

APLIKACE

PRÁVA

První autorský odborný časopis

1-2/2018



**NÁKLADY ŘÍZENÍ ZA
PÍSEMNÁ PODÁNÍ
ADVOKÁTA**

str. 3

**K NEPODÁNÍ
ŽALOBY NA URČENÍ
NEPŘÍPUSTNOSTI
PRODEJE ZÁSTAVY**

str. 7

**BEZDŮVODNÉ
OBOHACENÍ ZA UŽÍVÁNÍ
ZCHÁTRALÝCH BUDOV**

str. 5

www.aplikaceprava.cz

*„ Právo není spravedlnost,
ale spravedlnost je přirozené právo. „*

GNÓMY, Luboš Chalupa

OBSAH 1-2/2018

**NÁKLADY ŘÍZENÍ ZA PÍSEMNÁ
PODÁNÍ ADVOKÁTA**

str. 3

**BEZDŮVODNÉ OBOHACENÍ ZA
UŽÍVÁNÍ ZCHÁTRALÝCH BUDOV**

str. 5

**K NEPODÁNÍ ŽALOBY NA URČENÍ
NEPŘÍPUSTNOSTI PRODEJE
ZÁSTAVY**

str. 7

**NÁHRADA ŠKODY V PŘÍPADĚ
ÚMRTÍ DARUJÍCÍHO PŘED VKLA-
DEM DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

str. 10

Redakční informace:

Elektronický časopis se sborníkem statí
JUDr. Luboše Chalupy APLIKACE PRÁVA
vydává JUDr. Luboš Chalupa, advokátní kancelář,
www.akchalupa.cz, chalupa@akchalupa.cz,
Křížkova 156, 186 00 Praha 8.

Redakční rada: JUDr. Luboš Chalupa,
JUDr. Věra Chandrycká.

Časopis vychází jednou za 3 měsíce. Časopis
APLIKACE PRÁVA je registrován v Českém národ-
ním středisku ISSN Národní technické knihovny
(ISSN 2336-5560). © Všechna práva vyhrazena.
Jakákoli další publikace, přetištění nebo distribuce
jakéhokoli materiálu nebo části materiálu uveřejně-
ného v časopise APLIKACE PRÁVA (tištěnou i elek-
tronickou formou) je možná pouze s uvedenou citací
autora, názvu a čísla časopisu.

Časopis APLIKACE PRÁVA č. 1-2/2018 byl
vydán dne 5. 11. 2018.



JUDr. Luboš Chalupa

APLIKACE PRÁVA je nový bezplatný internetový právní ča-
sopis určený pro právní praxi i dalším zájemcům z řad laické
veřejnosti se zájmem o právo.

APLIKACE PRÁVA je prvním autorským odborným časo-
pisem obsahujícím sborník právních statí JUDr. Luboše
Chalupy, který doposud publikoval desítky odborných člán-
ků v předních právních časopisech, jako např. Právní rádce,
Právní rozhledy, Soudní rozhledy, Bulletin advokacie, s roz-
sáhlou citací v komentářové právní literatuře jako součásti
právního řádu ČR v širším smyslu (viz. www.akchalupa.cz).

V dnešní internetové době, kdy rozhodují dny, lze autor-
skou prioritu nových průlomových myšlenek nejlépe zajistit
vydáváním vlastního odborného časopisu až s následným
převzetím ostatními autory, kteří je dále rozvedou a pre-
cizují. Autorské právo v novodobém pojetí nesprávně více
chrání jiný způsob vyjádření již existující autorské myšlenky
obsažené v určitém díle s jejím častým přisvojováním ze stra-
ny dalších osob za vlastní než původní originální myšlenku
samu.

Smyslem nového časopisu je být podnětem pro soudní
praxi, zejména rozhodovací činnosti Nejvyššího soudu ČR
i Ústavního soudu ČR, pro jejichž vysokou kvalitu je nezbyt-
ná odborná oponentura i zdroj nových právních názorů.

APLIKACE PRÁVA může být rovněž inspirací pro další
autory i jiných společenských oblastí, aby oni sami mohli
přispět k rozvoji daného oboru svými novými myšlenkami
a názory prostřednictvím pravidelného zveřejňování v jimi
vydávaném internetovém odborném časopise bez nutnosti
zdlouhavého vydávání v tištěných periodikách s redakčními
radami s rizikem ztráty priority či aktuálnosti.

JUDr. Luboš Chalupa
www.akchalupa.cz

NÁKLADY ŘÍZENÍ ZA PÍSEMNÁ PODÁNÍ ADVOKÁTA

V soudní praxi není dořešena otázka náhrady nákladů řízení za sepis podání advokáta, jejichž nesprávné stanovení vyvolává neúměrné navyšování nákladů řízení, které v konečném důsledku snižují dostupnost uplatňování práv účastníků u soudů.

Z důvodu, že ustanovení § 11 odst. 1 vyhl. č. 177/1996 Sb. výslovně stanoví odměnu v plné výši za podání ve věci samé za sepis žaloby resp. návrhu na zahájení řízení (vyjádření k žalobě resp. k návrhu na zahájení řízení), sepis odvolání (sepis vyjádření k odvolání), sepis dovolání (sepis vyjádření k dovolání), sepis návrhu na obnovu řízení (vyjádření k návrhu na obnovu), sepis stížnosti proti rozhodnutí o návrhu na obnovu řízení (sepis vyjádření ke stížnosti), sepis žaloby pro zmatečnost (sepis vyjádření k žalobě pro zmatečnost), náleží účastníkovi odměna za sepis jiných podání ve věci, zvláště za sepis dalšího vyjádření včetně dalšího vyjádření k žalobě, sepis doplnění žaloby resp. doplnění návrhu na zahájení řízení, maximálně ve výši 1/2 mimosmluvní odměny, nejsou-li pro jejich četnost či opakování známého již neúčelnými.

Z důvodu, že mimosmluvní odměna za sepis podání ve věci samé náleží v plné výši jen za vlastní sepis žaloby resp. návrhu na zahájení řízení, sepis odvolání, sepis dovolání, sepis návrhu na obnovu řízení, sepis žaloby pro zmatečnost a sepis stížnosti proti rozhodnutí o návrhu na obnovu řízení, a nikoli již za jejich další doplnění, nenáleží ani odměna za sepis dalšího vyjádření k nim v plné výši, ale maximálně ve výši 1/2 mimosmluvní odměny.

Rozšíření žaloby, kterému soud usnesením vyhoví, včetně vyjádření k němu, náleží odměna ve smyslu ustanovení § 11 odst. 1 písm. d) vyhl. č. 177/1996 Sb. v plné výši stanovené dle soudem připuštěného nového žalovaného plnění.

Účelně vynaloženými náklady za právní zastoupení advokátem jsou zpravidla odměna za sepis 1-2 dalších vyjádření ve věci samé v řízení před soudem I. stupně a sepis dalšího vyjádření ve věci samé v řízení před soudem II. stupně a nikoli za nescíslná - opakovaná - písemná vyjádření účastníka "o témže jinými slovy". Za účelně vynaloženým úkonem právní služby ve výši 1/2 mimosmluvní odměny je vždy sepis dalšího vyjádření advokátem k určitému podání jiného účastníka, k němuž byl účastník soudem výslovně vyzván, s výjimkou vlastního (prvého) vyjádření k žalobě, k odvolání, k dovolání atd.

Sepis doplnění vyjádření k žalobě a sepis doplnění žaloby, je v praxi často spíše nápravou neúplnosti vlastního sepisu žaloby a vlastního vyjádření k žalobě, a to i s přihlédnutím k zákonné koncentraci sporného řízení zásadně při prvním jednání.

Lze doporučit písemné odůvodnění rozsudku (usnesení) o náhradě nákladů řízení v rozsahu dalších písemných vyjádření např. takto: "Z písemných vyjádření žalobce obsažených v jeho podáních ze dne, dne, dne, dne a ze dne soud považuje za účelně vynaložené náklady jen dvě vyjádření žalobce bez toho, že by je blíže specifikoval."



Soudy doposud v rozporu s ustanovením § 11 odst. 1, 2 vyhl. č. 177/1996 Sb. nesprávně přiznávají odměny i za jednoduchá písemná podání advokátů a tím neúměrně navyšují náklady řízení, které často nelogicky dosahují až výše samotné žalované částky. 1)

V řízení nelze účastníkovi řízení zpravidla přiznat odměnu za sepis jiných podání advokátem, než která jsou výslovně uvedena v ustanovení § 11 odst. 1, 2 vyhl. č. 177/1996 Sb., s vyloučením neúměrného a neúčelného navyšování nákladů řízení za sepis jednoduchých podání s formulářovými texty jako jsou návrh na přerušování řízení a vyjádření k němu, návrh na pokračování řízení a vyjádření k němu, souhlas se zpětvzetím žaloby apod.

Účastníkovi náleží odměna za právní zastoupení advokátem za sepis podání ve věci přerušování řízení jen ve výši 1/2 mimosmluvní odměny a jen za tyto úkony právní služby:

- sepis odvolání proti usnesení o přerušování řízení dle § 11 odst. 2 písm. c) vyhl. č. 177/1996 Sb.
- sepis vyjádření k odvolání do usnesení o přerušování řízení dle § 11 odst. 2 písm. c) vyhl. č. 177/1996 Sb.

Ustanovení § 11 odst. 2 vyhl. č. 177/1996 Sb. vylučuje i poloviční mimosmluvní odměnu ve věcech návrhů účastníků, o nichž se nerozhoduje ve veřejném zasedání, a tuto odměnu přiznává jen za zásadnější úkony právní služby v rámci odvolacího řízení, a to za odvolání proti nemeritorním rozhodnutím soudu a vyjádření k němu včetně usnesení o přerušování/nepřerušování řízení, což je v souladu se zásadou účelnosti a úměrnosti výše náhrady nákladů řízení (náklady často vyšší než žalovaná částka).

Účastníkovi v souladu s ustanovením § 11 odst. 1 vyhl. č. 177/1996 Sb. i ustanovením § 11 odst. 2 písm. c) vyhl. č. 177/1996 Sb. nenáleží žádná odměna - ani 1/2 mimosmluvní odměny s režijními paušály a s DPH – za sepis těchto podání:

- návrh na pokračování řízení a vyjádření k němu
- návrh na přerušování řízení a vyjádření k němu
- sepis návrhu na doplnění dokazování
- souhlas se zpětvzetím žaloby

Nelze vyloučit, aby odměna za sepis nejjednodušších podání advokátem byla stanovena dle § 9 odst. 1 vyhl. č. 177/1996 Sb. ve výši 1 000,- Kč, což plně odpovídá účelnosti nákladů řízení jako stěžejního principu spravedlivého rozhodování o nákladech řízení.

Ustanovení § 11 odst. 3 vyhl. č. 177/1996 Sb. je nutno interpretovat restriktivně tak, že se jedná zásadně o úkony právní služby v atypických, méně častých, případech právního zastoupení advokátem, které ustanovení § 11 odst. 1, 2 vyhl. č. 177/1996 Sb. zásadně nemůže obsáhnout.

Nedůvodné navyšování náhrady nákladů řízení za právní zastoupení advokátem za sepis zpravidla jednoduchých a formulářových podání neuvedených v ustanovení § 11 odst. 1, 2 vyhl. č. 177/1996 Sb. je – obdobně jako u exekutorů – nežádoucí v rozporu se zásadou účelnosti nákladů řízení, jinak hrozí postupné vytěšňování soudního řešení občansko-právních sporů ve prospěch dlouhodobého neřešení sporů, případně faktického mimosoudního vyřizování.

“Za podání ve věci samé nelze považovat podání, jehož obsahem je pouze procesní úkon, jenž není úkonem ve věci samé. Tak například za podání, jímž advokát vyčísluje svoje náklady, nenáleží odměna, a to ani při aplikaci § 11 odst. 3 vyhl. č. 177/1996 Sb. (srov. ÚS I. ÚS 398/06).” (in.: Svoboda, K., Hromada, M., Levý J., Vlácil D., Tlásková, Š., Pirk, T., Náklady řízení, 1. vydání, Praha: C.H.Beck, 2017, str.47)



BEZDŮVODNÉ OBOHACENÍ ZA UŽÍVÁNÍ ZCHÁTRALÝCH BUDOV (SQUATŮ)

V právní praxi se nově vyskytují žaloby, kdy se vlastník dlouhodobě neudržované budovy (bytu) snaží vytěžit svůj procesní úspěch v řízení o určení sporného vlastnictví či o sporné užívání v následných soudních řízeních tím, že začne účelově žalovat a tvrdit, že v mezidobí mohl objektivně neúživatelnou budovu (byt) výhodně pronajímat.

Z důvodu stále sofistikovanějšího přístupu větších právních kanceláří se v soudní praxi začínají vyskytovat případy, kdy vlastník pod různými záminkami odkládá převzetí budovy (bytu) ve zchátralém stavu, aby zneužil toho, že tyto nemovitosti objektivně sice nelze pronajmout, ale naopak lze s využitím neznalosti soudce či znalců vysoudit bezdůvodné obohacení za jinak nepronajmutelnou budovu (byt).

Pro určení výše bezdůvodného obohacení za bezesmluvní užívání budov (bytů) je rozhodný existující stavební stav nemovitosti v žalovaném období včetně existujícího rozsahu a stavu jejího zařízení a vybavení včetně existence a provozuschopnosti topných těles, sociálního zařízení, kuchyňské linky apod.

Z důvodu, že na realitním trhu jsou budovy (byty) v havarijním stavu bez základního zařízení a vybavení objektivně nepronajmutelné, snaží se žalobci v řízení o bezdůvodné obohacení za jejich bezesmluvní užívání podsunout soudu a znalci jako by se jednalo o běžně pronajmutelnou nemovitost včetně předkládání papírových nabídek spřízněných osob, že by takovou nemovitost za žalované bezdůvodné obohacení pronajaly („sofistikované vyvolávání reality“). Judikatura tak správně vychází z toho, že nezávazné přísliby „papírového“ budoucího plnění/neplnění jsou pro určení výše bezdůvodného obohacení nerozhodné.

Žaloba o vydání bezdůvodného obohacení za bezesmluvní užívání očividně zanedbaných bytů a budov, zvláště rekreačních objektů, má obsahovat i konkrétní stavební stav budovy (bytu) s výčtem základního zařízení a vybavení. K námitce žalovaného takovéto skutečnosti musí obsahovat znalecký posudek i rozsudek soudu.

V případě řízení o vydání bezdůvodného obohacení za bezesmluvní užívání budovy (bytu) v havarijním stavu (squat) je zpravidla na místě vydání bezdůvodného obohacení v symbolické výši na základě určitých skutkových zjištění:

1. havarijní stav budovy,

2. vybavení a zařízení budovy:

- a) s/bez centrálního vytápění,
- b) s/bez funkčního topného tělesa včetně kamen a v jakých místnostech,
- c) s/bez splachovacího záchodu (tzv. suchý venkovní záchod),
- d) s/bez teplé vody s nutností vodu ohřívat na plotýnce, kamnech,
- e) s/bez koupelny s nutností mytí v lavóru nebo v umyvadle,
- f) s/bez kuchyně (kuchyňského koutu).



U bytů a budov, zvláště sloužících k rekreaci, je základní podmínkou jejich uživatelnosti po dobu zimní sezóny - a tím i rozsahu bezdůvodného obohacení - jejich reálná vytopitelnost (šířka a materiál zdí, zateplení, základy stavby, kvalita oken, počet, umístění a druh topných těles) včetně ekonomicky odůvodnitelného vytápění, jinak jsou po dobu zimního období od 1. 11. - 30. 3. objektivně nepronajmutelné. Ekonomicky neúčinnými jsou byty a budovy, které nelze po dobu zimní sezóny objektivně vytopit, nebo jejichž měsíční náklady na vytápění jsou enormně vysoké tak, že je levnější se ubytovat v placeném ubytovacím zařízení.

V případě očividně zanedbaných budov je v řízení o vydání bezdůvodného obohacení za jejich bezsmluvní užívání zpravidla potřebné i místní ohledání, stavební dokumentace stavebního úřadu, odborná vyjádření orgánů veřejné správy z oblasti hygieny a vytápění se zaměřením na rozsah zařízení a vybavení včetně možnosti a ekonomičnosti vytápění po dobu zimní sezóny od 1. 11. - 31. 3.

Nepoctivé jednání některých vlastníků raději žalovat o bezdůvodné obohacení za bezsmluvní užívání jinak očividně nepronajmutelných objektů než je sám neužívat, je sofistikované například tak, že vstupní dveře opatří mnoha petlicemi na vlastní zámek s výměnou zámku dveří, což však v exekučním řízení o vyklizení vehementně popírají spoléhaje na to, že jaksi nelze prokázat, co je/není původní zámek.

Prokazatelné znepřístupnění budovy (bytu) oprávněným uzamykatelnými petlicemi na vstupních dveřích bez ohledu na jeho popírání výměny zámku vstupních dveří vylučuje od této doby právo na vydání bezdůvodného obohacení za další bezsmluvní užívání, neboť povinný již nemá možnost sám budovu (byt) užívat i sám vyklidit s právem povinného na vydání zbylých movitých věcí ze strany oprávněného, například žalobou o vydání věcí.

Uvede-li povinný v řízení o výkon rozhodnutí vyklizením budovy (bytu), že oprávněný v průběhu řízení sám vyměnil zámek vstupních dveří do vyklizované budovy (bytu) s nesporným opatřením vstupních dveří uzamykatelnými petlicemi, vyvolává tato skutečnost důvod pro zastavení exekučního řízení o vyklizení, neboť povinný již do takto znepřístupněné budovy (bytu) nemá objektivně přístup a nemůže jí sám vyklidit a naopak oprávněný má možnost kdykoli zbývající movité věci – při jejich soupisu - sám vyklidit.

Základní podmínkou důvodnosti vedení řízení o vyklizení domu (bytu) je to, že povinný má objektivní možnost dům (byt) skutečně (fakticky) vyklidit, čemuž brání prokazatelné znepřístupnění domu (bytu) samotným oprávněným prokazatelným uzamčením vstupních dveří svými petlicemi na zámek s tím, že v takovémto případě sám oprávněný bez dalšího vyloučil povinného z držby (užívání) a tím povinnému znemožnil vyklidit movité věci i další užívání domu (bytu).

Neexistuje-li protokol o předání a převzetí domu (bytu) mezi oprávněným a povinným v průběhu trvání právního důvodu užívání domu (bytu), musí povinný vyklidit jen svoje movité věci a věci členů své domácnosti bez toho, že by měl povinnost vyklízet i jiné věci, jejichž vlastnictví je neprokazatelné či nejisté.

V případě prokazatelně zcela zanedbaných budov (bytů) bez funkčního vytápění, bez koupelny, bez teplé vody, bez kuchyně (kuchyňského koutku) bez splachovacího záchodu - tzv. squat - je na místě ve smyslu ustanovení § 136 o.s.ř. stanovit symbolickou výši bezdůvodného obohacení za jejich bezsmluvní užívání, např. 1,- Kč až 1 000,- Kč měsíčně, neboť takovéto nemovitosti v dnešní době nejsou objektivně pronajmutelné.

V případě objektivní neúčinnosti budovy (bytu), zvláště rekreační chaty, po dobu zimní sezóny - 1. 11. - 31. 3. - z důvodu, že objekt nelze vytopit vůbec nebo jen při neúměrných nákladech na vytápění, se bezdůvodné obohacení za toto období nestanoví, případně jen v symbolické výši.

K NEPODÁNÍ ŽALOBY NA URČENÍ NEPŘÍPUSTNOSTI PRODEJE ZÁSTAVY

V soudní praxi je naléhavá právní otázka vztahu žaloby o určení nepřipustnosti prodeje zástavy dle § 46b zákona č. 26/2000 Sb. a žaloby o neplatnost nedobrovolné dražby dle § 48 odst.3, 4 zákona č. 26/2000 Sb.

Smyslem žaloby na určení nepřipustnosti prodeje zástavy je předejít účelovému jednání na poslední chvíli zmařit nařízenou veřejnou nedobrovolnou dražbu, která vyvolává vysoké náklady dražebníka i dražitelů, např. účelovými insolvenčními návrhy, zaplacením části dluhu atd.

Žaloby o neplatnost nedobrovolné dražby nejčastěji podávají zástavní dlužníci, kteří jsou dražbou zpravidla nejvíce dotčeni.

Institut veřejné nedobrovolné dražby významně chrání dobrou víru vydražitelů, kteří objektivně nemohou vědět, co namítá zástavní dlužník, **jehož práva předem chrání zákon** tím, že zástavní věřitel je povinen jej informovat o jeho vykonatelné pohledávce (výzva k úhradě pohledávky) a dražebník je povinen předem minimálně 30 dnů informovat zástavního dlužníka o nařízené dražbě, vč. zaslání oznámení o dražbě. Zástavní dlužník je pak v prekluzivní lhůtě minimálně 30 dnů před zahájením dražby, max. však 7 dnů před zahájením dražby, oprávněn podat žalobu na určení nepřipustnosti prodeje zástavy.

Lhůta 7 dnů před zahájením dražby dle § 46b odst. 3 zákona č. 26/2000 Sb. pak **slouží k právní jistotě dotčených osob** a k ochraně účastníků dražby, kteří vynakládají i mnohamilionové částky na nařízenou dražbu (složení jistiny, zajištění úvěru, účast notáře a rezervaci dražebního systému); **prekluzivní lhůta na podání žaloby zástavního dlužníka na určení nepřipustnosti prodeje zástavy je stanovena proto, aby se z týchž důvodů předem o dražbě informovaný zástavní dlužník později nemohl dovolávat neplatnosti již proběhlé dražby k tíži dobrověrného vydražitele.**

Pokud dražebník zástavnímu dlužníkovi prokazatelně zaslal více než 30 dnů před konáním dražby ve smyslu ustanovení § 40 zákona č. 26/2000 Sb. oznámení o dražbě, nemůže později zástavní dlužník úspěšně tvrdit, že nemohl nejméně 7 dnů před zahájením dražby v prekluzivní lhůtě podat žalobu na určení nepřipustnosti prodeje zástavy dle § 46b odst. 1 zákona č. 26/2000 Sb.

V řízení o neplatnost nedobrovolné dražby je tak rozhodné i to, zda:

- žalobce v propadné lhůtě nejpozději 7 dnů přede dnem zahájení dražby ve smyslu ustanovení § 46b odst. 3 zákona č. 26/2000 Sb. nepodal žalobu na určení nepřipustnosti prodeje zástavy vůči zástavnímu věřiteli a dražebníkovi,
- soud do zahájení dražby vůči zástavnímu věřiteli a dražebníkovi nevydal předběžné opatření o nepřipustnosti prodeje zástavy ve smyslu ustanovení § 46b odst.3 zákona č. 26/2000 Sb.,
- skutečnosti nastaly až po skončení dražby,
- skutečnosti mohly být dražitelům i dražebníkům známy do skončení dražby.



Právní postavení zástavního dlužníka, dlužníka i zástavce před zahájením dražby výslovně zaručuje:

- a) **povinné odložení dražby** na základě žaloby na určení nepřipustnosti prodeje zástavy nejpozději 7 dnů před zahájením dražby nebo vydání předběžného opatření o nepřipustnosti prodeje zástavy dle § 46b odst. 1 zákona č. 26/2000 Sb. do zahájení dražby,
- b) **upuštění od dražby** z důvodu naplnění určitých zákonných podmínek dle § 46 odst. 1 zákona č. 26/2000 Sb.

Zásadní právní význam s prioritou žaloby na určení nepřipustnosti prodeje zástavy ve smyslu ustanovení § 46b odst. 1 zákona č. 26/2000 Sb. před žalobou na neplatnost nedobrovolné dražby ve smyslu ustanovení § 48 odst. 3, 4 zákona č. 26/2000 Sb. vyplývá z ustanovení § 46b odst. 1 a 3 zákona č. 26/2000 Sb. z toho, že:

- a) veřejná dražba se ex lege nekoná jen pro vlastní podání žaloby,
- b) veřejnou dražbu lze vykonat až poté, co o žalobě bylo pravomocně rozhodnuto,
- c) výslovná povinnost k náhradě škody, byla-li bezdůvodně podána žaloba na určení nepřipustnosti prodeje zástavy.

Zástavní dlužník vydražené zastavené nemovitosti se může žalobou úspěšně dovolat neplatnosti dražby ve smyslu ustanovení § 48 odst. 3 zákona č. 26/2000 Sb. z důvodu, že zástavou zajištěný závazek neexistoval, že zanikl splněním nebo zástavní právo zaniklo jiným způsobem jen tehdy, pokud:

- a) nejpozději do 7 dnů před zahájením dražby podal vůči zástavnímu věřiteli adražebníkovi žalobu na určení nepřipustnosti prodeje zástavy,
- b) soud do zahájení dražby vůči zástavnímu věřiteli a dražebníkovi vydal předběžné opatření o nepřipustnosti prodeje zástavy,
- c) doručení písemné žádosti zástavce, dlužníka nebo vlastníka dražebníkovi nejpozději do jejího zahájení s doložením, že byl v celém rozsahu splněn závazek zajištěný zástavním právem nebo zástavní právo zaniklo jiným způsobem,
- d) bylo-li do zahájení dražby dražebníkovi doloženo, že navrhovatel není oprávněn navrhnout provedení dražby včetně doložení doručení návrhu na určení neúčinnosti doručení rozsudku soudu k vykonávané pohledávce.

V případě, že žalobce jako zástavní dlužník v rozporu s ustanovením § 46b odst. 3 zákona č. 26/2000 Sb. nejpozději 7 dnů před zahájením dražby nepodal žalobu o nepřipustnosti prodeje zástavy včetně z důvodu, že zástavní právo či pohledávka zajištěná zástavním právem ke dni konání dražby neexistuje, ani do dne zahájení dražby nebylo vydáno předběžné opatření, jsou tyto **později uplatněné námitky žalobce v řízení o neplatnost dražby dle § 48 odst. 3 zákona č. 26/2000 Sb. již irelevantní.**



Zákonná prekluzivní lhůta pro podání žaloby o nepřipustnost dražby nejpozději 7 dnů přede dnem zahájení dražby je stanovena právě proto, že konání dražby je poměrně právně a logisticky složité s vysokými náklady s účastí mnoha dobrověrných dražitelů, což eliminuje podání žaloby v době kratší než 7 dnů před zahájením dražby či až následné zpochybňování existence zástavou zajištěné pohledávky či existence zástavního práva až po jejím skončení v rámci řízení o neplatnost dražby, když žádný z dražitelů nemůže vědět, zda vykonatelná pohledávka či zástavní právo k okamžiku příklepu ve skutečnosti existuje včetně spekulativního chování zástavního dlužníka.

Žalobou na neplatnost nedobrovolné dražby ve smyslu ustanovení § 48 odst. 3 zákona č. 26/2000 Sb. může zástavní dlužník, který byl nejméně 30 dnů před zahájením dražby upozorněn na dražbu, uplatnit jen důvody neplatnosti dražby, které žalobce objektivně nemohl uplatnit v prekluzivní lhůtě 7 dnů přede dnem zahájení dražby žalobou na určení nepřipustnosti prodeje dražby ve smyslu ustanovení § 46b odst. 1 zákona č. 26/2000 Sb. nebo předběžným opatřením.

Žaloba na určení nepřipustnosti prodeje zástavy ve smyslu ustanovení § 46b odst. 1 zákona č. 26/2000 Sb. je vůči žalobě o neplatnost dražby ve smyslu ustanovení § 48 odst. 3, 4 zákona č. 26/2000 Sb. zvláštní žalobou, která v tomto rozsahu vylučuje důvodnost žaloby o neplatnost nedobrovolné dražby.

Opomenul-li zástavce, zástavní dlužník a dlužník svoje právo podat žalobu na určení nepřipustnosti prodeje zástavy vůči dražebníku a zástavnímu věřiteli nejpozději do 7 dnů přede dnem zahájení dražby či vydáním předběžného opatření nepřipustnosti prodeje zástavy do zahájení dražby ani do zahájení veřejné dražby, nesplnil zákonné podmínky k vyvolání povinnosti dražebníka upustit od dražby, nemůže se až po skončení dražby v tomto rozsahu úspěšně domáhat neplatnosti dražby ve smyslu ustanovení § 48 odst. 3, 4 zákona č. 26/2000 Sb.

EXKURZ: protiústavnost lhůt u nedobrovolných dražeb

Rozpor mezi povinnostmi vydražitele zaplatit vydraženou kupní cenu do 10 dnů od skončení dražby, případně do 30 dnů od skončení dražby, jedná-li se o částku vyšší než 5 000 000,- Kč, ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2, 3 zákona č. 26/2000 Sb., i povinností dražebníka k předání vydražené kupní ceny dražebním věřitelům ve lhůtě 10 dnů od uhrazení ceny dosažené vydražením, ve smyslu ustanovení § 60 odst. 3 zákona č. 26/2000 Sb. *na straně jedné* a lhůtou tří měsíců k podání žaloby o neplatnost dražby, ve smyslu ustanovení § 48 odst. 3, 4 zákona č. 26/2000 Sb. *na straně druhé*, je v rozporu s právem vydražitele na pokojné užívání majetku ve smyslu čl. 11 Listiny základních práv a svobod a čl. 1 bod 1 Dodatkového protokolu č. 1 Úmluvy č. 209/1992 Sb. tím, že stanoví výslovně povinnost k vyplacení vydražené kupní ceny věřitelům ještě před uplynutím lhůty k podání žaloby o neplatnost dražby ve smyslu ustanovení § 48 odst. 3, 4 zákona č. 26/2000 Sb. bez zajištění jejího případného vrácení po mnohdy mnohaletém soudním řízení, kdy mnozí z dražebních věřitelů raději již mnoho nevlastní.

JUDr. Luboš Chalupa
www.akchalupa.cz



NÁHRADA ŠKODY V PŘÍPADĚ ÚMRTÍ DARUJÍCÍHO PŘED VKLADEM DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

V právní praxi je nedořešená právní otázka náhrady škody v případě, že darující zemřel ještě před vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí, zdědila-li později obdarovaná osoba neplatně darovanou nemovitost, případně její část.

Pro vznik škody zhotovitelem na základě absolutně neplatné darovací smlouvy je rozhodující datum podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, když zákon výslovně stanoví, že vlastnictví nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí se nabyvá/nenabyvá zpětně již ke dni podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí, když rozhodné je:

- a) návrh na vklad byl podán dříve než darující zemřel,
- b) návrh na vklad nebyl podán do dne smrti darujícího.

V případě, že návrh na vklad vlastnického práva k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí na základě absolutně neplatné darovací smlouvy byl u katastrálního úřadu podán před smrtí darujícího, vzniká škoda v rozsahu obvyklé ceny darovaných nemovitostí ke dni podání návrhu na vklad, neboť by obdarovaný jinak na základě platné darovací smlouvy darované nemovitost bez dalšího, bez dědění, nabyl ke dni, kdy darující ještě žil.

V případě, že návrh na vklad vlastnického práva k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí na základě absolutně neplatné darovací smlouvy u katastrálního úřadu byl podán až po smrti darujícího, vzniká škoda obdarovaného v rozsahu obvyklé ceny darovaných nemovitostí ke dni podání návrhu na vklad, které obdarovaný po smrti darujícího nezdědil.

Protože škoda obdarovaného k tíži zhotovitele absolutně neplatné darovací smlouvy k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí vzniká zpětně již ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, může být její rozsah ve výši obvyklé ceny darovaných nemovitostí, které obdarovaný nenabyl, omezen jen na základě ustanovení zákona výslovně redukcujícího rozsah škody, např. § 450 obč. zákoníku č. 40/1964 Sb.

Existující závazkový právní vztah může být po jeho vzniku měněn jen na základě výslovného určitého ustanovení zákona s vyloučením jeho změn jen na základě jiných, později nastalých, samostatných právních skutečností.

JUDr. Luboš Chalupa
www.akchalupa.cz

