

OBSAH

- 03 POSKYTOVÁNÍ SLUŽEB PŘI
PRONÁJMU BYTU
- 08 NOVINKY V EXEKUCI VE VZTA-
HU KE SPOLEČNÉMU JMĚNÍ
MANŽELŮ
- 12 EXEKUTORSKÉ ZÁSTAVNÍ PRÁ-
VO PO REKODIFIKACI

Vážená paní, vážený pane,

dovolujeme si Vám představit další vydání INSIGHT, který je ediční řadou odborných publikací vydávaných advokátní kanceláří Achour & Partners a je určen především pro klienty a obchodní partnery Achour & Partners a další zájemce.

INSIGHT přináší informace o vybraných aktuálních trendech a tématech z oblasti práva v České republice.

Věříme, že předkládané vydání INSIGHT pro Vás bude přínosem. V případě Vašeho zájmu o bližší informace nás prosím kdykoli kontaktujte.



Gabriel Achour
Partner

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'G. Achour', written in a cursive style.

POSKYTOVÁNÍ SLUŽEB PŘI PRONÁJMU BYTU

Poskytování služeb a úplata za ně představují základní povinnosti pronajímatele a nájemce při pronájmu bytu. V minulosti patřilo sjednávání poskytování služeb a úhrady za ně k problematickým aspektům nájemních smluv. Účelem tohoto článku je ve stručnosti shrnout problematiku poskytování služeb při pronájmu bytu a upozornit na některé problematické aspekty, které se mohou v praxi při poskytování služeb v rámci pronájmu bytu vyskytnout.

1. ROZSAH POSKYTOVANÝCH SLUŽEB

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „ObčZ“) obecně staví na autonomii vůle stran, a to i v případě rozsahu služeb poskytovaných pronajímatelem nájemci. Primárně je tedy ujednání o službách poskytovaných do bytu ponecháno na vlastní dohodě nájemce a pronajímatele s tím, že taková dohoda by neměla překračovat mantinely stanovené právními předpisy.¹ Při sjednávání rozsahu služeb zajišťovaných pronajímatelem by rovněž strany měly pamatovat na tzv. test přiměřenosti stanovený v § 2239 ObčZ.² Proto se domníváme, že nebude možné, aby strany v nájemní smlouvě zcela vyloučily odpovědnost pronajímatele za poskytování plnění k zajištění bytových potřeb nájemce, tedy i za dodávku služeb do bytu. Na druhou stranu si strany mohou sjednat dodávku služeb v užším rozsahu, než který předpokládá § 2247 odst. 2 ObčZ (viz níže).³

V případě, že se pronajímatel a nájemce nedohodnou v nájemní smlouvě o službách poskytovaných v souvislosti s užíváním bytu, uplatní se subsidiárně ustanovení § 2247 odst. 2 ObčZ, podle kterého pronajímatel během doby nájmu zajistí dodávku nezbytných služeb s tím, že mezi nezbytné služby ObčZ zahrnuje zejména dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod, čištění jímek, do-

dávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, apod.

Zajištění poskytování plnění spojených s užíváním bytu je jednou z podmínek pro to, aby byl byt v souladu s § 2242 ObčZ způsobilý k nastěhování a obývání, pokud ve smlouvě není ujednáno jinak. V případě, že rozsah služeb poskytovaných pronajímatelem bude ujednán ve smlouvě, pak bude byt způsobilý k nastěhování, pokud bude zajištěna dodávka služeb stanovených ve smlouvě.⁴ Pokud rozsah poskytovaných služeb ve smlouvě ujednán nebude, bude byt způsobilý k nastěhování, pokud pronajímatel zajistí dodávku nezbytných služeb podle § 2247 odst. 2 ObčZ. S ohledem na výše uvedené lze doporučit, aby rozsah poskytovaných služeb v souvislosti s užíváním bytu byl dohodnut smluvně. Pronajímatel a nájemce tak předejdou případným pochybnostem ohledně toho, zda je byt způsobilý k obývání.

Potřeba služeb, které pronajímatel zajišťuje nájemci, se může samozřejmě v průběhu doby nájmu měnit. V této souvislosti je vhodné, aby takové případy řešila nájemní smlouva např. ustanovením o jednostranném oprávnění pronajímatele rozhodovat o rozsahu služeb (samozřejmě v limitech právních předpisů a testu přiměřenosti).

2. POVINNOST PRONÁJÍMATELE ZAJISTIT DODÁVKU SLUŽEB

Pronajímatel je povinen dohodnuté služby (případně nezbytné služby) pro nájemce „zajistit“, aniž by ale ObčZ dále specifikoval tuto povinnost. V praxi tak vznikaly pochyby o tom, zda postačuje, když pronajímatel uzavře smlouvy o dodávkách služeb s příslušnými dodavateli, nebo zda je třeba dalšího jednání ze strany pronajímatele.

1 Např. podle § 8 odst. 6 zákona č. 274/2001, o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, v platném znění, uzavírá vlastník, případně provozovatel, vodovodu / kanalizace smlouvu o dodávkách vody či odvodu odpadních vod s odběratelem s tím, že odběratelem může být podle § 2 odst. 6 výše citovaného zákona pouze vlastník pozemku nebo budovy napojené na vodovod / kanalizaci. Dodávku vody a odvod odpadních vod tedy bude vždy zajišťovat pronajímatel.

2 Podle tohoto ustanovení se nepřihlíží k ujednání, která ukládají nájemci vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřenou povinnost (takové ujednání tedy nevyvolá žádné právní následky).

3 Nájemce bývá zpravidla odpovědný za zajištění vlastní telefonní linky, kabelové televize, internetu, ale i dodávky plynu apod.

4 Rozsah poskytovaných plnění přitom bude podléhat testu přiměřenosti.

” Při sjednávání rozsahu služeb zajišťovatelem by strany měly pamatovat na tzv. test přiměřenosti stanovený v § 2239 ObčZ.

V souladu s konstantní judikaturou Nejvyššího soudu⁵ je pronajímatel povinen umožnit nájemci bytu fakticky služby odebrat, tj. v zásadě ke splnění povinnosti pronajímatele zajistit dodávku služeb nájemci podle § 2247 ObčZ nebude postačovat pouhé uzavření smluv s příslušnými dodavateli služeb, ale také např. udržování odběrného zařízení v provozuschopném stavu a další jednání pronajímatele tak, aby nájemci skutečně umožnil odběr služeb. Na druhou stranu pronajímatel není povinen dodávat služby (pitnou vodu). Za toto nese odpovědnost příslušný dodavatel služeb (viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 1067/2005).

V praxi se často vyskytují případy, kdy pronajímatel, v důsledku porušování povinností nájemce ze smlouvy (zejména těch peněžitých), omezí dodávku služeb do bytu (ve snaze nájemce přimět k plnění svých povinností). Takový postup (bez jakéhokoli smluvního ujednání) je ale protiprávní. V souladu s konstantní judikaturou Nejvyššího soudu⁶ totiž nelze splnění povinnosti pronajímatele zajistit nájemci dodávku služeb podmiňovat plněním povinností nájemce z nájemní smlouvy. Ze zákona (ObčZ) nejde totiž o vzájemně podmíněné (tzv. *synallagmatické*) vztahy.

Otázkou je, lze-li takovou situaci řešit smluvně, a to především s ohledem na § 2239 ObčZ. Pro takový případ bude vždy záležet na rozsahu poskytovaných služeb. Pokud totiž pronajímatel bude odpovědný za dodávku služeb v zákonném „nezbytném“ rozsahu, pak se domníváme, že jejich omezení, či dokonce jejich úplné přerušování, zřídka kdy obstojí v rámci testu přiměřenosti. Jinak by tomu mohlo být v rámci služeb zajišťovaných nad rámec „nezbytných“ služeb (jako např. ostraha domu apod.), jejichž omezení by přicházelo v úvahu zejména pro případ dlouhodobějšího prodlení nájemce s úhradou poplatků za služby.⁷

3. ÚPLATA ZA SLUŽBY

Správné stanovení úplaty za služby v minulosti vždy představovalo poměrně značný problém a neurčitá výše, či neurčitý způsob jejího výpočtu poměrně častý důvod neplatnosti nájemních smluv.

Podle úpravy stanovené zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, totiž musela nájemní smlouva jako podstatnou náležitost mimo jiné obsahovat způsob výpočtu či konkrétní výši úhrad za plnění spojená s užíváním bytu. Podle ObčZ není způsob úhrady za služby, či konkrétní stanovení výše, podstatnou náležitostí nájemní smlouvy. Proto v případě, že si strany ve smlouvě nedohodnou výši úhrady za služby, lze subsidiárně použít pravidla stanovená ObčZ, resp. zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále jen „**PlnByt**“).

V zásadě je možné, aby výše úhrady za služby byla stanovena zejména (i) paušálně, (ii) na základě skutečné spotřeby nebo (iii) poměrně podle stanoveného podílu (toto bude praktické zejména v případech, kdy je úhrada nezávislá na skutečném čerpání služby, jako např. ostraha domu apod.). Tyto způsoby lze i kombinovat a pro výši úhrad za některé služby stanovit na základě skutečné spotřeby a za jiné služby např. paušální částkou, či poměrně podle stanoveného podílu.

Jak již bylo řečeno výše, způsob úhrady za služby je primárně ponechán na dohodě stran v nájemní smlouvě. Upozorňujeme, že pokud jde o poskytování služeb, na které dopadá PlnByt, pak rozúčtování nákladů na služby stanoví pronajímatel na základě dohody s dvoutřetinovou většinou nájemců v domě (viz § 5 odst. 1 PlnByt). V případě, že neexistuje dohoda pronajímatele a nájemce (resp. dvoutřetinové většiny nájemců v domě) o způsobu a výši úhrad za služby, lze subsidiárně použít úpravu rozúčtování stanove-

5 Např. rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 26 Cdo 2008/2003.

6 Např. rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 26 Cdo 1067/2005 a 26 Cdo 131/2005.

7 Na druhou stranu, vzhledem k tomu, že většinou půjde o služby dodávané v souvislosti se společnými částmi domu, bude nutné vždy přihlídnout k tomu, zda se jejich omezením pronajímatel (za předpokladu, že bude vlastník budovy) nedostane do porušení povinností z jiných nájemních smluv.

” Plnění povinnosti pronajímatele zajistit nájemci dodávku služeb nelze podmiňovat plněním povinností nájemce z nájemní smlouvy.

nou v §§ 5 a 6 PlnByt. V případě, že si pronajímatel a nájemce nedohodnou ani možnost hrazení poplatků za služby prostřednictvím záloh, pak lze zálohově hradit pouze náklady na služby, které spadají pod úpravu PlnByt, a to proto, že ObčZ vlastní subsidiární úpravu zálohových plateb za služby neobsahuje.

Pokud má nájemní smlouva obsahovat dohodu o způsobu rozúčtování nákladů na služby, měla by tato dohoda splňovat parametry definované konstantní judikaturou Nejvyššího soudu České republiky, podle které musí být způsob výpočtu úhrady za služby stanoven tak, aby podle objektivně určitelných hledisek bylo možné dospět ke konkrétní peněžitě částce.⁸ Jinak by bylo možné dané ujednání považovat za neurčité.

Vyúčtování služeb je přitom pronajímatel povinen, v souladu s § 7 PlnByt, provést do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. I s ohledem na test přiměřenosti se domníváme, že smluvně nebude možné tuto lhůtu prodloužit. V této souvislosti upozorňujeme na poměrně přísnou judikaturu Nejvyššího soudu České republiky ohledně vyúčtování služeb.⁹ Splatnost nedoplatku za služby totiž může přivodit pouze takové vyúčtování, které obsahuje veškeré zákonem předepsané náležitosti a je-li v něm uvedena cena za dodané služby ve správné výši s tím, že vyúčtování musí být nájemci rovněž řádně doručeno.

Novinkou, kterou přináší ObčZ a PlnByt je možnost sjednat úhradu za služby paušální částkou, a to buď jako součást nájemného, nebo samostatnou paušální částkou.¹⁰ U služeb poskytovaných na základě PlnByt ale nelze paušální částku sjednat u nájmu uzavřených na dobu delší než 24 měsíců nebo na dobu neurčitou, a to ohledně dodávky tepla, teplé vody, vody a odvádění odpadních vod (viz § 9 odst. 4 PlnByt). Pokud je úhrada za služby sjednána paušálně, neprovádí se vyúčtování.

8 Např. rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 26 Cdo 2041/2003.

9 K tomu např. rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 21 Cdo 803/2002.

10 Podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, přitom bylo sjednání úhrady za služby v rámci paušální platby nájemného považováno za neplatné a vzhledem k tomu, že určení úhrady za služby bylo podstatnou náležitostí nájemní smlouvy, byla v důsledku neplatného sjednání úhrady neplatná rovněž celá nájemní smlouva (k tomu viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 28 Cdo 2124/2001).

EXEKUTORSKÉ ZÁSTAVNÍ PRÁVO PO REKODIFIKACI

Právní předpisy umožňují, aby si věřitel při vymáhání přisouzeného dluhu zvolil mezi formou soudního výkonu rozhodnutí, který se řídí ustanoveními zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, v platném znění (dále jen „Občanský soudní řád“), nebo formou exekuce prováděnou soudními exekutory podle ustanovení zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, v platném znění (dále jen „Exekuční řád“).

Vzhledem k tomu, že při vymáhání dluhu soudním výkonem rozhodnutí je věřitel nucen sám označit postižitelný majetek dlužníka a navrhnout jediný konkrétní způsob vymáhání dluhu, přistupují věřitelé často k vymáhání dluhu prostřednictvím exekuce, při níž může být jednak uplatněno více způsobů provedení exekuce, a nadto se o dohledání majetku dlužníka postará exekutorský úřad. Cesta vymáhání dluhu prostřednictvím exekuce tak pro věřitele představuje pohodlnější alternativu, která většinou postihuje majetek dlužníka širěji než soudní výkon rozhodnutí.

Exekuční řád rozlišuje mezi dvěma základními druhy exekuce, kterými jsou (i) exekuce na peněžitá plnění a (ii) exekuce na nepeněžitá plnění. V rámci každého druhu pak Exekuční řád určuje výčet způsobů, kterými může být exekuce provedena.¹ V zájmu právní jistoty a ochrany povinného se jedná o výčet taxativní, tedy uzavřený; věřitel, resp. exekutor je proto při vymáhání dluhu dlužníka omezen na zákonem předvídané způsoby provedení exekuce.²

Mezi způsoby provedení exekuce pro peněžitá plnění ještě donedávna patřilo, mimo jiné,³ exekutorské zástavní právo na nemovitých věcech. Tento institut, jehož kořeny spadají ještě před vznik Československa,⁴ má ve srovnání se zbý-

vajícími způsoby provedení exekuce specifický charakter, který je dán absencí uhrazovací funkce provedení exekuce. Přesto že tedy exekutorské zástavní právo slouží k vymožení dluhu, jeho samotným zřízením k úhradě dluhu nedochází. Cílem tohoto institutu je zajistit pohledávku oprávněné osoby do doby, než povinný sám dlužnou pohledávku zaplatí nebo než bude realizován jiný způsob exekuce.

1. REKODIFIKACE EXEKUTORSKÉHO ZÁSTAVNÍHO PRÁVA NA NEMOVITÝCH VĚCÍCH

Prvního července letošního roku však nabyla účinnosti novela Exekučního řádu - zákon č. 139/2015 Sb. (dále jen „Novela“),⁵ v jejímž důsledku došlo, mimo jiné, k rekodifikaci exekutorského zástavního práva na nemovitých věcech povinného.⁶

Novelou došlo ke změně systematického zařazení institutu,⁷ když bylo provedení exekuce zřízením exekutorského zástavního práva nově začleněno do zvláštní hlavy V. Exekučního řádu a vyňato tak z taxativního výčtu způsobů provedení exekuce na peněžitá plnění.

Zásadní novinku, kterou Novela přinesla, však představuje úprava zahájení exekučního řízení ke zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitých věcech – nově je řízení zahajováno výhradně na návrh oprávněného, který rovněž

1 Ustanovení § 59 Exekučního řádu.

2 V souladu s ustanovením § 52 odst. 1 Exekučního řádu se na exekuční řízení přiměřeně aplikují ustanovení Občanského soudního řádu, který v ustanovení § 257 stanoví, že provést výkon rozhodnutí lze pouze způsobem stanoveným v Občanském soudním řádu. Z toho je nutné analogicky uzavřít, že výčet způsobů provedení exekuce je rovněž taxativní.

3 Aktuálně způsoby provedení exekuce na peněžitá plnění představuje provedení exekuce (i) srážkami ze mzdy a jiných příjmů; (ii) příkázáním pohledávky; (iii) prodejem movitých věcí a nemovitých věcí; (iv) postižením závodu; (v) správou nemovité věci; a (vi) pozastavením řídičského oprávnění.

4 Vymáhání práv prostřednictvím, tzv. nuceného zřízení zástavního práva jako prostředku exekuce upravoval již zákon č. 79/1896 ř. z., exekuční řád, ve znění pozdějších předpisů. Postiženy jím mohly být jak nemovitosti evidované v pozemkových knihách, jejichž obsah byl veřejně přístupný, tak nemovitosti zde nezapsané.

5 Zákon č. 139/2015 Sb., kterým se mění Občanský soudní řád, Exekuční řád a zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v platném znění.

6 Podle důvodové zprávy byla Novela předložena ve snaze snížit finanční a administrativní zátěž, které byly katastrální úřady vystaveny v důsledku nadbytečného zřizování exekutorského zástavního práva k nemovitostem dlužníků.

7 Zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitostech bylo vyňato z obecných způsobů provedení exekuce na peněžitá plnění a nově upraveno v samostatné hlavě V. Exekučního řádu.

„Řízení je nově zahajováno výhradně na návrh oprávněného.

nese veškeré náklady související s návrhem a realizací zástavního práva.⁸

Praxe teprve ukáže, zda a v jaké míře zůstane v důsledku Novelý nově pojatý způsob provedení exekuce uplatňovaným řešením vymáhání prisouzených dluhů.

2. ŘÍZENÍ O ZŘÍZENÍ EXEKUTORSKÉHO ZÁSTAVNÍHO PRÁVA NA NEMOVITÝCH VĚCÍCH NOVĚ

Podle předchozí úpravy stačilo, aby oprávněný podal návrh na nařízení exekuce, způsob provedení exekuce pak určil soudní exekutor.⁹ Ten zpravidla nařídil zřízení exekutorského zástavního práva vždy, když z katastru nemovitostí zjistil, že povinný je vlastníkem nemovitosti, pokud nebylo zřejmé, že lze spolehlivě uplatnit jiný způsob provedení exekuce. Exekutorské zástavní právo však bylo podle dosavadní právní úpravy zřizováno rovněž k zajištění pohledávky oprávněného na náklady exekuce a bylo tak prakticky využíváno vždy, když bylo zjištěno, že povinný vlastní nemovitost. Právě nadužívání tohoto institutu měla Novela za cíl korigovat.

Podle nové právní úpravy oprávněný podává exekuční návrh na zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitých věcech přímo soudnímu exekutorovi. Den doručení návrhu exekutorovi pak bude rozhodujícím pro pořadí exekutorského zástavního práva.¹⁰ V případě, že exekutorovi dojde ve stejný den více exekučních návrhů, mají zástavní práva stejné pořadí. Platí však, že pokud bylo pro vymáhanou pohledávku již dříve zřízeno zákonné nebo smluvní zástavní právo, je pořadí exekutorského zástavního práva určeno pořadím tohoto zástavního práva.

Pokud je návrh kompletní, vyzoomí exekutor o jeho podání příslušný katastrální úřad¹¹ a rovněž požádá soud o pověření k provedení exekuce zřízením exekučního zástavního práva. Následně katastrální úřad k nemovitosti zapíše poznámku o podaném návrhu na zřízení exekutorského

zástavního práva.¹² Pro úplnost pak třeba dodat, že exekutorské zástavní právo lze zřídit jak k celé nemovitosti, tak ke spoluvlastnickému podílu povinného na nemovitosti.

3. NÁKLADY ŘÍZENÍ O ZŘÍZENÍ EXEKUTORSKÉHO ZÁSTAVNÍHO PRÁVA NA NEMOVITÝCH VĚCÍCH

Oprávněný je v souvislosti s podáním návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva povinen uhradit exekutorovi náklady exekuce.¹³ Zakotvení této nové povinnosti lze přisuzovat tomu, že při provedení exekuce zřízením exekutorského zástavního práva není po povinném vymáháno žádné peněžité plnění a odměna exekutora tak není při realizaci tohoto způsobu exekuce vymožená. Zaplacení nákladů představuje podmínku pro vydání exekučního příkazu ke zřízení exekutorského zástavního práva.¹⁴ Výše nákladů se sestává z odměny exekutora a náhrady hotových výdajů (bez DPH). Přestože náklady na zřízení exekutorského zástavního práva nejsou enormně vysoké, může jejich úhrada od podání exekučního návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva oprávněné odradit, zvláště u vymáhání bagatelních pohledávek. Naproti tomu u vymáhání vyšších částek bude ve srovnání se zřízením soudcovského zástavního práva zřízení exekutorského zástavního práva výhodnější.

K zaplacení nákladů exekuce vyzývá exekutor oprávněného po udělení pověření k provedení exekuce spolu s vyzooměním o zahájení exekuce zřízením exekutorského zástavního práva. Po jejich zaplacení vydá exekutor exekuční příkaz. Následně, po marném uplynutí lhůty k podání návrhu na zastavení exekuce, je exekuce ke zřízení exekutorského zástavního práva provedena právní mocí exekučního příkazu. Po provedení exekuce pak oprávněný sám podá návrh na vklad exekutorského zástavního práva do katastru nemovitostí. Tím se tedy jeho výdaje s provedením exekuce zřízením exekutorského zástavního práva navýší o správní poplatek za návrh na vklad práva do katastru nemovitostí. Zástavní

8 Ustanovení § 73a odst. 1 Exekučního řádu.

9 Ustanovení § 58 odst. 3 Exekučního řádu.

10 Ustanovení § 73a odst. 6 Exekučního řádu.

11 Ustanovení § 73a odst. 2 Exekučního řádu.

12 Ustanovení § 23 odst. 1 písm. a) zákona č. 256/2015, o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v platném znění.

13 Ustanovení § 73a odst. 8 Exekučního řádu.

14 Výše nákladů se sestává z odměny exekutora a náhrady hotových výdajů.

” Oprávněný nese veškeré náklady související s návrhem a realizací exekutorského zástavního práva na nemovitých věcech.

právo v těchto případech vzniká nikoliv povolením vkladu, ale ze zákona právní mocí exekučního příkazu. S ohledem na princip materiální publicity má exekuční příkaz ke zřízení exekutorského zástavního práva účinky i proti osobám, které nabyly nemovitou věc po zápisu poznámky o podání návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva.

Nabízí se otázka, zda oprávněný může povinnost hradit náklady exekuce zřízením exekutorského zástavního práva obejít tím, že podá obecný exekuční návrh (kde povinnost hradit náklady nemá), jehož součástí bude rovněž návrh na zřízení exekutorského zástavního práva. V tomto případě by však exekutor vyloučil řízení o exekuci zřízením exekutorského zástavního práva k samostatnému řízení a oprávněný se tak úhradě nákladů nevyhnul.

4. ZÁVĚR

Jak plyne z výše uvedeného, Novelou došlo k významné rekodifikaci institutu exekutorského zástavního práva na nemovitých věcech. Nově bude řízení exekutorského zástavního práva k nemovitostem zahájeno výlučně na návrh oprávněného, který bude povinen také uhradit veškeré náklady, které v souvislosti se zřízením tohoto zástavního práva vzniknou, tedy náklady exekutora a rovněž správní poplatek za vkladové řízení u příslušného katastrálního úřadu.

Pro úplnost je však třeba doplnit, že exekuce provedené zřízením exekutorského zástavního práva na základě exekučního příkazu vydaného před 1. červencem 2015 se dokončí podle dosavadních právních předpisů. Věřitelů, kteří se tedy domáhají zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitých věcech na základě exekučního příkazu vydaného před nabytím účinnosti Novel, se zvýšení nákladů nedotkne.

NOVINKY V EXEKUCI VE VZTAHU KE SPOLEČNÉMU JMĚNÍ MANŽELŮ

V červenci letošního roku doznal občanský proces v přístupu ke společnému jmění manželů významných změn. V rámci rekodifikace soukromého práva totiž značně pokulhával za úpravou obsaženou v novém občanském zákoníku, především co se týká možnosti smluvní modifikace majetkoprávního režimu manželů. Nově bude muset exekutor před vydáním exekučního příkazu nahlížet do tzv. seznamu listin o manželském majetkovém režimu, zda v něm není uvedena smlouva upravující majetkový režim společného jmění manželů odlišně od zákona.

1. PRÁVNÍ ÚPRAVA SJM

Zákonný režim společného jmění manželů („SJM“) je v novém občanském zákoníku („NOZ“) upraven obdobně jako v předchozí úpravě občanského zákoníku („OZ“). Jmění představuje souhrn majetku i dluhů daných osob, přičemž nadále platí, že součástí SJM je to, čeho nabyl jeden z manželů nebo oba manželé společně za trvání manželství¹ nebo dluhy které jeden z nich převzal za trvání manželství².

S ohledem na výkon rozhodnutí a exekuci je důležité rozlišovat co konkrétně do SJM patří a zda nebylo mezi manželi odlišným způsobem od zákona smluvně upraveno. Kromě toho i sám NOZ stanovuje několik výjimek. Součástí SJM tak například není to, co jeden z manželů nabyl darem nebo zdědil, nebo co slouží k jeho osobní potřebě³. Co se týká dluhů, tak ty se stávají automaticky součástí SJM pokud byly převzaty za trvání manželství. Z pohledu věřitele je pak v této souvislosti důležité vědět, že se při výkonu rozhodnutí může věřitel uspokojit z toho, co je ve společném jmění, a to i v případě, že dluh vznikl pouze jednomu z manželů, avšak za trvání manželství⁴. Výjimkou zůstávají takové dluhy, které se týkají majetku náležejícího výhradně jednomu z manželů nebo těch dluhů, které převzal jeden z manželů bez souhlasu druhého, aniž se přitom jednalo o obstarávání každodenních nebo běžných potřeb rodiny.

Jinak i nadále platí, že si majetkový režim manželé mohou upravit smluvně odlišně od zákonné úpravy, a to například uzavřením smlouvy o manželském majetkovém režimu⁵.

1 § 709 NOZ

2 § 710 NOZ

3 § 709 odst. 1 NOZ

4 § 731 NOZ

5 § 716 NOZ

Novinkou oproti OZ je tzv. seznam listin o manželství, do kterého se zapíše vše, co mění zákonný majetkový režim manželů.

2. EXEKUCE PŘED NOVELOU

Předchozí znění exekučního řádu i občanského řádu soudního, tedy znění účinné před 1. červencem 2015, umožňovalo věřiteli domáhajícímu se dluhu, který vznikl před uzavřením manželství nebo za trvání manželství jen jednomu z manželů, aby byl v rámci výkonu rozhodnutí, či exekuce postižen rovněž majetek náležející do společného jmění manželů⁶. Za majetek patřící do společného jmění povinného se přitom pro účely exekuce považoval též majetek, který netvořil součást společného jmění manželů jen proto, že společné jmění manželů bylo například smluvně zúženo nebo dokonce rozhodnutím soudu zrušeno, nebo že byl ujednan režim oddělených jmění, či smlouvou vyhrazen vznik společného jmění ke dni zániku manželství.

Existovaly tak pochybnosti, který konkrétní majetek může být předmětem exekuce pro dluhy jednoho z manželů. Nutno říci, že rozpor mezi hmotněprávní a procesněprávní úpravou tuto nejistotu příliš neusnadňoval. Procesně totiž mohl exekutor postihnout širší rozsah majetku než je podle NOZ možné.

Běžně docházelo k tomu, že exekutor v rámci exekučního řízení zahrnul do jím vydávaného exekučního příkazu veškerý majetek manžela povinného, který se pak musel podáním excindační žaloby u soudu domáhat, mnohdy zdlouhavě, vyloučení majetku, který byl exekutorem do exekučního řízení nesprávně zahrnut. V praxi to mohlo znamenat, že byl manžel povinného (například i přes zúžení společného

6 § 262a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád a § 42 zákona č. 120/2001 o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád)

„ Exekutor je nově, před vydáním exekučním příkazu, povinen nahlížet do seznamu listin o manželském majetkovém režimu.

jmění před uzavřením manželství) stížen účinky exekučního řízení vedeného pro dluh jeho manžela jako povinného v exekučním řízení, a to až do doby, než dosáhl pravomocného rozsudku o vyloučení svého majetku z exekučního řízení. Během této, často ne zrovna krátké doby, však nemohl manžel se svým majetkem zacházet, nehledě na komplikovanost samotného řízení o vyloučení. Průběh řízení o vyloučení majetku manžela povinného z exekučního řízení navíc velice často komplikovali samotní oprávnění, kteří nadále trvali na původním rozsahu exekuce. Tato situace se od 1. července 2015 změnila.

3. EXEKUCE NOVĚ

Nové znění exekučního řádu (i občanského řádu soudního) reaguje především na problematickou úpravu smluvního omezení společného jmění manželů a vynětí tohoto jmění ze soudního a exekučního řízení, aby manžel povinného, který není v exekuci účastníkem řízení a mnohdy se o vykonatelném rozhodnutí ani nedozví, nebyl již nadále omezen v nakládání se svým majetkem.

Dále zákonodárci reagovali na zavedení seznamu listin o manželském majetkovém režimu. Jedná se o veřejný seznam vedený notáři, ve kterém jsou vedeny záznamy o notářských zápisech či soudních rozhodnutích upravující majetkový režim manželů. Zásadní změna spočívá v tom, že nyní je i exekutor před nařízením exekuce povinen seznam zkontrolovat a ujistit se, zda v jednotlivých případech není majetkový režim společného jmění manželů upraven smluvně odlišně. To znamená, že exekutor je obsahem listin zapsaných v seznamu vázán. Vystává však otázka, od kdy je exekutor vázán. Například ve vztahu k věcem zapsaným již dříve ve veřejných rejstřících (např. katastr nemovitostí), je smlouva upravující majetkový režim společného jmění manželů účinná až dnem zápisu do takového rejstříku, nikoliv dnem zveřejnění v seznamu listin.

Dále je nutné rozlišovat okamžik, zda dluh vznikl před zápisem listin do seznamu nebo až poté. V případě, že oprávněný vymáhá dluh ze závazku vzniklého před zápisem listiny do seznamu, k úpravě majetkového smluvního režimu manželů

se přihlíží pouze tehdy, pokud s tím oprávněný výslovně souhlasí. Takovou situaci si však z pozice věřitele, dobrovolně se krátícího o další možnost uspokojení, těžko představit. Snad jen pokud by smluvní ujednání manželů majetkový režim společného jmění rozšiřovalo. Vzhledem k tomu, že není z pozice exekutora v rámci exekučního řízení vždy možné zkoumat okamžik vzniku dané povinnosti, NOZ stanovuje zákonou domněnku okamžiku vzniku povinnosti platit na dobu před zápisem listiny do seznamu pro případ, že nelze okamžik jejího vzniku z exekučního titulu nebo z listiny zapsané v seznamu listin zjistit. Jmění vyňatému ze SJM smlouvou zapsanou ve veřejném seznamu listin tak bude zajištěna daleko znatelnější ochrana, jelikož manželé nebudou muset nově prokazovat tuto úpravu až v průběhu exekučního řízení, tedy tehdy, kdy byla dříve dispozice s jejich majetkem již fakticky omezena.

A co když exekutor přesto některou věc (movitou či nemovitou) manžela povinného do exekučního řízení neprávem zahrne? Exekuční řád pamatuje na možnost tzv. excindace, tedy vyloučení věci z exekučovaného majetku nepatřících osobě, proti níž je vykonávána exekuce, i nadále. Manžel povinného může do 30 dnů ode dne, kdy se dozvěděl o neoprávněném soupisu věcí, u exekutora podat návrh na jejich vyškrtnutí. Společně s návrhem je potřeba předložit i případné znalecké posudky nebo notářské a jiné listiny prokazující, že danou věc nelze do exekuce zahrnout. O návrhu exekutor rozhodne do 15 dnů od jeho doručení⁷. V případě, že návrhu manžela povinného exekutor nevyhoví, i když jen zčásti, může manžel povinného podat u příslušného exekučního soudu žalobu na vyloučení věci. Pro podání žaloby je stanovena lhůta 30 dnů od doručení rozhodnutí exekutora, během které jsou sepsané věci chráněny před jejich případným prodejem⁸. Uspěje-li naopak manžel povinného již s návrhem na vyškrtnutí věcí ze soupisu u exekutora, musí mu být vydány bez zbytečného odkladu na místě, kde je exekutor zajistil nebo na místě určeném po vzájemné dohodě.

7 § 68 exekučního řádu

8 § 267 občanského soudního řádu

” Nově má manžel povinného možnost podat přímo návrh na zastavení exekuce.

Nově má manžel povinného také možnost podat přímo návrh na zastavení exekuce, a to do 15 dnů ode dne kdy se o důvodu pro zastavení exekuce dozvěděl, v případě, že je exekucí postižen majetek ve společném jmění manželů nebo majetek manžela povinného, který postihnout nelze⁹. Návrh musí obsahovat vylíčení skutečností rozhodných pro posouzení, zda byl podán ve lhůtě. O tomto návrhu rozhoduje exekutor i bez souhlasu oprávněného a nevyhoví-li mu, postoupí jej společně s exekučním spisem v uvedené lhůtě k rozhodnutí exekučnímu soudu, který o návrhu rozhodne.

ZÁVĚR

Nově znění exekučního řádu (i občanského řádu soudního) reflektuje novou hmotněprávní úpravu seznamu listin o manželském majetkovém režimu obsaženou v občanském zákoníku. Exekutor je povinen stav seznamu listin vedeného Notářskou komorou ČR respektovat, nahlížet do něj a v případě, že obsahuje listiny relevantní pro rozsah majetku, který zahrne do exekučního řízení, věci v něm uvedené vynechat. Manžel povinného, který nebyl účastníkem řízení, a který nemusel o exekučním titulu vědět, se tak nemusí obávat zamezení dispozice s jeho majetkem, který byl smluvně vyjmut ze SJM. Zápis smlouvy o úpravě majetkového režimu do seznamu listin je dobrovolný, a pokud se manželé rozhodnou ji nezveřejnit, může nastat situace, že exekutor do exekučního řízení zahrne i majetek, jež postižen být podle smlouvy nemůže. Manžel povinného se může bránit v průběhu řízení návrhem na vyloučení věcí u exekutora a v případě, že neuspěje u příslušného exekučního soudu nebo přímo návrhem na zastavení exekuce.

9 § 262b občanského soudního řádu a § 55 exekučního řádu