

KONKURSNÍ NOVINY

SPOLEHLIVÝ PRÁVNÍ ZDROJ



ROZHOVOR: JUDr. Miloš Oliva
 Proces dražeb je příliš složitý a nákladný.
 Tento stav je dnes již neudržitelný...

TÉMA: Radost z dávků může brzy
 vystřídat starost jak úvěr včas splatit



Hovoříme s předsedou představenstva České asociace dražebníků a jednatelem společnosti VABERG spol. s r. o., JUDr. Miloslavem Olivou

PROCES DRAŽEB JE PŘÍLIŠ SLOŽITÝ A NÁKLADNÝ. TENTO STAV JE DNES JIŽ NEUDRŽITELNÝ...

JIŽ SEDMNÁCT ROKŮ SE ČESKÁ ASOCIACE DRAŽEBNÍKŮ (ČAD) SNAŽÍ ZJEDNODUŠIT A ZPRŮHLIDNIT PROCES ZPENĚŽOVÁNÍ MOVITÉHO A NEMOVITÉHO MAJETKU. SPOLU S MINISTERSTVEM PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR (MMR) TAKÉ PŘIPRAVOVALA NOVELU ZÁKONA Č. 26/2000 SB. O VEŘEJNÝCH DRAŽBÁCH, KTERÁ BY ODPOVÍDALA TRENDŮM TŘETÍHO TISÍCLETÍ TAK, ABY PROCES DRAŽBY BYL SROZUMITELNĚJŠÍ, PŘIJATELNĚJŠÍ A VYHOVOVAL POTŘEBÁM PRAXE I ELEKTRONIZACI STÁTNÍ SPRÁVY. JAKÁ JE SOUČASNÁ SITUACE NA DRAŽEBNÍM TRHU, CO SE Podařilo A CO JE TŘEBA ZLEPŠIT, O TOM JSME HOVOŘILI S PŘESEDOU PŘEDSTAVENSTVA ČESKÉ ASOCIACE DRAŽEBNÍKŮ A JEDNATELEM SPOLEČNOSTI VABERG SPOL. S R.O., JUDR. MILOSLAVEM OLIVOU.

TEXT: KAREL ŽÍTEK, FOTO: KN

Počet insolvencí u podnikatelských i nepodnikatelských subjektů obecně klesá

Je pravda, že počet dražeb stále klesá?

Ano. Tento klesající trend stále pokračuje a je potvrzován i údaji zveřejněnými na takzvané Centrální adrese. Ke konci loňského roku byl například objem draženého majetku zhruba 4,9 miliardy Kč, přičemž například v roce 2002 byl objem draženého majetku zhruba 16,2 miliardy Kč. A tak bychom mohli pokračovat rok za rokem. V roce 2015 bylo provedeno celkem 2 942 dražeb, z toho pak 2 466 bylo dobrovolných, 876 elektronických a 496 nedobrovolných s celkovou sumou cen dosažených vydražením veškerého draženého majetku ve výši 2 959 554 207 Kč. V 2016 bylo provedeno celkem 2 676 dražeb, z toho pak 2 295 bylo dobrovolných, 1 261 elektronických a 381 nedobrovolných s celkovou sumou cen dosažených vydražením veškerého draženého majetku ve výši 2 799 710 150 Kč. Důvody tohoto trendu jsou obecně známy. Počet insolvencí u podnikatelských i nepodnikatelských subjektů, v rámci kterých se zpeněžuje majetková podstata, tedy nemovitosti v ní zahrnuté, obecně klesá a přes vzrůstající trend v letech 2002 až 2014 nyní registrujeme snižující se tendenci, která se dá předpokládat i v následujícím období. Podnikatelské insolvence selhávají ve svém základním poslání – a to spravedlivě uspokojovat věřitele. Dlužníci často ještě před zjištěním úpadku převádí svůj majetek mimo majetkovou podstatu a dosah věřitelů. Dalším problémem je, že avízo o tom, že některý z podnikatelských subjektů splňuje podmínky úpadku, mají především orgány státní správy (finanční úřady, správy sociálního zabezpečení), kterým dlužníci dlouhodobě dluží, někdy i poměrně vysoké částky, ale které insolvenční návrhy nepodávají. Tuto povinnost pak supluje další věřitelé dlužníka, často podnikatelské subjekty, kteří mají o hospodářské situaci dlužníka oproti výše uvedeným subjektům omezené infor-

mace a navíc jsou postihovány další platbou, a to zálohou na insolvenční řízení. Majetkové podstaty v insolvenčních zejména u podnikatelských subjektů jsou často bez nemovitého majetku a dalšího hodnotného majetku. Pokud se tento majetek v majetkové podstatě nachází, pak se často zpeněžuje mimo režim zákona o veřejných dražbách, v rámci výběrových řízení, či aukcí, s následným uzavřením kupní smlouvy a její registrací u příslušného registrátora. Informace o majetku a hospodářské situaci dlužníka věřitelé také často získávají až po zahájení insolvenčního řízení cestou insolvenčního správce, přestože je povinností každého podnikatelského subjektu registrového v obchodním rejstříku zveřejňovat výsledky svého hospodaření. Tato povinnost zveřejňovat výsledky hospodaření není u dotčených subjektů prováděna a příslušnými úřady je i dlouhodobě přehlížena. Mezi další dlouho trvající důvody, proč dražby již nejsou tak často využívány, je administrativní složitost procesu dražby, její finanční náročnost a v neposlední řadě administrativní svázanost účastníků procesu výkonu dražby. To vše ve svém důsledku odrazuje navrhovatele, aby zpeněžení svého majetku, či majetku, který mají ve správě, prováděly cestou dražby dle zákona 26/2000 Sb. o veřejných dražbách (ZVD).

Členové ČAD, kteří byli delegováni do komise při MMR, která se procesem novelizace zákona o veřejných dražbách zabývala, na tyto problémy opakovaně upozorňovali, avšak bez potřebné reflexe Ministerstva pro místní rozvoj ČR. Hovořili-li s insolvenčními správci, či zajištěnými věřiteli, tito v posledních letech (viz insolvenční rejstřík) více upřednostňují výběrová řízení s následným uzavřením kupní smlouvy s vítězem těchto výběrových řízení, které nejsou tak administrativně svázané a dávají stranám smluvní volnost.



JUDr. Miloslav Oliva

"Podnikatelské insolvence selhávají ve svém základním poslání – a to spravedlivě uspokojovat věřitele," tvrdí JUDr. Oliva.

Mluvíte například i o aukcích?

Ano. Je to tak. Jsou to například aukce a v poslední době stále více uplatňované elektronické aukce, které jsou prováděny podle občanského zákoníku, kdy vítěz v elektronické aukci uzavře s navrhovatelem příslušnou kupní smlouvu s následnou registrací u příslušného registrátora jako je tomu například u nemovitostí. Přestože, dle našeho mínění, je dražba dle ZVD výhodnější v tom, že vlastnické právo přechází na vydražitele úhradou ceny dosažené vydražením ke dni udělení příklepu, je systém aukcí zejména z důvodu, které jsem uvedl výše, jak pro navrhovatele, tak účastníka dražby, flexibilnější a tím přijatelnější, a to i přesto, že před zápisem do příslušného registru vlastnického práva na nabyvatele může docházet, a dle informací, které ČAD má, dochází k různým obstrukcím, které mohou proces zpeněžení jak pro prodávajícího, tak kupujícího, komplikovat. Proces aukcí je levnější a není tak svázan legislativou jak je tomu u dražeb a co je navrhovatelé a zájemci uváděno především u aukcí, je smluvní volnost mezi navrhovatelem a potenciálním zájemcem.

Jak je to s městy a obcemi. Draží ještě dnes svůj majetek?

Zájem měst a obcí o zpeněžení jejich majetku dražbami je stálý. Víme, že města a obce pověřují i členy ČAD výkonem dražeb a využívají je i jako své poradce či konzultanty v tomto procesu. Je pravda, že oproti dřívějším předpokladům není tento trend tak silný, jak se předpokládalo, kdy Ministerstvo pro místní rozvoj ČR a jeho Odbor veřejných dražeb se snažily propagovat výkon dražeb v rámci obcí a měst.

Provádějí dražby stále pletichy?

O pletichách při výkonu dražeb se na různých úrovních velmi hovoří, zejména když jsou snahy potřebnost a výkon dražeb nějakým způsobem zpochybňovat, jak jsme

tomu byli svědky v minulosti. Za tu dobu, co se dražbami zabývám, to jest od roku 2000, kdy zákon o veřejných dražbách nabyl své účinnosti, nevím o tolika případech, že by to představovalo výraznější problém, popřípadě aby se pletichami zabývaly orgány činné v trestním řízení s významnějším dopadem na statistiku. Jsou to promile, kdy jde především o pochybení jednotlivce, které je často medializováno a prezentováno jako závažný problém. Případů, kdy by došlo o vyvození trestní odpovědnosti tak, jak to vyžaduje trestní zákoník, je velmi málo. Není to tedy takový problém, jak se často prezentuje.

Legislativa co se týče dražeb je, podle mého názoru, dost roztržštěná. Připravuje se další novela zákona o veřejných dražbách?

Čtenáři tohoto periodika vědí, že jsme se o tomto problému v minulosti zmiňovali opakovaně a poměrně velmi kriticky. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR připravovalo novelizaci zákona o veřejných dražbách neúměrně dlouho, až některé jiné způsoby zpeněžení si trh osvojily a dražby zůstaly někde v pozadí. Zástupci České asociace dražebníků se práce komise s menšími přestávkami, kdy jsme naši účast v komisi neviděli jako účelnou a smysluplnou, zúčastňovali velmi aktivně prostřednictvím svého zástupce v komisi. Veřejnost ví, že tento postoj MMR v rámci legislativního procesu, ale především sám návrh zákona, byl opakovaně ČAD, a nejenom ČAD, kritizován. V konečném závěru nebyl návrh zákona pro značné nedostatky ani vpuštěn do legislativního procesu, kdy jedním z hlavních důvodů bylo, že tento návrh zákona nebyl kompatibilní s novelou občanského zákoníku a také, že tento návrh zákona obsahoval některé pojmy, které byly nejasné a neurčité. O tomto se vyjadřovala nejen odborná dražebnícká obec, členové této komise, ale potvrzovaly to i zkušenosti z praxe, které jsou obecně prezentovány ve sdělovacích prostředcích.

Mezi důvody, proč dražby již nejsou tak často využívány, je administrativní složitost

Dlužníci často ještě před zjištěním úpadku převádí svůj majetek mimo majetkovou podstatu

Možná, že to není otázka pro vás, ale co bude dál?

Ano, toto sice není otázka pro nás, ale myslíme si, že ten stav, který existuje, je v současné době již neudržitelný. Statistika na Centrální adrese a informace z praxe tento stav jenom potvrzují. Víme, že počet například nedobrovolných dražeb enormně klesá. Někteří členové naší asociace se specializovali na výkon nedobrovolných dražeb, splňovali podmínky zákona a to základní kapitál 5 milionů Kč a pojištění odpovědnosti za škodu 30 milionů Kč. Po vyhodnocení stavu, zejména s ohledem na insolvenční zákon a stávající trendy v insolvencích, kdy dlužníci v posledních letech aktivně využívají dobrodiní insolvenčního zákona a ke zpeněžení jejich majetku dochází cestou zpeněžení majetkové podstaty dobrovolnou dražbou v rámci insolvenčního řízení, od své specializace na nedobrovolné dražby upouští, a to pro značnou nejistotu a výslednost celého procesu nedobrovolné dražby. Zároveň i pro poměrně vysokou finanční a administrativní náročnost a zranitelnost celého procesu (znalecký posudek, zákonem dané prohlídky, možné obstrukce dlužníka a podobně) v neprospěch dražebníka jako podnikatelského subjektu. Dnes se velmi často stává, že například nemovitý majetek dlužníka je zpeněžován v první fázi nedobrovolnou dražbou dražebníkem splňujícím podmínky zákona 26/2000 Sb., popřípadě soudním exekutorem, a ten samý majetek je posléze, po osvědčení úpadku dlužníka, na jeho návrh,

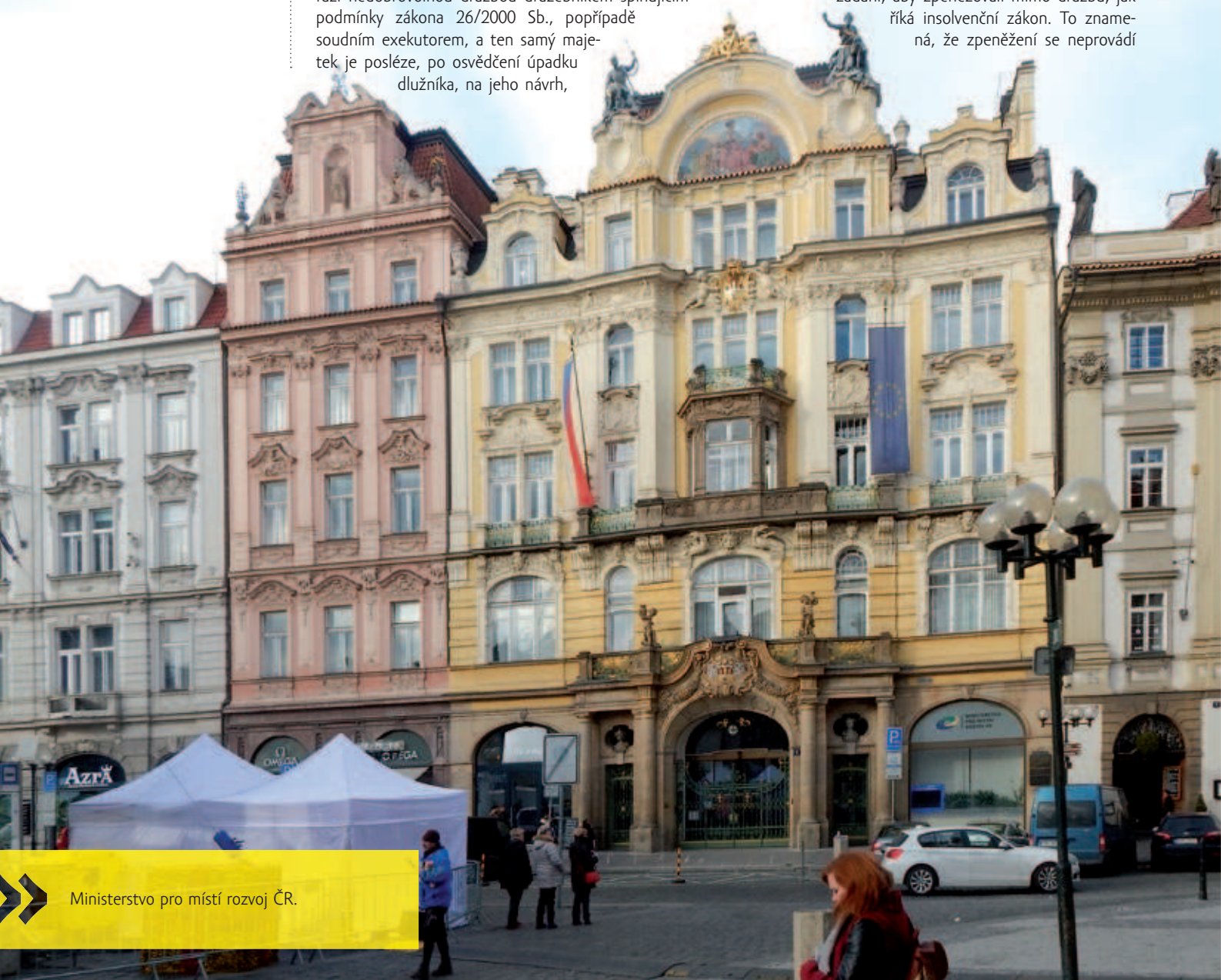
zpeněžován v rámci dobrovolné dražby insolvenčním správcem jako osobou oprávněnou. To je určitý nonsens, na který byl a je Odbor veřejných dražeb MMR opakovaně a dlouhodobě upozorňován nejenom ze strany dražebnické obce. Ze statistik je známo v jaké výši se pohybuje uspokojení z insolvencí nezajištěných věřitelů.

Měly by se budoucí změny insolvenčního zákona dotknout i elektronických dražeb?

Elektronické dražby prováděné ve smyslu zákona 26/2000 Sb. si našly své místo na trhu. Je to proces, který je podstatně rychlejší. Samozřejmě, že se setkáváme se subjekty, které říkají, že jim tento způsob zpeněžení nevyhovuje a mají rády klasickou dražbu a atmosféru v rámci které se proces klasické dražby odehrává.

Co byste ještě mohl říci ke zpeněžování majetku z insolvencí?

Zmiňoval jsem se o tom již výše. Dnešním problémem zpeněžování majetku z insolvencí je v tom, že stávající zajištění věřitelů, především bankovní ústavy, i podle vyjádření insolvenčních správců, se kterými spolupracujeme, nebo komunikujeme, dávají insolvenčním správcům zadání, aby zpeněžovali mimo dražbu, jak říká insolvenční zákon. To znamená, že zpeněžení se neprovádí



Ministerstvo pro místní rozvoj ČR.

procesem dobrovolné dražby dle ZVD. Po dotazu proč často argumentují tím, že samotná dražba je poměrně drahá a je to pro ně přijatelnější zpeněžování. Praxe také ukazuje, že počet zpeněžování mimo dražbu narůstá. Znovu se vracím k otázce nákladovosti dražby, k procesní a formální svázanosti výkonu dražeb, které jsou často důvodem k tomu, že navrhovatel – zajištěný věřitel nebo vlastník nemovitosti, likvidátor, raději volí tento způsob zpeněžování, a to i přesto, že výkonem dražby přechází vlastnické právo na nového vlastníka.

Měla by budoucí novela zákona o veřejných dražbách tyto dražby zjednodušit? Měly by se podmínky podnikání dražebníků zlepšit?

Jak jsem řekl, proces dražby je poměrně složitý, administrativně náročný a především nákladný. Vezmeme-li v úvahu, že dražebník často zadává znalecký posudek, musí zveřejňovat dražební vyhlášku na povinných místech – na Centrální adrese, kde nákladovost zveřejnění má stále zvyšující se trend. Musí také ověřovat podpisy. Procesní stránka je tedy finančně poměrně náročná. Když se tento proces provádí v rámci insolvenčního řízení, kdy navrhovatelem zpeněžení je insolvenční správce, tak je to samozřejmě něco jiného, než když dražebník provádí zpeněžení v rámci nedobrovolné dražby. Má svého partnera a dlužník nemá takovou volnost a obstrukční možnosti jako při výkonu nedobrovolné dražby. Dražebník, který zahajuje proces nedobrovolné dražby, provede nezbytné úkony, které mu zákon ukládá, má s tím procesem spojené náklady. Proces výkonu nedobrovolné dražby se přitom často zastaví z toho důvodu, že dlužník na sebe podá insolvenční návrh, popřípadě jako dlužník má právo podávat žalobní návrhy, které proces nedobrovolné dražby prodlužují, zdražují, mají vliv na tržní hodnotu zpeněžované nemovitosti a dražebník se logicky jako podnikatelský subjekt stará, kdo bude sanovat jeho náklady. Obdobně jsou na tom exekutoři. ČAD se k tomuto tématu snažila vyvolat diskuzi, ale zatím bez úspěchu.

Ovládá navrhovatel nedobrovolné a dobrovolné dražby dražebníka?

Samozřejmě že navrhovatel určuje mantinely procesu zpeněžení. Určuje dražebníka, určuje podmínky výkonu dražby, jaké bude nejvyšší podání, jaká bude cena dosažená vydražením, jaká bude dražební jistota a tak dále. Dražebník pak navrhovateli garantuje, že proces dražby bude v souladu se zákonem a učiní vše, aby majetek určený ke zpeněžení byl zpeněžen za nejvyšší cenu dosaženou vydražením. Z toho tedy vyplývá, že navrhovatel určitým způsobem dražebníka ovládá, limituje. Musím říci, že členové České asociace dražebníků diskutují s navrhovateli a vysvětlují jim, proč návrh navrhovatele je někdy v kolizi s jeho zájmy. Často se stává, že navrhovatelé, zajištění věřitelé, nejsou seznámeni s faktickým stavem zpeněžované nemovitosti, vychází z dat a doby, kdy nemovitost byla zajišťována, což je často v rozporu s aktuálním stavem nemovitosti. V diskuzi se stanovením nejnižšího podání pak jsou často návrhy na stanovení nejnižšího podání, dražební jistoty či velikosti příhozu našich dražebníků, akceptovány a navrhovatelé, jak mám informace, často vyslyší argumentaci našeho člena.

V minulosti se také vedly diskuse o tom, zda mají dražit i exekutoři. Situace se již vyjasnila?

V minulosti před účinností novelizace zákona č. 182/2006 Sb. insolvenční zákon, tj. od 1. 7. 2017, byly určité tendence zpeněžovat majetek z insolvenční exekuční řád soudními exekutory. I na stránkách Konkursních

novin byla k tomuto velké diskuse, kdy exekutoři uváděli, že takovéto zpeněžení majetkové podstaty exekutory je v souladu se zákonem a svou optikou pak komentovali příslušná ustanovení insolvenčního zákona. ČAD se k tomuto výkladu zákona ostře vymezila s odkazem na ustálenou judikaturu. Víte sám, že diskuse na toto téma již ustala s tím, že od 1. 7. 2017 zpeněžení majetkové podstaty dražbou soudními exekutory je považováno za další způsob zpeněžení majetkové podstaty.

Máte informace jak jsou legislativně upraveny dražby v zahraničí. Mohla by být zahraniční legislativní úprava dražeb inspirací pro naše zákonodárce?

Dle informací, kterými ČAD disponuje, je to často i dotaz zahraničních navrhovatelů či zájemců o zpeněžení, proč je u nás tolik způsobů zpeněžení, který se nazývá „dražba“, a přitom každý je v jiném režimu, proč je proces dražeb tak složitý a nepřehledný, jaký je rozdíl mezi dražbou a aukcí. Jsou dezorientováni odlišností zpeněžování v rámci dražby a aukce přechodem a převodem vlastnického práva, proč si vlastník, navrhovatel sám nemůže určit pravidla zpeněžení, když je to jeho majetek a proč do tohoto procesu, v tržní ekonomice mezi privátními subjekty, zasahuje stát.

Jaké zkušenosti má společnost VABERG spol. s r. o., jejíž jste jednatelem, při dohledávání a zpeněžování majetku z insolvenční?

Na dohledávání a zpeněžování majetku z insolvenční a likvidací majetku, který by měl spadat do majetkových podstat a ze kterého by měli být uspokojováni věřitelé dlužníka z řad právnických a fyzických osob, se naše společnost v úzké spolupráci s insolvenčními správci, likvidátory a především věřiteli dlouhodobě specializuje. V této souvislosti musím říci, že vyvádění majetku a jeho odklání ve prospěch spřízněných subjektů, které se následně tváří jako by tento majetek byl jejich, je stále sofistikovanější a s každým odstupem času od jeho vyvedení je stále hůře dohledatelný. Jako nejmarkantnější případy, se kterými jsme se setkali ve své praxi, bylo vyvedení majetku ve výši 15 000 000 Kč na spřízněnou společnost, který byl následně po našich krocích vrácen zpět do majetkové podstaty a následně byli uspokojeni věřitelé. Dále pak odklonění 22 000 000 USD do zahraničí, kde jejich držitel se tvářil, že jeho držba odkloněných finančních prostředků byla po právu a z tohoto titulu pak i čerpal peníze z této držby. Vymáhání takového majetku je však v rámci insolvenčního zákona velmi zdoluhavé, přičemž tento majetek, zejména nemovitosti, často chátrá a následná výtěžnost při zpeněžení s následným uspokojením věřitelů je velmi nízká. Insolvenční správci si často stěžují na administrativní zahlcenost, neprůhlednost majetkových struktur a také otevřenost insolvenčního rejstříku, prostřednictvím něhož ti, kteří s takto vyvedeným majetkem disponují, je prostřednictvím tohoto veřejně přístupného rejstříku kriminalizují a profesně a osobnostně dehonestují ve snaze ovlivnit činnost insolvenčního správce, zejména pak, aby insolvenční řízení vedl pouze administrativně, pod hrozbou tolik stále populárního označení „insolvenční mafie“. Noví nabyvatelé tohoto majetku, který byl vyveden často na úkor věřitelů, nejenže takto nabitý majetek užívají, ale s peněžitky z tohoto majetku, který byl veden často trestnou činností, množí ku prospěchu svému. Samozřejmě, že k tomu nepřispívají skutečnosti uvedené výše, které se do insolvenčního řízení dnes často promítají a na které si věřitelé v rámci společných diskuzí i často stěžují. Tato tematika je velmi složitá a jistě by zasluhovala samostatný blok diskuzí a příspěvků.

Ministerstvo připravovalo novelizaci zákona o veřejných dražbách neúměrně dlouho

Vyvádění majetku a jeho odklání ve prospěch spřízněných subjektů je stále sofistikovanější