

NOVINKY

Vážení čtenáři, na následujících stranách přinášíme podrobnější pohled na vybrané změny v exekučním řízení po novele zákonem č. 396/2012 Sb., o kterých jsme Vás povšechně seznámili v předchozím čísle Novinek našeho úřadu. Také představujeme jednu ze skupin exekučních titulů, které lze vymáhat v exekučním řízení, provedli jsme srovnání nákladovosti zpeněžení nemovitosti a nakonec přinášíme část sdělení ústavního soudu ke zrušení přísudkové vyhlášky.

Zánik práv třetích osob při prodeji nemovitosti v dražbě

Při provádění exekuce zahájené po 01. 01. 2013 obecně platí, že při prodeji nemovitosti v dražbě veškeré známé závady přechází na vydražitele (nemovitost se kupuje, jak stojí a leží) a neznámé závady zanikají. Z uvedeného ovšem existují výjimky.

První výjimka z uvedeného pravidla, o které jsme již psali v předchozím čísle našich Novinek, spočívá v tom, že o zrušení známých excesivních závad lze rozhodnout v rámci usnesení o ceně. Závada je excesivní v případě, že není poskytováno nájemné v místě a čase obvyklé (pro posouzení bude pravděpodobně rozhodná mapa nájemného vydávaná Ministerstvem pro místní rozvoj, dostupná na www.mmr.cz, nebo také posudek soudního znalce, či nabídky pronájmu inzerované realitními společnostmi pro danou lokalitu a ve srovnatelné kvalitě) nebo je-li hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného (nutno posoudit vždy ad hoc) a zároveň toto právo výrazně omezuje možnost prodat nemovitost v dražbě (opět bude záležet na posouzení ad hoc, zpravidla věcné břemeno bydlení, či občasného užívání). Důvodová zpráva k novele hovoří o závadách zřízených se zjevným úmyslem škodit. O.s.ř. nestanoví, ke kterému okamžiku excesivní závady zanikají. Lze se domnívat, že ač je o nich

rozhodnuto již v usnesení o ceně, patrně zaniknou teprve okamžikem, kdy se vydražitel, nebo předražitel, stane vlastníkem. Jiný výklad by znamenal neodůvodněný (předčasný) zásah do práv třetích osob.



Autor: Jiří Vyvial – Vodnář (2012)

Druhá výjimka z uvedeného pravidla stanoví, že ač bude nájemní právo k bytu a věcné břemeno bydlení neznámé, přesto provedením dražby nezánikne. Ostatní neznámé závady zaniknou ke dni, kterým nemovitost přejde do vlastnictví vydražitele (předražitele).

Ex lege dále během procesu dražby dochází k zániku předkupního práva. O.s.ř. v § 336b uvádí, že osoby, kterým svědčí předkupní právo, mají být

poučeny, že se tak stane udělením příklepu. Z logiky věci, s ohledem na možnost, že vydražitel nejvyšší podání neuhradí a bude nařízena opakovaná dražba, a z Velkého komentáře C. H. Beck k občanskému soudnímu řádu z roku 2009, však vyplývá jiný závěr, a sice že předkupní právo k prodávané nemovitosti zaniká dnem, kterým nemovitost přejde do vlastnictví vydražitele (předražitele).

Konečně ke dni právní moci rozvrhového usnesení zaniknou zástavní práva váznoucí na nemovitosti s výjimkou zástavního práva zřízeného za účelem doplacení nejvyššího podání.

Pokud existence závad vyjde najevo po vydání usnesení o ceně (nejpozději však před dražbou), bude seznam závad doplněn při dražebním jednání, půjde-li o excesivní závadu, bude znovu rozhodnuto podle § 336a o.s.ř.

Vyklizení

Soudní exekutor od 01. 01. 2013 může provádět exekuci vyklizením pouze v případě, že je prováděno vyklizení bez zajištění bytové náhrady. Naopak soudy budou provádět výkon rozhodnutí vyklizením pouze se zajištěním bytové náhrady.

V novém občanském zákoníku ovšem institut zajištění bytové náhrady upraven není a navzdory značné dispozitivnosti norem nového občanského zákoníku lze předpokládat, že jako takový zcela vyjde z užívání.



Zabavení autobusu

Rozhodnutí vykonatelná pouze v rámci exekuce podle e.ř. a s.ř.

Novela o.s.ř. a e.ř. zcela odstranila dvoukolejnost mezi exekucí a soudním výkonem rozhodnutí a tím taktéž došlo k odstranění trojkolejnosti mezi exekucí, soudním výkonem rozhodnutí a exekucí podle správního řádu, respektive daňovou exekucí a to tak, že pro vymáhání níže uvedené skupiny pohledávek je zachována již pouze jen dvoukolejnost vyloučením možnosti vymáhat tyto soudním výkonem rozhodnutí.

Jedná se o exekuční tituly, které lze vykonat podle správního řádu nebo daňového řádu. Tyto lze podřadit zejména mezi exekuční tituly dle § 40 odst. 1 e.ř.: „*vykonatelné rozhodnutí orgánu veřejné správy včetně platebních výměrů, výkazů nedoplatků ve věcech daní a poplatků a jiných rozhodnutí, jakož i vykonatelný smír*“

Uvedené exekuční tituly mohou ukládat povinnost zaplatit např.:

- poplatek ze psů,
- poplatek za lázeňský nebo rekreační pobyt,
- poplatek za užívání veřejného prostranství,
- poplatek ze vstupného,
- poplatek z ubytovací kapacity,
- poplatek za povolení k vjezdu s motorovým vozidlem do vybraných míst a částí měst,
- poplatek za provoz systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů,
- poplatek za zhodnocení stavebního pozemku možností jeho připojení na stavbu vodovodu nebo kanalizace,

- poplatky za odebrané podzemní vody a za vypouštění odpadních vod do vod povrchových,

- pojistné na veřejné zdravotní pojištění

- rozhlasové a televizní poplatky

- pokuty podle přestupkového zákona a zvláštních zákonů ukládané i v blokovém řízení (např. za překročení nejvyšší dovolené rychlosti, rušení klidu a ticha v lese, těžbu říčního materiálu bez povolení, provedení stavby bez stavebního povolení a mnoho dalších).

Dále se může jednat o vykonatelná rozhodnutí Českého telekomunikačního úřadu, nebo Úřadu průmyslového vlastnictví.

Komparace nákladů zpeněžení nemovitosti v exekuci a v insolvenčním řízení

Dne 01. 01. 2013 nabyla účinnosti taktéž vyhláška ministerstva spravedlnosti č. 488/2012 Sb., která novelizovala vyhlášku č. 313/2007 Sb., o odměně insolvenčního správce. Tím došlo k narovnání podmínek soutěže mezi soudními exekutory a insolvenčními správci, když dosud bylo pro zajištěného věřitele výrazně výhodnější zpeněžení nemovitosti, na niž vázlo zástavní právo, v rámci insolvenčního řízení. Nově zákonodárce udělil konkurenční výhodu soudním exekutorům, když tito při dražbě nemovitosti mají nárok na odměnu ve výši 15% z výtěžku zpeněžení a na náhradu účelně vynaložených nákladů. Oproti tomu odměna insolvenčního správce je nově tvořena 9% na odměně insolvenčního správce, 5% na nákladech spojených se zpeněžením a 4% na nákladech spojených se správou z výtěžku zpeněžení připadajícího na zajištěného věřitele.



Autor: Jiří Vyvial – mozaika: přijmi odpovědnost za své činy (2012)

Zrušení přisudkové vyhlášky

Ústavní soudu dne 17. 4. 2013 rozhodl nálezem sp. zn. Pl. ÚS 25/12 o zrušení vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 484/2000 Sb. (dále jen „*přisudková vyhláška*“). K tomuto nálezu následně dne 30. 4. 2013 vydal sdělení s ohledem na možný několikery výklad § 71 odst. 2 Zákona o Ústavním soudu.

Ústavní soud mj. sdělil: „*V souladu s dosavadní judikaturou Ústavního soudu, která v případech horizontálních právních vztahů, tj. právních vztahů mezi jednotlivci, připouští retroaktivní účinky derogačních nálezů jen velmi výjimečně v případech mimořádně intenzivního derogačního důvodu (především rozpor s materiálním jádrem ústavy), převáží v případě nároků na paušální odměnu přiznaných dle přisudkové vyhlášky pravomocným rozhodnutím soudu vydaným před vykonatelností nálezu Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 25/12 ze dne 17. 4. 2013 princip právní jistoty před důvody, které Ústavní soud vedly k derogaci vyhlášky. V těchto případech se proto neuplatní ustanovení § 71 odst. 2 věty za středníkem zákona o Ústavním soudu a nároky plynoucí z těchto rozhodnutí mohou být předmětem výkonu rozhodnutí či exekuce. Opačný výklad by fakticky znamenal, že důsledkem nálezu Ústavního soudu bude odepření nároku na náhradu nákladů řízení přiznaných podle této vyhlášky, což by místo odstranění protiústavního zásahu do základních práv účastníků řízení vedlo naopak k jeho dalšímu prohloubení.*“

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD Frýdek-Místek

Soudní exekutor
Mgr. Jaroslav Kocinec, LL.M.

Farní 19
738 01 Frýdek-Místek
Česká Republika

ÚŘEDNÍ HODINY (Po-Pá)
8:30-12:00, 13:00-15:00

telefon: +420 595 532 180

www.kocinec.eu