31. 7. 2013

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Předražek

Novelou zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu a dalších souvisejících právních předpisů se s účinností od 1. ledna 2013 v českém právním řádu objevil nový institut předražku. Nejedná se ovšem o právní institut, který by byl dřívějším českým právním úpravám neznámý.



Pojmy „předražek“ a „předražitel“ se poprvé objevily již v zákoně č. 79/1896 ř. z., o řízení exekučním a zajišťovacím (exekuční řád), který na československém území platil do roku 1951. Úvodní ustanovení pojednávající o předražku znělo *„nedosahuje-li nejmenší podání, z které byl udělen příklep, tří čtvrtin odhadní ceny nemovitosti a příslušenství, může dražba předražkem učiněna býti neúčinnou.“* [1] Je tedy zřejmé, že hlavním motivem promítnutí institutu předražku do tehdejší právní úpravy, byla nepochybně snaha docílit vyššího výtěžku z dražeb pro věřitele. Historický exekuční řád dále podrobně upravoval, kdo může předražek učinit, jeho minimální výši, lhůty pro podání předražku a způsob, jakým měl být zaplacen. Exekuční řád rovněž obsahoval velice důležitou zásadu ochrany vydražitele, když stanovoval povinnost soudu o každém předražku *„zpravit vydražitele“* a současně poskytoval vydražiteli možnost *„podané předražky tím zbaviti účinku, že ve třech dnech po tom, kdy mu oznámen byl poslední předražek včas došlá, své nejvyšší podání zvýší na částku nejvyššího předražku.“* [2]

Současná právní úprava institutu předražku je inspirována zmíněnou úpravou v dřívějším exekučním řádu, a jak dále uvidíme, v mnoha směrech se téměř shodují. Podíváme-li se do důvodové zprávy k zákonu č. 396/2012 Sb., kterým byl změněn občanský soudní řád, zjistíme, že i dnes bylo hlavním motivem zákonodárce nalezení vhodného nástroje pro zvýšení výtěžnosti dražeb. Zdali tomu tak ovšem skutečně bude, ukáže až následná aplikace tohoto institutu v praxi. Názory odborné veřejnosti ohledně znovuzavedení institutu předražku do současné právní úpravy se rozcházely. Na jedné straně se objevily argumenty, že zavedení institutu předražku s sebou přinese výrazně nižší jistotu pro vydražitele, který ani po vydání usnesení o příklepu nebude mít garanci nabytí vlastnického práva k nemovitosti za cenu nejvyššího podání. Naopak zastánci předražku argumentovali tím, že zavedení tohoto institutu do českého práva výraznou měrou přispěje k potírání pletich při dražbách, neboť přítomní účastníci dražebního roku budou zbaveni možnosti domluvy s předražitelem, který vůbec nemusí být účastníkem dražby.

Co si tedy pod pojmem „předražek“, tak jak ho zná současná platná právní úprava, představit? Výše bylo uvedeno, že jde o nástroj, který si klade za cíl zvýšení výtěžnosti dražeb nemovitostí, a to tím způsobem, že umožňuje navrhovateli předražku písemně navrhnout, že vydraženou nemovitost chce nabýt alespoň za částku o čtvrtinu vyšší, než bylo nejvyšší podání. Navrhovatelem předražku může být kdokoli, s výjimkou soudců, exekutorů, zaměstnanců soudu, zaměstnanců exekutora, povinného, manžela povinného a těch, jimž v nabytí věci brání zvláštní předpis. Kromě obecných náležitostí podání zákon ukládá navrhovateli předražku povinnost opatřit svůj návrh úředně ověřeným podpisem. Tento požadavek se jeví jako zcela opodstatněný, neboť totožnost navrhovatele předražku

nemusí být známa, a to až do té doby, než podá návrh na přeplacení vydražitele. Lhůta, ve které je potřeba učinit předražek, je stanovena na patnáct dnů a jedná se o lhůtu prekluzivní. Současně pak v této patnáctidenní lhůtě musí být předražek i zaplacen, a to zpravidla, s přihlédnutím k zákonnému limitu pro hotovostní transakce, převodem na účet.

V souladu se zásadou právní jistoty by se ale jevilo nespravedlivé, pokud by vydražitel, který v průběhu dražby učinil nejvyšší podání, byl zbaven příležitosti nabýt vlastnické právo k dražené nemovitosti, byť i za cenu převyšující jím doposud učiněné nejvyšší podání. Zákonodárcem bylo na takovou situaci pamatováno a shodně se zmíněnou historickou úpravou vtělil i do současného zákona princip ochrany vydražitele. Tento princip je promítnut do možnosti vydražitele, aby na výzvu ve lhůtě tří dnů zvýšil své nejvyšší podání na částku nejvyššího předražku. Pakliže vydražitel takto „dorovná“ nejvyšší učiněný předražek, stává se vlastníkem dražené nemovitosti právě vydražitel.

O předražku se rozhoduje usnesením, kterým se současně zruší předchozí usnesení o příklepu a rozhodne o tom, kdo je předražitelem a za jakou cenu nemovitost získává. Neúspěšným navrhovatelům předražku pak bude zaplacená částka vrácena až po právní moci usnesení o předražku, což může, zejména v případě podání opravného prostředku proti usnesení o předražku, znamenat pro neúspěšné navrhovatele jisté nepříjemnosti. Opravným prostředkem proti usnesení o předražku je odvolání, přičemž za odvolání proti usnesení o předražku se považuje i odvolání proti usnesení o příklepu.

Usnesení o předražku ukládá povinnému do patnácti dnů od právní moci usnesení vyklidit vydraženou nemovitost. Pro případ, že by tak povinný neučinil dobrovolně, je usnesení bez dalšího exekučním titulem k vyklizení nemovitosti a stává se tak poměrně praktickým nástrojem, pomocí kterého lze relativně rychle dosáhnout nerušeného výkonu vlastnického práva k vydražené nemovitosti. Nový vlastník tak není nucen absolvovat soudní řízení na vyklizení nemovitosti.

Nabytím vlastnického práva k nemovitosti je předražitel povinován k zaplacení daně z převodu nemovitostí. V návaznosti na zavedení institutu předražku bylo pak nezbytné rozšířit varianty základu daně z převodu nemovitostí nabytých vydražením při výkonu rozhodnutí, při exekuci nebo ve veřejné dražbě o tento předražek.[3] Lhůta pro podání daňového přiznání je v těchto případech stanovena do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž nabylo usnesení o předražku právní moci, a předražek byl zaplacen.

Ačkoliv institut předražku v sobě bezpochyby skýtá potenciál k dosažení vyšší výtěžnosti dražeb nemovitostí, není zcela jisté, že bude v praxi docházet k jeho masivnímu využití. Současná nabídka na trhu dražených nemovitostí je totiž poměrně široká a tento stav tak spíše vede k situacím, kdy o nemalou část dražených nemovitostí není mezi potenciálními dražiteli zájem. V těchto případech tak předražek své uplatnění s vysokou pravděpodobností nenalezne. Jinak by tomu ale mohlo být u dražeb lukrativních nemovitostí, kdy se zájemcům, kteří z jakéhokoliv důvodu nebyli přítomni dražbě, otevírá dodatečná možnost nabytí vlastnického práva k těmto nemovitostem. Bude tedy zajímavé sledovat, jak na zavedení tohoto staronového institutu zareaguje trh s draženými nemovitostmi.



Mgr. Petr Beránek,
koncipient advokátní kanceláře Havel, Holásek & Partners



Mgr. Ing. Daniel Zejda,
ředitel Cash Collectors, inkasní agentury spolupracující s advokátní kanceláří Havel, Holásek & Partners

Havel, Holásek & Partners s.r.o., advokátní kancelář

Týn 1049/3
110 00 Praha 1

Tel.: +420 224 895 911
Fax: +420 224 895 980

---

[1] § 195 zákona č. 79/1896 ř. z., o řízení exekučním a zajišťovacím
[2] § 197 zákona č. 79/1896 ř. z., o řízení exekučním a zajišťovacím
[3] § 10 odst. 1 písm. c) zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Lze sjednat kupní smlouvu s „utajenou“ kupní cenou?
- Novela stavebního zákona: přehled změn a dopadů do praxe po dokončení legislativního procesu
- Energetická náročnost budovy jako cenotvorný faktor
- Přechodná ustanovení novely stavebního zákona – co s vydaným závazným stanoviskem a JES?
- Koncentrace řízení v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu
- Aktuální závěry ÚS a ESLP k právům biologického otce (První část – judikatura Ústavního soudu ČR)
- Podílové spoluvlastnictví manželů po rozsudku SDEU ve věci C-300/25 Duftošek
- Předkupní právo jako možná past

- Sleva z kupní ceny vadné nemovitosti podle aktuální judikatury Nejvyššího soudu
- Povinnosti transparentnosti podle AI Actu
- Když rodič nepředá dítě - náhradní péče a úhrada nákladů podle novely rodinného práva