

## VYJÁDRĚNÍ K NĚKTERÝM OTÁZKÁM VEŘEJNÝCH DRAŽEB

### Úvodní informace ohledně veřejných dražeb

Problematika veřejných dražeb, včetně veřejných dražeb nedobrovolných, a právních vztahů, které vznikají či mohou vznikat v souvislosti s dražbami, je upravena zejména zákonem č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o veřejných dražbách“), a dále zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), zákonem č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský soudní řád“), zákonem č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „exekuční řád“), a dalšími zákonnými i podzákonnými právními předpisy.

### Předání předmětu dražby vydražiteli

Dle ustanovení § 55 zákona o veřejných dražbách je v případě nedobrovolné dražby nemovité věci bývalý vlastník této nemovitosti povinen (na základě předložení potvrzení o vlastnictví a doložení totožnosti vydražitele) bez zbytečného odkladu předat předmět dražby vydražiteli (dražebník o tomto na místě předání sepíše protokol o předání nemovitosti).

V souladu s citovaným ustanovením tedy nabytím vlastnictví nemovitosti (tím, že byla vydražena v nedobrovolné veřejné dražbě) **vzniká vydražiteli právo na to, aby mu nemovitost bez zbytečného odkladu byla předána** a odpovídající povinnost bývalého vlastníka mu tuto nemovitost předat.

### Porušení povinnosti bývalého vlastníka předat nemovitost vydražiteli

Pokud by bývalý vlastník nepředal nemovitost vydražiteli a dále ji užíval, porušil by tak svou výše uvedenou povinnost danou zákonem o veřejných dražbách. To by způsobilo zejména následující právní následky.

V případě, že nepředáním nemovitosti (a tedy tím, že vydražitel nemůže svou nemovitost řádně užívat) vzniká vydražiteli škoda, odpovídá za tuto škodu bývalý vlastník, neboť v souladu s ustanovením § 420 a násl. občanského zákoníku odpovídá každý za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti. **Vydražitel má nárok na náhradu této škody.** Škodou je nejen skutečná škoda (tj. újma spočívající ve zmenšení majetkového stavu poškozeného – vydražitele), ale i tzv. ušlý zisk (tj. újma spočívající v tom, že u poškozeného – vydražitele nedojde v důsledku škodní události k rozmnožení jeho majetkových hodnot, ač se to dalo očekávat). Příkladem skutečné škody mohou být prostředky vynaložené vydražitelem na nájem jiné nemovitosti, kterou si musel pronajmout v důsledku toho, že svoji vydraženou nemovitost nemohl užívat, příkladem ušlého zisku může být ušlé nájemné, které



nemohl vydražitel získat pronajímáním vydražené nemovitosti.

Dále tím, že bývalý vlastník užívá nemovitost neoprávněně a bez právního důvodu, vzniká na jeho straně bezdůvodné obohacení. Bezdůvodným obohacením je tedy majetkový prospěch získaný plněním bez právního důvodu. Dle zásady vyjádřené v ustanovení § 451 a násl občanského zákoníku musí ten, kdo se na úkor jiného bezdůvodně obohatil, toto obohacení vydat. Není-li to dobře možné, zejména proto, že obohacení záleželo ve výkonech, musí být poskytnuta peněžitá náhrada. **Vydražitel tak má nárok na vydání bezdůvodného obohacení, resp. na poskytnutí peněžité náhrady.**

Nelze dále vyloučit ani vznik **trestněprávní odpovědnosti bývalého vlastníka nemovitosti**. Tím, že protiprávně užívá dům, byt nebo nebytový prostor jiného a dále tím, že oprávněné osobě v užívání tohoto domu, bytu nebo nebytového prostoru neoprávněně brání, může naplnit skutkovou podstatu trestného činu neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru dle ustanovení § 208 odst. 1 resp. odst. 2 zákona č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

### **Postup vydražitele v případě nepředání nemovitosti bývalým vlastníkem**

Pokud bývalý vlastník neoprávněně nadále užívá nemovitost a odmítá ji předat vydražiteli, je v prodlení se splněním výše uvedené povinnosti dané ustanovením § 55 zákona o veřejných dražbách (tedy povinnosti bez zbytečného odkladu předat předmět dražby vydražiteli). **Vydražitel má samozřejmě několik možností, jak se účinně a rychle domoci svého práva** nemovitost řádně užívat.

První možností je domluvit se s bývalým vlastníkem na dalším postupu a uzavřít s ním smlouvu s tím, že obsahem smlouvy bude zejména závazek bývalého vlastníka nemovitost vyklidit. Tato **smlouva** by byla **uzavřena formou notářského zápisu** nebo **exekutorského zápisu** se svolením exekuci. Jedná se o zápis dle ustanovení § 71b zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), ve znění pozdějších předpisů, nebo dle ustanovení § 78 exekučního řádu. Pokud následně bývalý vlastník ani v dohodnuté lhůtě svoji povinnost nesplní, může **vydražitel bez dalšího již přímo přikročit k výkonu rozhodnutí či exekuci**.

Další možností je podat příslušnému soudu **žalobu na vyklizení nemovitosti**. Soud by v případném soudním řízení zkoumal zásadně pouze, kdo je vlastníkem nemovitosti a zda ten, kdo nemovitost užívá, má k tomu právní důvod (např. nájemní smlouvu, podnájemní smlouvu apod.). Poté, kdy **soud** shledá, že vlastníkem nemovitosti je žalobce (vydražitel) a žalovaný (bývalý vlastník) užívá nemovitost neoprávněně, **rozhodne o povinnosti žalovaného nemovitost vyklidit**.

Pro úplnost dodáváme, že k řízení o vyklizení by byl příslušný soud, v jehož obvodu se nachází předmětná nemovitost - viz ustanovení § 88 písm. i) občanského soudního řádu - a soudní poplatek je upraven položkou 4 přílohy zákona č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů. Ohledně náhrady nákladů soudního řízení platí v souladu s ustanovením § 142 odst. 1 občanského soudního řádu, že účastníku, který měl ve věci plný úspěch, přiznává soud náhradu nákladů



potřebných k účelnému uplatňování nebo bránění práva proti účastníku, který ve věci úspěch neměl.

Pokud by ani na základě pravomocného rozsudku soudu nedošlo k dobrovolnému vyklizení nemovitosti bývalým vlastníkem, je možné následně ze strany vydražitele podat **návrh na soudní výkon rozhodnutí** (vynucení povinnosti soudem při postupu dle § 251 a násl. občanského soudního řádu) **či návrh na nařízení exekuce** soudním exekutorem (vynucení povinnosti exekutorem postupem dle exekučního řádu).

Další z možností postupu vydražitele, kterou v této souvislosti zmiňujeme, je i tzv. **svémoc**, jejíž využití připouští občanský zákoník v ustanovení § 6 a která je přípustná při splnění zákonných podmínek.

Závěrem tohoto bodu uvádím, že **bývalý vlastník** při vyklizení nemovitosti **nemá zásadně žádný nárok na náhradní byt** či náhradní ubytování.

### **Odborná pomoc – poskytnutí právních služeb**

Je samozřejmě možné se při řešení jakýchkoliv otázek souvisejících s veřejnou dražbou obrátit na advokáta, a to jak s jednotlivým konkrétním dotazem či se žádostí o převzetí právního zastupování v celé věci (v řízení před nalézacím soudem, při sepisování dohod, při výkonu rozhodnutí a exekuci, apod.). Výhodou při poskytování právních služeb advokátem klientovi je kromě zajištěné odborné úrovně i skutečnost, že advokát odpovídá klientovi za škodu, kterou mu způsobí v souvislosti s výkonem advokacie (a pro případ této odpovědnosti za škodu způsobenou profesním pochybením musí být pojištěn).

V Praze dne 6. září 2011

JUDr. Petr Kočí, Ph.D., advokát