

Podle mých informací je připravena další novela exekučního řádu. Víte o ní? Co by měla přinést?

Ano, ministerský návrh novelizace exekučního řádu byl předložen do Poslanecké sněmovny Parlamentu ČR. Doposud nebyl projednán. Jedná se v podstatě o totožný návrh, zpracovaný ministerstvem spravedlnosti ještě za mandátu ministra JUDr. Roberta Pelikána, Ph.D., který byl Legislativní radou vlády celkem dvakrát vrácen k dopracování s velmi závažnými připomínkami. Podle našich zjištění však tyto připomínky nebyly gesčním ministerstvem reflektovány. Tudíž hlavní boj o obsah novely proběhne v Poslanecké sněmovně Parlamentu ČR. Je třeba dále uvést, že vlastní, a doposud rovněž neprojednaný návrh, předložila Pirátská strana.

Jak se díváte na tezi prezentovanou Ministerstvem spravedlnosti ČR: "Jeden dlužník – jeden exekutor?"

To je ten nešťastný „Sněhulák“, který je opravdu velmi špatným řešením, které by způsobilo prodražení exekucí, zavalilo soudy novou masivní agendou a průběh exekučního řízení výrazně zpomalilo. Bylo by velice nekomfortní

i pro dlužníky, protože by je mohlo potkat, a to je typický příklad, že pokud dlužník bydlí v Opavě, mohl by být trvale „přikován“ k soudnímu exekutorovi v Chebu nebo v Prachaticích, a to pouze proto, že uvedení exekutoři by zahájili exekuční řízení jako první v pořadí.

Jste pro povinné zastavování exekucí nebo hrazení nákladů plátcům mzdy?

Pokud si vzpomínám, v návrhu novelizace se mluví o zastavení exekucí pro nemajetnost dlužníka po určité době (3 roky). Pokud si však věřitel zaplatí poplatek za pokračování exekuce, tato by se pak nezastavila. Je těžké se k tomu vyjádřit, jelikož s takovou formou procesního zastavení neexistuje jakákoliv zkušenost.

Je ještě něco důležitého, na co jsem se v souvislosti s exekucemi nezeptal a co by bylo dobré zmínit?

Chtěl bych závěrem podotknout, že naše profesní komora se za 18 roků své existence může pochlubit solidní bilancí činnosti. Pozvedla úroveň vymahatelnosti práva a stala se součástí justičního systému České republiky.

Čím horší je stát, tím více má zákonů

Zpeněžování nemovité věci v insolvenčním řízení z pohledu užívacího práva

V případech zpeněžování nemovité věci ve vztahu k užívacím právům je možno v obecné rovně rozlišovat dvě situace. Nemovitá věc, která náleží do majetkové podstaty dlužníka, je užívána dlužníkem případně jeho rodinou z titulu vlastnického práva. V druhém případě existují k nemovité věci práva třetích osob, typicky právo nájmu.

Užívací právo dlužníka

Ust. § 285 odst. 2 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon) ve větě první stanoví, že byla-li zpeněžená nemovitá věc, kterou dlužník používá k bydlení své rodiny, anebo byt ve vlastnictví dlužníka, je dlužník povinen ji vyklidit. V ideálním případě tak dlužník postupuje dle tohoto ustanovení zákona a kupujícímu, jakožto novému vlastníku, nic nebrání nemovitou věc užívat. Brání-li však dlužník novému nabyvateli ve výkonu jeho práva, je jediným zákonným prostředkem obrany nového vlastníka žaloba na vyklizení dle ust. § 1040 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. Tato problematika je upravena v ust. § 285 odst. 2 insolvenčního zákona ve větě druhé a věcně příslušným jsou v prvním stupni soudy okresní. Je třeba upozornit, že i v případě, kdyby ještě žalobu podával insolvenční správce, nejedná o incidenční spor. K tomu například usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 1. 6. 2015, sp. zn. 101 VSPH 174/2015, uveřejněné pod číslem 24/2017 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, který konstatoval, že „...k projednání a rozhodnutí té části žaloby, kterou se insolvenční správce domáhal u insolvenčního soudu vedle určení, že dlužník je vlastníkem nemovité věci (ve smyslu § 7a písm. b), ve spojení s § 159 odst. 1 písm. g) insolvenčního zákona), vůči žalovanému též vyklizení této věci, je v prvním stupni věcně příslušný okresní soud, potud nejde o incidenční spor“.

Za situace, kdy dojde k vyklizení nemovité věci, náleží dlužníku dle ust. § 285 odst. 3 insolvenčního zákona stejná bytová náhrada jako



Bc. Alice Sedmíková

Foto: archiv

při výpovědi nájmu bytu dané nájemci pro hrubé porušení povinnosti vyplývajících z nájmu bytu. Jelikož nový občanský zákoník při hrubém porušení povinnosti vyplývajících u nájmu již bytovou náhradu neupravuje (§ 2291 zákona č. 89/2012 Sb.), je toto ustanovení poněkud obsoletní. Úprava přetrvává právě ještě z dob účinnosti starého občanského zákoníku, kdy odkazuje na § 711 odst. 2 písm. b) a § 712 odst. 5 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku. K jeho novelizaci však

s největší pravděpodobností nedošlo úmyslně, jelikož z ustálené rozhodovací praxe plyne, že soudy vyšších stupňů z povinnosti zajistit bytovou náhradu neustupují ani po účinnosti nového občanského zákoníku (např. usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 29.10.2014, č.j. 3 VSPH 1466/2014-B-39). Pro tyto situace lze i po účinnosti občanského zákoníku aplikovat postupy popsané v stanovisku Nejvyššího soudu ze dne 14. 10. 2009 sp. zn. Cpjn 6/2009, dle kterého je možné přiznat bytovou náhradu, i když na ni není zákonný nárok s tím, že nejde o konstituování nového práva, ale ochranu práv stávajících, jakožto zásahu do práv a oprávněných zájmů jiných, který nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

Jsem toho názoru, že nepostupuje-li dlužník v souladu s ust. § 285 odst. 2 insolvenčního zákona, neplní tak své povinnosti uložené mu zákonem, a v případě schváleného oddlužení je takové jednání možno považovat za porušení povinností (např. dle ust. § 412 odst. 1 písm. g) insolvenčního zákona, kdy nadále užívá nemovitou věc, avšak neposkytuje za to žádné plnění a vznikne mu tak dluh po úpadku), což může být i důvodem pro zrušení oddlužení dle ust. § 418 insolvenčního zákona. Takový postup však bude třeba vždy posuzovat individuálně.

Užívací právo třetích osob

Případy, kdy mají k nemovité věci užívací práva třetí osoby, nejsou zcela ojedinělé. Předně je nutno zmínit, že insolvenční správce se takovou skutečností musí dozvědět a není-li tato informace například zapsána jako obligační vztah do příslušného listu vlastnictví dle ust. § 11 odst. 1 písm. q) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, nemá často možnost takovou informaci vůbec zjistit.

Dle ust. § 210 odst. 1 a 2 insolvenčního zákona je dlužník povinen poskytnout insolvenčnímu správci nebo předběžnému správci při zjišťování majetkové podstaty všestrannou součinnost, zejména dbát pokynů insolvenčního správce nebo předběžného správce a případně hlášení existence nájemní smlouvy do takové součinnosti beze-

sporu patří. V případě, kdy tak dlužník nečiní, je možno hovořit o maření činnosti, nebo ztěžování výkonu funkce insolvenčního správce. Maření činnosti nebo hrubé ztěžování výkonu funkce insolvenčního správce je přitom trestným činem dle § 225 zákona č. 40/2009 Sb., trestního zákoníku, pod sankcí trestu odnětím svobody na šest měsíců až tři léta nebo zákazem činnosti.

Je na zamyšlenou, zda se tato povinnost a případně sankce z ní plynoucí vztahují v případě nájmu i na nájemce. Insolvenční řízení je zásadně veřejné a nájemce tak má možnost tuto informaci zjistit z insolvenčního rejstříku. Povinnost poskytnout insolvenčnímu správci součinnost je dále upravena v ust. § 213 insolvenčního zákona, kdy ten, kdo má u sebe dlužníkův majetek náležející do majetkové podstaty, je povinen to oznámit insolvenčnímu správci. Stanovená povinnost je vázána na vydání rozhodnutí o úpadku, které je publikováno v insolvenčním rejstříku a tím považováno za doručené (§ 74 odst. 1 insolvenčního zákona). Tímto majetkem je bezesporu pohledávka z titulu nájmu, jakož i samotné nájemní právo jako takové, které je spojeno s právem držet předmětnou nemovitou věc náležející do majetkové podstaty dlužníka (stejně tak v případě bezúplatného vztahu, jako je výprosa, nebo výpůjčka).

V případě, že třetí osoba neoznámí insolvenčnímu správci držení majetku zadatelského do majetkové podstaty, vystavuje se nebezpečí, že ponese negativní následky tohoto kroku. Otázkou zůstává, zda je možné pod tento negativní důsledek zařadit i zánik nájemní smlouvy, který třetí osoba k nemovité věci má.

Podle § 256 insolvenčního zákona je insolvenční správce po prohlášení konkurzu oprávněn vypovědět nájemní smlouvu nebo podnájemní smlouvu uzavřenou dlužníkem ve lhůtě stanovené zákonem nebo smlouvou, a to i v případě, že byla sjednána na dobu určitou; výpovědní lhůta však nesmí být delší než 3 měsíce. Pokud je tedy ve smlouvě nebo dle zákona výpovědní doba kratší, použije se tato. Naopak pokud by byla smluvená nebo zákonem stanovena delší, bude výpovědní doba tříměsíční. Ustanovení občanského zákoníku o tom, v kterých případech a za jakých

podmínek může pronajímatel vypovědět nájem bytu, tím přitom nejsou dotčena (§ 256 odst. 1 poslední věta). S ohledem na skutečnost, že v případě zpeněžení majetkové podstaty v oddlužení se postupuje obdobně jako při zpeněžení v konkurzním řízení (§ 398 odst. 2 insolvenčního zákona), je možno tento postup přiměřeně aplikovat i v případě oddlužení.

Insolvenční zákon poskytuje nájemci, který nesouhlasí s výpovědí insolvenčního správce v § 256 ochranu, a to ve dvou směrech. Jednak v prvním odstavci pro případ tzv. chráněného nájmu zachovává speciální režim výpovědi tohoto nájmu stanovený v občanském zákoníku žalobou podanou u obecného soudu, a dále je nájemci (za podmínek uvedených ve druhém odstavci) umožněno obrátit se na insolvenční soud s požadavkem, aby výpověď zrušil.

Insolvenční zákon přitom výslovně nepamatuje na situace, kdy o existenci nájemní smlouvy nebyl nikdo informován (a ani neměl možnost takovou skutečnost například z katastru nemovitostí zjistit), pouze v ust. § 285 odst. 1 stanoví, že zpeněžením majetkové podstaty zanikají v rozsahu, v němž se týkají zpeněženého majetku závady vážnoucí na nemovité věci. Dále ve vztahu k novým nabyvatelům v ust. § 283 odst. 5 insolvenčního zákona upravuje, že není-li stanoveno jinak, nepřecházejí zpeněžením majetkové podstaty na nabyvatele závady vážnoucí na věci.

Připustíme-li, že nájemní smlouva je za jistých situací závadou vážnoucí na nemovité věci (např. nápadně nevýhodné podmínky nebo za-

kládající neúměrně nerovné postavení jednotlivých stran), bylo by možné doslovným výkladem dovodit, že zaniká i nájemní smlouva, což však s hledem na výše uvedené považuji za nesprávný závěr. Je třeba si uvědomit, že ukončení nájmu a případnou ochranu obydlí upravuje insolvenční zákon výslovně a měla-li by být nájemní smlouva vykládána jako závada vážnoucí na věci, jsou na místě jiné instituty jako neplatnost či neúčinnost právních úkonů dle ust. § 231 insolvenčního zákona a násl.

V případě nového nabyvatele pak přichází v úvahu postup dle ust. § 2222 odst. 2 občanského zákoníku. Tento, pokud neměl rozumný důvod pochybovat, že kupuje věc, která není pronajata, má právo vypovědět nájem do 3 měsíců poté, co se dozvěděl nebo musel dozvědět, že je věc pronajata a kdo je nájemcem. Výpovědní doba u nemovité věci je pak tříměsíční a novému nabyvateli samozřejmě náleží právo na úhradu nájemného, případně bezdůvodného obohacení.

Zajisté bude třeba každý jednotlivý případ posuzovat individuálně, avšak mám za to, že nájemce, který existenci nájemní smlouvy neoznámí, i přes povinnost uloženou mu ust. § 213 insolvenčního zákona, se může stejně jako dlužník dopustit trestného činu dle ust. § 225 trestního zákona (maření činnosti nebo hrubé ztěžování výkonu funkce insolvenčního správce). Dále je samozřejmě povinen hradit nájemné k rukám insolvenčního správce do majetkové podstaty dlužníka.

*Bc. Alice Sedmíková,
asistentka insolvenčního správce*

Praktická aplikace institutu hostujícího insolvenčního správce

Tento článek má za cíl seznámit čtenáře s institutem hostujícího insolvenčního správce a s jeho významným praktickým dopadem, který nezůstal jen na teoretické rovině.

Právní úprava

České insolvenční právo již od jeho raných počátků zohledňuje základní svobody evropské

ho práva – zejména svobodu volného pohybu služeb. Dosah této svobody má význam i pro činnost insolvenčního správce. V zahraničí je dis-

asociace insolvenčních správců

Asociace insolvenčních správců z. s. si Vás dovoluje pozvat na semináře:

"(Více či méně) praktické poznatky (nejen) soud(c)ů o oddlužovací novele aneb co (všechno) nás při jejím prvním čtení nenapadlo"

Termín konání: 2. prosince 2019 od 9.00 do 15.00 hodin
Místo konání: Justiční areál Na Míčánkách, 28. pluku 1533/29b, Praha
Přednášející: JUDr. Jolana Maršíková, místopředsedkyně Krajského soudu v Hradci Králové
 JUDr. Ing. Zdeněk Strnad, PhD., místopředseda Krajského soudu v Českých Budějovicích

Účastnický poplatek za seminář: 1.590,- Kč – členové ASIS, 2.790,- Kč – ostatní účastníci (cena je včetně DPH a občerstvení)

Přihlašujte se emailem na seminare@asis.cz nebo na www.asis.cz
Asociace insolvenčních správců z. s., Široká 5, Praha 1, 110 00, www.asis.cz