

Hovoříme s předsedou představenstva České asociace dražebníků JUDr. Miloslavem Olivou

# ZPENĚŽOVAT MAJETEK Z INSOLVENCÍ MIMO ZÁKON O VEŘEJNÝCH DRAŽBÁCH JE NEPŘÍPUSTNÉ...

JIŽ ŠESTNÁCTÝ ROK SE ČESKÁ ASOCIACE DRAŽEBNÍKŮ (ČAD) SNAŽÍ ZJEDNODUŠIT A ZPRŮHLIEDNIT PROCES ZPENĚŽOVÁNÍ MOVITÉHO A NEMOVITÉHO MAJETKU A POSÍLIT POSTAVENÍ ZÁSTAVNÍCH VĚŘITELŮ PŘI UPLATŇOVÁNÍ JEJICH PRÁV. SPOLU S MINISTERSTVEM PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR STÁLE PŘIPRAVUJE NOVELU ZÁKONA O VEŘEJNÝCH DRAŽBÁCH, KTERÁ BY ODPOVÍDALA TRENDŮM TŘETÍHO TISÍCILETÍ TAK, ABY PROCES DRAŽBY BYL SROZUMITELNĚJŠÍ A PŘIJATELNĚJŠÍ. CO VŠECHNO SE ČLENŮM ČAD A DRAŽEBNÍKŮM VŮBEC V MINULÝCH MĚSÍCÍCH PODAŘILO A CO JE JEŠTĚ ČEKÁ, O TOM JSME HOVOŘILI S PŘESEDOU PŘEDSTAVENSTVA ČESKÉ ASOCIACE DRAŽEBNÍKŮ JUDR. MILOSLAVEM OLIVOU.

TEXT: KAREL ŽÍTEK, FOTO: KN

## Jaký byl loňský dražební rok. Vzrostl počet dražeb?

Jak vyplývá z evidence dobrovolných, nedobrovolných a elektronických dražeb prováděných dle zákona č. 26/2000 Sb. o veřejných dražbách, (dále jen ZVD), které jsou ze zákona povinně registrovány na Centrální adrese (<http://www.centralniadresa.cz>), vedené Českou poštou, lze obecně říci, že počet dražeb prováděných dle tohoto zákona klesá. Samozřejmě, že tento údaj je určitým způsobem zkreslující, neboť zpeněžování majetku mimo režim ZVD se neeviduje. Přitom je obecně známo, že například e-aukce prováděné mimo ZVD, dle zákona č. 89/2012 Sb. Obč. Z., si nachází stále větší oblibu jak u vlastníků, tak i u těch, kteří svěřený majetek zpeněžují, tedy insolvenčních správců. Samozřejmě, že nás dražebníky tento trend netěší, nicméně dražebníci na tento stav reagují a tomuto trendu se aktivně přizpůsobují.

## Roste nebo klesá počet elektronických dražeb? A pokud ano, tak jak – o kolik?

V roce 2014 registrovala Centrální adresa celkem 3 164 provedených dražeb, z čehož dobrovolných bylo 2 323, z toho elektronických 357. Nedobrovolných dražeb bylo registrováno 841, z toho elektronických 328. Opakovaných dražeb bylo 581, upuštěno od dražby bylo v 506 případech. Zmařených dražeb bylo registrováno celkem 44. Celkový počet dražeb nemovitostí byl 3 025 a movitostí s povinnou registrací na Centrální adrese 134. Celková cena dosažená vydražením veškerého draženého majetku činila 2 534 115 267 Kč.

V roce 2015 registrovala Centrální adresa celkem 2987 provedených dražeb, z čehož dobrovolných bylo 2489, z toho elektronických 886, nedobrovolných dražeb bylo registrováno 498, z toho elektronických 293. Opakovaných dražeb bylo 540, upuštěno od dražby bylo v 332 případech. Zmařených dražeb bylo registrováno celkem 36.

Celkový počet dražeb nemovitostí byl 2815 a movitostí s povinnou registrací na Centrální adrese 160. Celková cena dosažená vydražením veškerého draženého majetku činila 2 961 956 207 Kč.

Z tohoto výčtu je tedy patrné, že počet dražeb klesá a je nahrazován jinými způsoby zpeněžení, mimo režim ZVD, o kterých jsem se zmiňoval výše. Samozřejmě, že na výsledku procesu zpeněžení má vliv i stav zpeněžovaného majetku. Je obecně známo, že se často jedná o majetek v majetkových podstatách, který je v mnoha případech zdevastovaný, neudržovaný a kdy často ani zajištění věřitelé nemají potuchy v jakém stavu je majetek, který je určen ke zpeněžení. Často až dražebník prohlídkou zpeněžovaného majetku zjistí jeho aktuální stav, který se samozřejmě následně projevuje v ceně určené znalcem a v zájmu případných zájemců o dražbu, které se snaží dražebník upoutat.

## Jak pokračuje příprava novely zákona o veřejných dražbách?

Novelizace zákona o veřejných dražbách, jak máme informace z komise při Ministerstvu pro místní rozvoj ČR, Odboru veřejných dražeb, pokračuje. Je známo, že Česká asociace dražebníků tam má své zástupce, se kterými je, stejně jako s ostatními členy komise, věc konzultována. Bohužel legislativní proces tak, jak je veden Odborem veřejných dražeb, je velmi zdoluhavý a to přesto, že legislativní změny dlouhodobě požadují jak navrhovatelé, tak sami dražebníci. Musíme vzít také v úvahu, že legislativními změnami zákona se MMR zabývá více jak dva roky a hmatatelný výsledek nikde. S tímto stavem nejsme v žádném případě spokojeni a obáváme se, že změna zákona bude povrchní a nebude reflektováno na připomínky dražebnické obce, které po potřebě změn v podobě zjednodušení procesu dražeb a i zásadních změnách dlouhodobě volají.

**Počet dražeb klesá a je nahrazován jinými způsoby zpeněžení**



**JUDr. Miloslav Oliva**

"V České republice jsou tendence na zpeněžování majetku z insolvencí mimo zákon o veřejných dražbách," říká Miloslav Oliva.

### **Je novela zákona o veřejných dražbách skutečně potřeba? Co by se mělo podle dražebníků na dražbách změnit?**

Velkým problémem dnes je, že dražebník je vázán literou zákona a určitými jeho anachronismy, které proces dražeb v éře elektronizace zbytečně sešňorávají a prodražují. Dalším problémem je, jak vyplývá i ze statistiky výše, že zahájený proces dražby dražebníkem je ukončen z důvodů vstupu osoby, jejíž majetek se draží do insolvence či exekuce, přičemž dražebník se velmi těžko domáhá úhrady dosud jím vynaložených, poměrně vysokých nákladů, jako znaleckých posudků a podobně, které však často nejsou v následné procesu zpeněžení brány v potaz. Dalším problémem je obecně zákonem daná povinnost dražebníka provádějícího elektronickou či nedobrovolnou dražbu mít výši pojistného plnění alespoň 35 000 000 Kč a základní kapitál, popřípadě zapisovaný základní kapitál, alespoň 5 000 000 Kč, a musí být v plném rozsahu splacen. A to přesto, že dražebník často provede jednu či dvě takovéto dražby ročně. To by se mělo změnit a tuto zátěž výrazně zmírnit, popřípadě limity zrušit. Navrhujeme rovněž, aby se odstranila chybovost při zpracování písemností nutných pro výkon dražeb, tím, že by byly zpracovány elektronické formuláře s povinnými údaji potřebné pro

registraci a archivaci, čímž by se celý proces dražby zlevnil, zejména za využití elektronizace státní správy. Anachronismem jsou rovněž povinné dvě prohlídky. A tak bych mohl pokračovat velmi dlouho.

### **Co byste mohl říci k nepřipustnosti zpeněžování majetku z insolvencí?**

Samozřejmě, že tomuto tématu věnuje ČAD velkou pozornost, neboť se zpeněžováním movitého a zejména nemovitého majetku máme od roku 2000 bohaté zkušenosti. Za tu dobu se naši dražebníci vyprofilovali jako opravdoví odborníci, o čemž svědčí to, že členové ČAD pravidelně obsazují první příčky dražebníků, kteří dosáhli nejvyššího počtu provedených dražeb a hodnoty zpeněženého majetku. Je obecně známo, že Česká asociace dražebníků zejména v poslední době využívá i podnětů veřejnosti, i podnětů insolvenčních správců, kteří informují ČAD, že jsou v České republice tendence na zpeněžování majetku z insolvencí mimo zákon o veřejných dražbách. Ano, mám na mysli zpeněžování majetku z insolvencí soudními exekutory, které ČAD, vycházející z ustálené judikatury a i stanoviska Odboru veřejných dražeb MMR ze dne 7. 5. 2014, považuje za protiprávní. Víme, že tomuto tématu se věnují i Konkursní noviny. Dávají

**Legislativní proces tak, jak je veden Odborem veřejných dražeb, je velmi zdlouhavý**

**Obáváme se, že změna zákona bude povrchní**

**Zpeněžování majetkových podstat z insolvencí je upraveno insolvenčním zákonem**

**Soudy vyslaly jasný signál, jak se k této problematice staví**

prostor k vyjádření odborné veřejnosti, která zastává obdobný názor jako ČAD. ČAD disponuje celou řadou judikátů, které stanovují, v kterých případech a za jakých podmínek se zpeněžování majetku z insolvencí provádí. Existuje k tomu i stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj ČR, které si Česká asociace dražebníků vyžádala právě na základě toho, že registruje stále vzrůstající trend, kdy soudní exekutoři zpeněžují majetek z insolvencí s tím, že tento majetek je zpeněžován v režimu § 287 zákona č. 182/2006 Sb. insolvenčního zákona, tedy dobrovolnou dražbou, ač k této činnosti nemají oprávnění. Často jsem dotazován proč se této problematice tolik věnujeme. Odpověď je jednoduchá. Zavedením ZVD bylo sledováno, aby výkon dražeb byl maximálně transparentní, rychlý a účastníci tohoto procesu byli vybaveni právy a povinnostmi tímto zákonem stanovenými. Exekuční řád je v tomto směru naprosto jiný a na to také ustálená judikatura reaguje. Je proto velmi udivující poslední zveřejněné stanovisko zástupce Exekutorské komory ČR v Konkursních novinách, které vyvolalo k tomuto tématu velké diskuse, kdy jsem dotazován, zda vydražitel dobrovolné dražby dle § 287 InsZ organizované soudním exekutorem se skutečně stává vlastníkem vydražené věci, jaká jsou práva účastníků takové dražby a zda mohou postupovat při zpochybnění dražby ve smyslu ZVD a podobně. Chtěl bych proto využít této příležitosti a upozornit a zejména zdůraznit, že zpeněžování majetkových podstat z insolvencí je upraveno insolvenčním zákonem a speciálním zákonem, zákonem o veřejných dražbách. Stanovuje, jakým způsobem se tento majetek zpeněžuje, kdo je oprávněn tento majetek zpeněžovat. Soudní exekutoři to však nejsou, přestože se snaží literu zákona dle svého ohýbat. O to více mne překvapuje, že podporu této činnosti mají jednotliví exekutoři, kteří takový výkon zpeněžení provádějí, u své komory, která by měla garantovat zákonný proces výkonu jejich činnosti.

#### **Jaké stanovisko zaujímá v této věci Odbor veřejných dražeb Ministerstva pro místní rozvoj ČR?**

Stanovisko Odboru veřejných dražeb Ministerstva pro místní rozvoj ČR, které má Česká asociace dražebníků k dispozici, jasně říká, že zpeněžovat veřejnou dražbou z insolvencí lze jen a pouze ve smyslu zákona o veřejných dražbách a samo zpeněžení provádí pouze a jediné osoba, které bylo uděleno živnostenské oprávnění. A to je dražebník, který splňuje zákonem daná kritéria.

#### **Hovoří o této věci podobně i judikatura?**

Ano. Stejně tak o tom hovoří i ustálená judikatura, která uvádí rozdílnost procesu zpeněžování dle ZVD, obč. soudního a exekučního řádu. Z poslední doby je známo usnesení Krajského soudu v Brně, sp. zn. KSBR 29 INS 33609/2013, kde krajský soud v rámci své dohledové činnosti v rámci insolvenčního řízení považoval zpeněžení majetkové podstaty dobrovolnou dražbou mimo ZVD za tak závažné pochybení, že insolvenční správce, který takovéto zpeněžení v příkrém rozporu s ustanoveními insolvenčního zákona připustil, byl ze své funkce insolvenčního správce odvolán. Dle mého názoru zákonné vymezení dané problematiky je dlouhodobě dáno a insolvenční zákon v tomto směru vychází ze zákona o konkurzu a vyrovnání, kde rovněž tak, jako v insolvenčním zákoně, byli prováděním veřejných dražeb pověřováni dražebníci, kteří dostatečně prokázali, že jsou schopni tento majetek zpeněžovat a zpeněžovat ho odborně. To znamená, že tady soud, respektive soudy vyslaly jasný signál, jak se k této problematice staví a co si myslí o zpeněžování majetkových podstat soudními exekutory ve smyslu § 287 Ins.Z. Proces zpeněžování podle

zákona o veřejných dražbách je zcela jiný než proces zpeněžování soudními exekutory. K tomu se v Konkursních novinách dobře vyjádřila Mgr. Renata Valešová, asistentka soudce, a naposledy insolvenční správce JUDr. Helena Horová. Blíže se k tomu tématu vyjadřuje dlouhodobě a průběžně i ČAD a to na svých webových stránkách <http://www.drazebnici.cz/files/files/f66-Nepripustnost-zpenozovani-majetku-z-insolvenci-soudnimi-exekutory.pdf>

#### **Často se také stává, že veřejnost nerozeznává co jsou veřejné dražby a co aukce. Jak jí rozdíl mezi dražbami a aukcemi vysvětlujete?**

Musíme říci, co je to veřejná dražba a aukce. Máme tady pojmy, které se od sebe zásadně liší. To znamená, že zpeněžení probíhá různými procedurami, které jsou upravovány různými zákony. Samozřejmě, že veřejnost v tom tápe, ale myslím si, že ti, kteří se zpeněžováním majetku zabývají, se v obou těchto pojmech již dostatečně orientují a vědí, jakými právními ustanoveními jsou tyto procesy upravovány. Máme tady fenomén elektronických aukcí a dražeb, máme tady dobrovolné a nedobrovolné dražby a aukce. Bohužel, tento stav je jaký je a zákonodárci se pojmově s tímto stavem, zejména po účinnosti nového občanského zákoníku, dostatečně nevyřadili. Dražebníci jsou často, zejména zahraničnímu účastníky dražeb, či zájemci o dražbu, na toto téma dotazováni a je zřejmé, že jednotlivé pojmy slučují, či zaměňují. I na toto ČAD v rámci zahájeného legislativního procesu k novelizaci ZVD upozorňovala. Časté dotazy jsou také k převodu a přechodu vlastnictví a rozdílnosti těchto převodů.

#### **Co můžete říci k odměňování dražebníků? Mělo by se změnit?**

Myslím si, že odměňování dražebníků je předmětem diskuse již dlouhodobě a to od účinnosti insolvenčního zákona. Česká asociace dražebníků má zájem a prosazuje, aby dražebníci byli považováni za odborníky, kteří za svou odbornou a odpovědnou činnost, za kterou ručí svým majetkem, byli také adekvátně odměňováni. Je třeba říci, že dražebník nese velkou odpovědnost za průběh dražby a případné pochybení. Samozřejmě je za toto pochybení sankcionován, může mu být dokonce odebrána živnost a v případě majetkové újmy tato jde k jeho tíži. Ve vztahu k jiným profesím si myslíme, že odměna dražebníka v rámci dobrovolné dražby, pokud ji zpeněžuje vlastník, by měla být stanovována dohodou obou stran, které si odměnu a případně i náklady smluvně sjednají. Samozřejmě něco jiného je pokud je navrhovatelem dražby osoba odlišná od vlastníka, to znamená osoba, která disponuje s tímto majetkem, respektive osoba, která spravuje cizí majetek. Samozřejmě, že limit stanovený insolvenčním zákonem chápeme. Vezmeme-li však zákon o konkurzu a vyrovnání, který platil před insolvenčním zákonem, ve kterém byl limit odměny dražebníka stanoven podstatně výše a to až na 10% z ceny dosažené vydražením, což dnes není, je profese dražebníka optikou odměňování jiných profesí a i řemeslných, devalvována. Je známo, že dražebníci jsou často na hraně, kdy jejich odměna se často rovná vynaloženým nákladům. Je třeba v této souvislosti říci, že dražebník je podnikatelský subjekt, který podniká s cílem dosažení zisku a to se často, zejména v insolvencích, míjí účinkem.

#### **Roste pode vás počet dražeb majetku obcí nebo počet dražeb nepotřebného majetku státu?**

Je nám známo, že obce zvyšují počet dražeb a tento výkon provádí ve své vlastní režii. Víme, že Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových vypisoval výběrová



řízení pro dražebníky. Nicméně víme z regionů, že obce se na dražebníky, čili i na členy naší asociace, při zpeněžování majetku obracejí. Chtěl bych připomenout, že Česká asociace dražebníků vznikla v roce 2000 a její členové mají s touto problematikou, se zpeněžováním movitého i nemovitého majetku, bohaté zkušenosti. I ČAD je často dotazována zda ten který dražebník je členem ČAD a těší nás, že i toto je kritériem pro výběr dražebníka obcí nebo městem.

#### Vyskytují se ještě při kamenných dražbách pletichy?

Musím říci, že pletichám při dražbách se Česká asociace dražebníků věnovala poměrně dost. Dokonce upozorňovala na některé konkrétní nešvary. Máme ohlasy z regionů, že ti lidé, kteří se nějakým způsobem o pletichy pokoušeli, tak vědí, že členové naší asociace k tomuto nešvaru přistupují velice nekompromisně a v rozhovoru s dražebníky mnohdy bylo potvrzeno, že tyto osoby jsou vykazovány při

seběmenším náznačkou pletich z procesu dražeb. Většinou totiž jsou dražebníkům známy.

#### Co stojí ve vašem Etickém kodexu. Je členy České asociace dražebníků striktně dodržován?

ČAD má svůj Etický kodex již od svého založení a je zveřejněn na stránkách ČAD. Etický kodex vedle ZVD chápeme jako zákon, který dodržujeme a prosazujeme. Mezi základní atributy našeho kodexu je zejména dodržování zákonů a vzájemné úcty mezi našimi členy a povinností chránit práva a oprávněné zájmy účastníků dražby, jednat čestně a svědomitě, využívat dostupné metody a formy vzdělávání a uplatňovat nejnovější formy a poznatky, které podle svého vlastního přesvědčení pokládá za užitečné. ČAD byla připravena za dobu své existence jednou využít Etického kodexu k postihu svého člena. K tomu však nedošlo, protože sám naznal, že jednal v rozporu s ustanoveními Etického kodexu a naše řady sám opustil.

**Odměňování dražebníků je předmětem diskuse již dlouhodobě**



Česká asociace dražebníků sídlí v tomto objektu v Praze Čimicích.