13. 9. 2012

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

Správa nemovitosti jako nový způsob výkonu rozhodnutí dle připravované novely o.s.ř.

Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky v červnu t. r. schválila vládní návrh zákona, na základě kterého by měla být z českého právního řádu odstraněna dvoukolejnost vykonávacího řízení, představovaná na jedné straně právní úpravou výkonu rozhodnutí obsaženou v části šesté o.s.ř. a na straně druhé právní úpravou exekuce obsaženou v exekučním řádu. Tento návrh dále počítá se zavedením nových způsobů výkonu rozhodnutí, mezi kterými se objevuje také správa nemovitosti. Výhoda, kterou tento způsob na první pohled přináší vlastníkovi nemovitosti (povinném ve vykonávacím řízení), však může být jen zdánlivá, neboť stávající návrh zákona nestanoví pro soud jakákoliv omezení při výkonu jeho pravomocí v rámci nucené správy nemovitosti, při které soud může měnit, rušit a sjednávat nové smluvní vztahy k nemovitosti fakticky bez omezení ohledně jejich budoucího obsahu.

VEJMELKA & WÜNSCH
ADVOKÁTI ATTORNEYS AT LAW RECHTSANWÄLTE

Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky v červnu t. r. schválila vládní návrh zákona, kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „***o.s.ř.***“), a další související zákony, a na základě kterého by měla být z českého právního řádu odstraněna dvoukolejnost vykonávacího řízení, představovaná na jedné straně právní úpravou výkonu rozhodnutí obsaženou v části šesté o.s.ř. a na straně druhé právní úpravou exekuce obsaženou v zákoně č. 120/2001 Sb., exekučním řádu (dále jen „***Návrh***“).[1]

Nově by měly být v o.s.ř. vyjmenovány druhy pohledávek, u nichž bude možné nařídit pouze výkon rozhodnutí dle o.s.ř., a dále u nichž bude možné postupovat alternativně cestou soudního výkonu rozhodnutí i exekuce. Ostatní pohledávky bude možné vymoci jen exekucí postupem dle exekučního řádu. Soudu by měly zůstat k výkonu rozhodnutí pouze ty pohledávky, kdy je proto zvláštní důvod, např. výkon rozhodnutí ve věcech týkajících se nezletilých dětí, vykázání ze společného obydlí, výkon cizích rozhodnutí v případě, že není vydáno prohlášení vykonatelnosti, nebo vyklizení bytu s bytovou náhradou. K pohledávkám, u nichž bude možné navrhnout výkon rozhodnutí alternativně i prostřednictvím soudního exekutora, patří např. pohledávky na výživném nebo příspěvku na výživu a úhradu některých nákladů neprovdané matce.

Druhou podstatnou změnou je nový způsob nařizování exekuce, kdy soud již nově nebude usnesením nařizovat exekuci a pověřovat exekutora jejím provedením, ale poté, co bude exekutorovi doručen návrh oprávněného na provedení exekuce, exekutor provede zápis do nově zřizovaného rejstříku exekucí[2] a zašle oprávněnému a povinnému vyrozumění o zahájení exekuce (povinnému však nejdříve s prvním exekučním příkazem). Povinný pak bude mít 8 denní lhůtu k vznesení námitky podjatosti exekutora (bude-li mu v tu chvíli již důvod podjatosti znám, jinak 8 dní od okamžiku, kdy se důvod pro uplatnění námitky dozví) a 15 denní lhůtu k podání návrhu na zastavení exekuce. Exekutor nebude moci začít provádět exekuci před uplynutím výše uvedené lhůty, resp. předtím, než

o případném návrhu na zastavení exekuce pravomocně rozhodne soud. Exekuce taktéž nebude moci být provedena předtím, než uplyne lhůta k dobrovolnému splnění pohledávky (spolu s náklady exekučního řízení) povinným, kterou exekutor povinnému sdělí spolu s oznámením o zahájení exekuce.

Hlavní cíl a efekt navrhovaných úprav by měl být dvojí, jednak odbřemenění soudů od neustále narůstající agendy nařizování exekucí, která má však pouze administrativní charakter, a dále díky stanovení uzavřeného okruhu pohledávek, které bude možné postihnout výhradně výkonem rozhodnutí dle o.s.ř., také úsporu nákladů vydávaných ze státního rozpočtu na soudní výkony rozhodnutí.

Ačkoliv lze výše uvedené jistě považovat za velmi významné změny dotčené právní úpravy, o nichž by mělo být pojednáno podrobněji, je dle autorky tohoto článku třeba věnovat pozornost dalším změnám, které daný návrh přináší, a to zejména zavedení nového způsobu výkonu rozhodnutí – správě nemovitosti.

V případě výkonu rozhodnutí správou nemovitosti se fakticky jedná o staronový způsob vymáhání pohledávky, obsažený již v exekučním řádu z roku 1896[3] (dále jen „říšský exekuční řád“), platném v Československé republice do konce roku 1950, kdy byl říšský exekuční řád nahrazen zákonem č. 142/1950 Sb., o řízení ve věcech občanskoprávních, předchůdcem dnešního o.s.ř.

Na základě usnesení soudu o nařízení výkonu rozhodnutí správou nemovitosti přebírá právní mocí tohoto rozhodnutí správu nemovitosti příslušný soud. Právní mocí usnesení o nařízení výkonu správou nemovitosti přechází na soud právo činit veškeré právní úkony související s nemovitostí, stejně tak zahájit případné správní a soudní řízení ohledně nemovitosti a činit veškeré úkony v těchto řízeních za povinného. Soud v rámci výkonu správy nemovitosti zejména přikáže dlužníkovi povinného, aby užitky plynoucí z nemovitosti skládal na jím určený účet, a zakáže mu, aby je poskytoval povinnému, provedl na ně započtení nebo s nimi jinak nakládal, a provádí jiná vhodná opatření, aby nemovitost byla řádně a úspěšně hospodářsky užívána.[4] Případné užitky plynoucí z nemovitosti, které nejsou v peněžité formě, soud zpeněží v dražbě postupem dle stávajících §§ 328b a násl. o.s.ř.

Znovu zavedení tohoto způsobu výkonu rozhodnutí má být výhodné jak pro povinného tak pro oprávněného, kdy povinného chrání před zpeněžením celé nemovitosti v rámci výkonu rozhodnutí za situace, kdy zpeněžení se sice nejeví jako přiměřené výši pohledávky oprávněného, avšak oprávněný nemá možnost se na povinném hojit jinak, a oprávněného, který na druhou stranu nemá potřebné informace o dlužnících povinného, a není s to soudu dostatečně identifikovat případné jednotlivé pohledávky povinného k postižení.

Problém navrhované úpravy spočívá dle názoru autorky tohoto článku v tom, že v rámci výkonu správy nemovitosti bude soud moci měnit nebo rušit a sjednávat zcela nové smluvní vztahy u nemovitosti, fakticky bez jakéhokoliv omezení ohledně obsahu těchto nových smluv. Uvedené se týká jak smluv nájemních, tak smluv o dodávkách služeb a jiných plnění, včetně pojistných smluv.

Podle § 320g o.s.ř. Návrhu totiž platí: *„(1) Nařízení správy nemovitosti nemá vliv na nájemní smlouvy týkající se nemovitosti. Soud však může takové smlouvy vypovědět za podmínek stanovených zákonem, touto smlouvou nebo jinou dohodou s nájemcem a sjednat jiné nájemní smlouvy. (2) Soud je oprávněn vypovědět či jinak ukončit a uzavřít nové smlouvy, kterými jsou zajištěny dodávky služeb spojených s užíváním a správou nemovitosti a pojistné smlouvy za podmínek stanovených zákonem, těmito smlouvami nebo dohodou s dodavateli těchto služeb. Může se také domáhat vyklizení nemovitosti, zániku věcných břemen či zrušení jiných vztahů, na jejichž základě je nemovitost užívána, za podmínek stanovených zvláštním zákonem, těmito smlouvami nebo dohodou s účastníky*

těchto právních vztahů.“

Z výše uvedeného vyplývá, že soud bude v dispozicích s nemovitostí omezen logicky pouze, co se ukončování stávajících smluvních vztahů týká, kdy bude muset postupovat dle dohodnutých podmínek existujících smluv, případně dle příslušných zákonných ustanovení, nedohodne-li se s druhou smluvní stranou jinak. Ohledně nastavení podmínek budoucích nájemních a dalších smluv však Návrh zákona pro soud nestanoví jakákoliv omezení, ať už jde o případnou délku smluvního vztahu (nájmu), výši vzájemného plnění (nájemného), výpovědní lhůtu nebo o další podmínky. Z důvodové zprávy k výše citovanému ustanovení vyplývá, že soud bude oprávněn měnit stávající či sjednávat nové smlouvy tak, aby bylo dosahováno nejvyššího možného zisku. Návrh však nikde ani toto obecné hledisko maximální výtěžnosti nemovitosti nezmiňuje. S trochou představivosti ho lze sice dovozovat z ustanovení § 320f odst. 3 Návrhu, dle kterého: *„Soud činí vhodná opatření, aby nemovitost byla řádně a úspěšně hospodářsky užívána, […]*“, nicméně vezmeme-li v potaz obecnost a značnou relativitu takového kritéria, bude možné zatěžovat nemovitost povinného smluvními vztahy ne zcela výhodnými. Lze si i představit nastavení takových podmínek, kdy v krátkodobém horizontu bude výtěžnost nemovitosti sice vyšší než ta stávající, avšak dlouhodobě bude daný vztah pro vlastníka nemovitosti přímo nevýhodný a za jistých okolností možná nakonec i likvidační. Co se dodavatelských smluv týká, soud bude moci sjednávat smlouvy na dodávky energií a dalších služeb, jakož i pojistné smlouvy s poskytovateli těchto služeb opět zcela dle své libovůle, když kritérium výtěžnosti nemovitosti pod nucenou správou soudu sice bude možné s vynaložením jistého úsilí dovodit, avšak soud nebude muset provést volbu konkrétního dodavatele formou žádného výběrového řízení, což by vzhledem k vyloučení možného prosazování osobních zájmů bylo jistě žádoucí (zejména v této době).

Další problém spočívá v tom, že dle § 320f odst. 1 Návrhu bude výkon správy nemovitosti provádět v první řadě sám soud, přičemž provedením jednotlivých úkonů může soudce pověřit vykonavatele nebo jiného zaměstnance soudu. Kompetentnost zaměstnanců okresních soudu k přijímání profesionálních rozhodnutí v oblasti správy a pronájmu nemovitostí je samozřejmě dost pochybná. Správce nemovitosti ustanoví soud (pouze) v případě, kdy to bude vyžadovat *„charakter nemovitosti*“. Není zcela jasné, co má zákonodárce v tomto případě na mysli. Důvodová zpráva hovoří o tom, že soud ustanoví správce *„ve složitých případech*“. Jestli je tím v konkrétním případě myšlen provoz závodu na výrobu azbestu, anebo „postačí“ kancelářská budova o dvou podlažích a třech nájemnících, lze jen hádat.

Pro ustavení a výkon pravomocí správce nemovitosti se použije stávající právní úprava platná pro správce podniku ustaveného soudem při nařízení výkonu rozhodnutí prodejem podniku (§ 338i až 338l o.s.ř.). Podle této právní úpravy nepřechází jednatelské oprávnění s nařízením výkonu rozhodnutí na správce, ale zůstává povinnému, který může věci, práva a jiné majetkové hodnoty, které slouží k provozování podniku nebo vzhledem ke své povaze mají tomuto účelu sloužit, převést na jiného, zatížit je nebo s nimi jinak nakládal, avšak pouze s písemným souhlasem správce. Odmítne-li správce udělit povinnému souhlas k úkonu potřebnému k řádnému provozování podniku, může povinný soudu navrhnout, aby svým usnesením souhlas správce nahradil. Soud o návrhu rozhodne po slyšení správce a povinného, přičemž proti jeho usnesení se nelze odvolat.[5] Kromě toho, že v případě ustanovení správce nemovitosti soudem poskytuje zákon vlastníkovi nemovitosti (podniku) určitou kontrolu nad postupem správce, je to také v každém případě stále povinný, kdo přijímá rozhodnutí o svém majetku, zatímco v případě správy nemovitosti soudem zákon neposkytuje vlastníkovi žádný účinný nástroj ochrany proti zlovůli soudu (soudce), kterému zákon propůjčí práva náležející vlastníku nemovitosti, aniž by jej při jejich výkonu jakkoliv efektivně usměrnil.

I dle vzorové úpravy obsažené v říšském exekučním řádu platila pro sjednání nových nájemních smluv omezení, alespoň co se délky nájmu týká. Dle jeho § 111 mohl správce vypovědět stávající smlouvy za podmínek v nich sjednaných a „sjednati jiné nájemní smlouvy na dobu v místě obvyklou.“

Než došlo ke sjednání nové nájemní smlouvy, ukládal dále říšský exekuční řád, aby byly soudem vyslechnuty zúčastněné osoby (věřitel, dlužník i správce), pokud nehrozilo nebezpečí z prodlení.[6]

Na závěr je třeba zmínit, že Senát vrátil 18. 7. 2012 Poslanecké sněmovně Návrh s připomínkami (přičemž připomínky k části Návrhu, jíž se zaobírá tento článek, byly pouze formálního charakteru) a Poslanecká sněmovna jej v tomto znění zařadila k projednání na své 45. schůzi, tj. v týdnu od 4. do 7. 9. 2012. Oproti předpokladu se o Návrhu zákona ve znění změněném Senátem nehlasovalo a do konce redakční uzávěrky nebylo známo, kdy opětovně Poslanecká sněmovna k projednání Návrhu přistoupí. Není proto ještě jisté, zda výše uvedená právní úprava nakonec nabude účinnosti, avšak lze v každém případě doporučit jak vlastníkům nemovitostí, tak jejich právním poradcům sněmovní tisk č. 537 k jejich pozornosti.

Mgr. Silvie Király,
advokátka

Vejmelka & Wünsch s. r. o.

Italská 27
120 00 Praha 2

Tel.: +420 222 25 30 50
Fax: +420 222 25 30 90
e-mail: prague@vejwun.cz

---
[1] Sněmovní tisk č. 537.
[2] Návrh zákona počítá s tím, že rejstřík zahájených exekucí bude neveřejný a Ministerstvo spravedlnosti z něj poskytne informace pouze soudům a Exekutorské komoře (viz nový § 35a exekučního řádu).
[3] Zákon č. 79/1896 ř. z., o řízení exekučním a zajišťovacím, viz § 97 a násl.
[4] Srov. § 320f odst. 3 Návrhu.
[5] Srov. § 338k odst. 5 o.s.ř.
[6] Srov. § 112 odst. 2 říšského exekučního řádu.

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

Další články:

- Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích (1. díl)
- Rozvod? Už k němu nemusíte. Shrnutí podmínek, za jakých nebudete u soudu vyslýcháni, dokonce ani nebude nutná Vaše osobní účast
- Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?
- Byznys a paragrafy, díl 26.: Smírčí řízení jako alternativní nástroj řešení sporů mezi podnikateli
- Pozemkové úpravy aneb „malé“ vyvlastnění
- Nová éra v boji proti nekalým obchodním praktikám: Co přinese nové procesní nařízení EU?
- Licence LUC v podnikatelské strategii provozovatelů dronů
- Péče rodičů po novele od 1.1.2026
- K ukončování služebního poměru po novele zákona o státní službě
- Aktuality z práva internetu: kybernetická bezpečnost a online řešení sporů
- Zelené standardy pro výstavbu a renovace: jaké povinnosti přinese nová evropská úprava?