**Vyjádření České bankovní asociace** k senátnímu návrhu zákona senátorky Jitky Seitlové a dalších senátorů, kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů

(**sněmovní tisk č. 1108**)

Obecně

**Česká bankovní asociace s předloženým legislativním návrhem na posílení postavení SVJ zásadně nesouhlasí.** Jakkoli se v tomto případě jedná o méně invazivní návrh právní regulace ve srovnání s předlohou, kterou koncem roku 2016 výraznou většinou odmítla Poslanecká sněmovna, jde i v tomto případě o takovou změnu právního řádu, která je podle našeho názoru v přímém rozporu s legitimním očekáváním zajištěných věřitelů, založeným v minulosti a ve své podstatě přináší pravou retroaktivitu, která je dle judikatury Ústavního soudu ČR obecně nepřípustná. I pokud pomineme ústavně-právní rovinu, jde o návrh, který problematickou situaci SVJ zcela neřeší, není dostatečně zpracovaný, když ponechává zejména v režimu insolvenčního zákona řadu dalších otázek a nejasností o řádném postupu zúčastněných stran. V konečném důsledku by měl i negativní dopady na osoby, které nákup jednotky chtějí financovat hypotečním úvěrem. Považujeme dále za významnou vadu návrhu, že ve vztahu k němu nebyla zpracována studie dopadů regulace (RIA). Ani důvodová zpráva nepřináší žádnou ověřitelnou kvantifikaci problému, na který předloha cílí, což zásadním způsobem komplikuje debatu ohledně naléhavosti a potřebnosti takové regulace. Jedná se o faktickou, jakkoli nepřímou, regulaci trhu s hypotečními úvěry, která je zcela nekompatibilní s existující i připravovanou regulací ze strany ČNB/MF, přičemž vztah tohoto návrhu k regulatorním aktivitám ČNB/MF zůstává zcela nedomyšlen.

1. **Úprava práv a povinností v NOZ**

V důvodové zprávě k návrhu je uvedeno, že navrhované změny jsou předkládány proto, že *se jedná o závažný problém vymahatelnosti pohledávek vůči vlastníkům jednotek, který vznikl po přijetí nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.* (dále jen „NOZ“) *a zrušení zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů*. S tímto tvrzením nelze v žádném případě souhlasit.

Ustálená judikatura před účinností NOZ uváděla následující: *„Vlastník jednotky, který ji převedl na jiného, je pasivně legitimován ve sporu o platby záloh na náklady spojené se správou domu a pozemku, které se staly splatnými v době, kdy byl vlastníkem jednotky; na nabyvatele jednotky povinnost platit tyto zálohy nepřechází.“* (usnesení Nejvyššího soudu z 8. 12. 2010, sp. zn. 22 Cdo 242/2009). SVJ tedy tyto pohledávky, stejně pohledávky z titulu správy domu a pozemku (dnes § 1980 a § 1981) vymáhala po původním vlastníku.

NOZ zcela jistě situaci SVJ zlepšil v tom smyslu, že při převodu jednotky vlastníkem (nikoliv však při nuceném prodeji) přecházejí dluhy za splnění předpokladů v § 1186 NOZ na nabyvatele. Dle komentářové literatury (Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva, 1. vydání 2016): „*Splatné dluhy, které vyplývají ze závazků vlastníka jednotky vůči správci, pak přejdou podle § 1186 odst. 2 a § 1107 ObčZ, jsou předmětem potvrzení správce, o kterém toto ustanovení hovoří. Dluhy na nabyvatele přejdou, a pokud nabyvatel sám nevyvine úsilí je zjistit (postupem podle § 1186 ObčZ), nemůže se bránit odkazem na § 1107 ObčZ, protože tyto závady mohl zjistit a neučinil tak.“* Tato úprava je zcela jasná, a pokud nový vlastník „podcenil“ situaci a nezajímal se o případné dluhy váznoucí na jednotce, bude nucen tyto dluhy uhradit. Není tedy pravdou, že by se situace SVJ oproti předchozímu stavu zhoršila, spíše naopak.

Zcela jiná situace nastává za podmínek nuceného prodeje v exekuci, insolvenci nebo dle zákona o veřejných dražbách. V takovém případě není naplněn základní předpoklad § 1986 odst. 2, tedy že vlastník převádí vlastnické právo a dluhy tedy nemohou přejít na nového vlastníka. Osobou povinnou k úhradě těchto dluhů tedy musí i nadále zůstat původní vlastník jednotky. Právě na tuto oblast cílí navrhovaná úprava. Bohužel tomu tak činí nevhodným a protiústavním způsobem.

Pokud sami předkladatelé uvádějí jako zdroj problémů SVJ zrušení zákona o vlastnictví bytů (pravděpodobně jde zejména o ustanovení §§ 13 odst. 2, 15 odst. 3 a případně též § 16 zákona o vlastnictví bytů), pak by se jako nejvhodnější řešení mělo nabízet znovuzavedení principů uvedených v těchto zrušených ustanoveních do textu NOZ (nejspíše do ustanovení §§ 1180 a 1181), např. v tomto znění.

„*K zajištění pravomocně přisouzených pohledávek dle odstavce 1 vzniká dnem právní moci rozhodnutí soudu společenství vlastníků nebo v případě, kdy společenství vlastníků nevzniklo, ostatním vlastníkům jednotek, zástavní právo k jednotce povinného vlastníka.*“

1. **Pravá retroaktivita a legitimní očekávání věřitelů**

Navrhovaná úprava neobsahuje žádná přechodná ustanovení. To by v praxi znamenalo, že by tato právní úprava fakticky konstituovala vznik nových právních vztahů i pro období před její účinností, když by u jednotek, které vznikly před účinností úpravy, zavedla právo na přednostní uspokojení pro SVJ v případě nuceného prodeje jednotky. Aby o navrhované změně mohlo být vůbec uvažováno, musela by se tato úprava týkat až jednotek, které by vznikaly po účinnosti nové právní úpravy, případně jednotek, které již vznikly, ale k datu účinnosti právní úpravy na nich nevázla žádná věcná práva.

Věřitelé, kteří poskytli finanční prostředky či jiné plnění a k zajištění splnění závazku druhé strany si ve smyslu zásady „bdělým náležejí práva“ zřídili zástavní právo k jednotce, když např. vzhledem k hodnotě nemovitosti vyžadovali zástavní právo první v pořadí, by se v případě přijetí navrhované úpravy dostali do situace, že jejich očekávání nebude z předem neočekávatelných důvodů naplněno, když před jejich uspokojením by došlo k uspokojení jiného subjektu a tedy neoprávněnému poškození věřitele. Tato situace by byla nejen v rozporu s podstatou zástavního práva jako takového, ale také s principy pro pořadí uspokojovaní věřitelů ze zajištění (§ 1371 a násl. NOZ).

Na tomto místě je také nutné poznamenat (více v části věnované LTV), že v mnoha případech by věřitelé vůbec nepřistoupili k poskytnutí plnění (např. poskytnutí úvěru), pokud by zde bylo riziko, že před jejich zástavním právem v prvním pořadí by se uspokojoval někdo jiný, resp. by byli ochotni půjčit výrazně nižší částku.

1. **Obecně k povaze věřitelů a SVJ**

V této části pomineme případné rozdíly pro situaci v domech, ve kterých nevzniklo společenství vlastníků.

V první řadě je nutné vzít v potaz, že SVJ je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy domu a pozemku a při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Z žádného právního předpisu však nevyplývá, že by bylo nebo mělo být jakkoliv nadřazeno nebo upřednostňováno před jinými věřiteli. Tedy ani charakter pohledávky SVJ nemůže být nadřazen pohledávkám dalších subjektů – možnosti SVJ domáhat se uspokojení své pohledávky jsou při srovnání s dalšími věřiteli stejné.

* Mohou vymáhat neuhrazené pohledávky, uzavřít dohodu o jejich úhradě, dohodu o narovnání, postoupit tuto pohledávku, využít zadržovacího práva, uzavřít NZ s přímou vykonatelností nebo samozřejmě uzavřít s vlastníkem jednotky zástavní smlouvu k zajištění pohledávek na úhradu závazků vlastníka vůči SVJ (jakkoliv jsou některé možnosti nepraktické).
* V případě získání vykonatelného rozhodnutí se SVJ může obrátit na exekutora s návrhem na zřízení exekutorského zástavního práva a zajistit si tak co nejvýhodnější pořadí nebo podat klasický exekuční návrh a mít možnost uspokojit svou pohledávku všemi možnými způsoby provedení exekuce.

V případě, že by byla jakýmkoliv způsobem v právním řádu zakotvena přednost uspokojení SVJ, nepoškodí to pouze zástavní věřitele, ale bude to mít negativní dopad i na další věřitele, jejichž pohledávka by byla uspokojena jako další v pořadí.

Je tedy pouze na SVJ, jakým způsobem bude v konkrétním případě postupovat. Případný laxní přístup k vymáhání pohledávek není možné nahradit konstrukcí, která by těmto subjektům umožňovala přednostní uspokojení před jinými věřiteli.

Ačkoliv chápeme základní myšlenku návrhu, že není spravedlivé, aby ostatní vlastníci jednotek hradili neuhrazené závazky jiného vlastníka, je podle našeho názoru nutné hledat jinou cestu, než přenášení tohoto rizika na další věřitele. Rovněž se domníváme, že SVJ by v případě zavedení přednostních úhrad ztratila motivaci jakkoliv aktivně řešit neplatiče (vyjma uplatnění žalobou) a teoreticky by mohlo docházet k dohodám takových problémových neplatičů a SVJ, které by byly na úkor dalších věřitelů (jistota zaplacení dluhu pro SVJ).

1. **Přednostní uspokojení SVJ**

Připustíme-li, že by SVJ mělo mít právo na přednostní uspokojení své pohledávky, je zde potřeba kriticky přistupovat k její výši, resp. jednotlivým složkám, které ji tvoří. Není nijak výjimečné, že tato pohledávka bývá tvořená zejména příspěvky do různých fondů, které mají charakter záloh na budoucí investice či opravy dotčené nemovitosti. Vzhledem k povaze těchto příspěvků není možné jejich neuhrazení považovat za jakousi „reálnou škodu“, která SVJ vznikla, a tím pádem je nutno odmítnout jakékoliv snahy o posílení postavení takto složené pohledávky. Pokud toto porovnáme s pohledávkou z titulu smlouvy o hypotečním úvěru, je zde škoda vzniklá věřiteli zřejmá – nevrácení poskytnutých peněžních prostředků a odměny za jejich půjčení (úroků). Po odečtení výše uvedených záloh (budoucích) tvořících dlužnou částku, zůstane pohledávka tvořená „reálnou škodou“, která bude spočívat zejména v neuhrazených nákladech za energie a správu společného majetku (úklid, pravidelný servis…). Tato pohledávka však bude dosahovat v drtivé většině případů pouze marginální výši. Závěrem je vhodné zdůraznit, že postavení SVJ, které sdružuje vícero vlastníků, je specifické a případné vzniklé škody (neuhrazené pohledávky) se de facto rozpočítávají na jednotlivé členy. Zmiňována skutečná škoda tak bude pokrytá bez vážnějších důsledků na jednotlivé členy SVJ.

Navrhované přednostní uspokojení až do výše 10 % výtěžku zpeněžení (po odečtení nákladů na zpeněžení a správu nemovitosti a odměny insolvenčního správce, odměny dražebníka, či exekutora, jakož i nákladů dražby) je zcela nepřiměřené.

V tomto kontextu vzniká i výkladová obtíž ohledně pojmu "výtěžek zpeněžení", neboť z návrhu není zřejmé, z jakého základu se bude částka pro SVJ počítat, tedy zda se bude jednat o částku, za kterou se nemovitost vydražila a/nebo bude 10 % počítáno z tzv. „čistého“ výtěžku. V této souvislosti je třeba uvést následující:

(i) v rámci prodeje nemovitosti prostřednictvím exekutora (podpůrně OSŘ) činí nejnižší podání 2/3 výsledné ceny (hodnota nemovitosti podle znaleckého posudku ponížená o případné závady, které dražbou nezaniknou), v rámci prodeje prostřednictvím nedobrovolné dražby činí nejnižší podání ½ ceny odhadu, v rámci insolvenčního řízení se jedná o dražbu dobrovolnou a cena se určuje pokynem zajištěného věřitele dle konkrétního případu;

(ii) odměna exekutora činí 15 % pro vymáhané plnění do výše 3.000.000,00 Kč, následně nad tuto částku do částky 40.000.000,00 Kč 10 % z vymoženého plnění plus DPH, v rámci nedobrovolné dražby je odměna v zásadě smluvní, v rámci insolvenčního řízení odměna insolvenčního správce 9 % pro výtěžek do výše 1.000.000,00 Kč nad tuto částku 4 % plus DPH (uvažuji nejfrekventovanější případy, následně se odměna dále snižuje) a náklady spojené se zpeněžením předmětu zástavního práva v maximální výši 5 %;

(iii) z uvedeného je zjevné, že navrhovaná částka 10 % z výtěžku zpeněžení pro SVJ je nepřiměřeně vysoká (po zohlednění „čistého“ výtěžku z prodeje nemovitosti pro banku);

Navrhovaná částka je nepřiměřeně vysoká nepochybně i z čistě ekonomických důvodů – vztáhneme-li měsíční náklady na správu a provoz bytu k ceně jednotky, pak se tento poměr bude velmi různit v závislosti na typu jednotky/lokalitě apod., každopádně se ale budeme pohybovat v řádu desetin procenta. Navrhovaných 10 % pak tedy předpokládá, že SVJ má za vlastníkem jednotky pohledávku odpovídající neplaceným službám za mnoho let, což je zjevně nepřiměřené, jelikož věřitel/SVJ by měl aktivně své pohledávky vymáhat dříve.

Pokud by se i přes všechny uvedené námitky mělo uvažovat o zavedení přednostního uspokojení SVJ neměla by jeho hranice přesahovat 5 % z výtěžku zpeněžení, ani s touto hranicí však nesouhlasíme, resp. považujeme za zcela nezbytné, aby pro takovouto případnou právní úpravu byla zpracována řádná studie dopadů regulace, která bude posouzena především Komisí LRV pro hodnocení dopadů regulace, resp. LRV jako takovou.

Dále máme za to, že rozsah pohledávek takto uplatnitelných ze strany SVJ by podle našeho názoru neměl být neomezený (obzvláště pokud jedinou podmínkou jejich uplatnitelnosti ve zvýhodněném pořadí je to, že SVJ podalo soudní žalobu proti dlužníkovi). Zastáváme názor, že SVJ by v tomto režimu mělo mít právo uplatnit pohledávky SVJ vzniklé v určitém období, maximálně v období bezprostředně předcházejících 3 let.

1. **Snížení dostupnosti hypotečních úvěrů na nákup bytové jednotky**

V případě, že by došlo k prosazení režimu přednostního uspokojování pro SVJ, bude tato skutečnost mít přímý vliv na dostupnost hypotečních úvěrů za účelem nabytí bytové jednotky. Po zohlednění obecných rizik (znehodnocení nemovitosti, náklady na správu a zpeněžení zástavy…) budou banky nuceny k tomuto připočíst plánovaných 10 % (případně jinou výši, např. 5 %) z hodnoty nemovitosti, jakožto částku, s kterou nemůže banka kalkulovat při zpeněžení, jelikož může být přednostně použita na uspokojení nároku SVJ. Ostatně i Česká národní banka konstatovala ve své odpovědi senátorce Seitlové, že realizace jí prosazovaného návrhu by ve svém důsledku znamenala snížení hodnoty jednotky coby současného či budoucího předmětu zástavního práva.

Obecně platí, že jakákoliv ingerence do stávajícího vztahu hypoteční věřitel - hypoteční dlužník, která povede k zákonnému oslabení pozice hypotečního věřitele, se nevyhnutelně odrazí v horší dostupnosti hypotečních úvěrů obyvatelstvu. A to zejména buď v podobě přísnějších požadavků bank na LTV, což nezbytně implikuje větší nároky na vlastní zdroje klientů-žadatelů o hypoteční úvěr, a tedy snížení počtu poskytnutých hypoték, nebo v podobě rozpuštění zvýšeného rizika do úrokových sazeb, tj. jejich zvýšení, popř. v kombinaci obou uvedených efektů. Dojít může i k postupnému zvýšení cen hypoték, protože v případě nesplácení by banka byla ve větším riziku uspokojení svých pohledávek než nyní. Prakticky by tak v budoucnu nebyly poskytovány hypotéky nad 75 % hodnoty nemovitosti, což by zprostředkovaně poškodilo trh s nemovitostmi.

S ohledem na obezřetnostní kritéria podnikání bank a dále s ohledem na pravidla stanovená v Úředním sdělení ČNB ze dne 16. 6. 2015 se nabízí otázka, zda by přijetí senátního návrhu v konečném důsledku znamenalo, že banky budou nuceny revidovat ceny nemovitostí (stávajících i nových) a ponížit je o 10%, jelikož při důsledném výkladu lze dospět k závěru, že 10 % výtěžku "rezervovaných" pro SVJ nebude možné vnímat jako kvalitní zajištění, protože v tomto rozsahu má na výtěžek zákonné přednostní právo třetí osoba. To by mohlo mít potenciálně až zásadní dopad na kapitálové poměry a na tvorbu opravných položek. V principu by v takovém případě bylo nutné přesunout 10 % z hodnoty bankovních úvěrů zajištěných nemovitostí do vyšší rizikové váhy z důvodu, že jejich část náhle nebude zajištěna. Z praktického pohledu by to znamenalo **provést přecenění všech zástav, které jsou jednotkami** (= odečíst jednu desetinu hodnoty zajištění). **Pro obligační dlužníky** by navržené retroaktivní uplatnění nových pravidel ve prospěch SVJ znamenalo podle obchodních podmínek většiny bank poskytujících hypotéky **nutnost doplnit na výzvu banky zajištění** (hodnota zajištění se sníží). Pokud by klient dodatečné zajištění neposkytl, hrozilo by mu zesplatnění úvěru. Vznikla by tak právní nejistota a došlo by k zásahu do práv a povinností obou smluvních stran smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru.

Již za současné situace, kdy ČNB vydala doporučení ohledně maximálního LTV u hypotečních úvěrů, když s účinností od 1. 4. 2017 by banky měly dodržovat hodnotu maximálního LTV pod 90 % s tím, že v rozmezí 80 až 90 % by měly mít maximálně 15 % poskytnutých úvěrů, je dostupnost hypotečních úvěrů výrazně omezena.

Nezanedbatelnou roli při poskytnutí hypotečního úvěru dále hraje povinnost kupujícího uhradit daň z nabytí nemovitých věcí ve výši 4 %.

Pokud tedy budeme předpokládat, že banky budou tato doporučení respektovat, bude nutné, aby zájemce o koupi bytové jednotky disponoval vlastními zdroji v nezanedbatelné výši, když podle současného návrhu by banka poskytla úvěr maximálně do 61 až 81 % LTV. Již tak relativně přísná pravidla budou pro mnoho zájemců nesplnitelná. Z důvodu potřeby disponovat 20ti až 40ti % hodnoty nemovitosti dle znaleckého posudku vlastními prostředky. Uvedená výše nutných vlastních prostředků pak bude platit za předpokladu, že kupní cena bude shodná s cenou určenou znaleckým posudkem, když dnes není výjimkou, že požadovaná kupní cena znalecký posudek převyšuje.

„Řešením“ této nepříjemné situace by mohla být snaha nadsazovat znalecké posudky, aby byl dodržen požadavek regulátora a banky, což by rozhodně nebylo šťastným řešením a šlo by to zcela proti veškerým důvodům, pro které regulátor k vydání doporučení ohledně LTV vůbec přistoupil. Takové řešení by nebylo ku prospěchu žádné ze stran.

1. **Návrh řešení – změna přístupu × zástavní právo na základě vykonatelného rozhodnutí zapisovat do katastru**

Navrhované řešení v podobě přednostního uspokojení není vhodným řešení situace SVJ. Podle našeho by možným řešením bylo následující:

a) Změna přístupu SVJ k platbám dle § 1180 a § 1181

SVJ by mělo „od počátku“ počítat s možným rizikem, že část pohledávek nebude uhrazena. Toto riziko by mohlo být pokrýváno vytvářením rezervního fondu pro tyto případy. Fond by mohl být naplňován z příjmu SVJ (např. z pronájmu nebytových prostor) nebo rovným/poměrným dílem všemi vlastníky. Bylo by pak na SVJ, jak by k naplňování takového fondu přistoupilo a zda by si např. ve stanovách upravilo, jak bude po určité době s fondem naloženo (např. převedení do jiného fondu budoucích investic, vyplacení vlastníkům, atd.)

b) Upuštění od přednostního uspokojení a zavedení možnosti zřídit zástavní právo pro SVJ na základě vykonatelného rozhodnutí (podobně jako tomu bylo dle § 15 odst. 372/1994 Sb.)

V zákoně by bylo možné výslovně zakotvit právo SVJ podat na základě vykonatelného rozhodnutí návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí. Toto zástavní právo by mělo pořadí dle jeho účinků a bylo by postaveno na jisto, v jakém pořadí bude v případě prodeje uspokojováno. V případě dobrovolného prodeje by pak nadto zcela jistě neuhrazené dluhy přešly na nového vlastníka (§ 1186 odst. 2 NOZ ve spojení s § 980 NOZ).

Toto řešení samozřejmě neřeší zcela situaci SVJ a dalších vlastníků, ale přesto by tak došlo k posílení jejich pozice za předpokladu včasného zahájení vymáhání.

1. **Obecné výhrady k návrhům novel jednotlivých předpisů**

a) Insolvence

Navrhuje se doplnění jediného odstavce. Podle našeho názoru jde o velmi nekoncepční změnu. V případě zpeněžování vyvstává mnoho dalších otázek, které novela vůbec neřeší, jako např.:

* Není zcela zřejmé postavení SVJ jako přihlášeného věřitele v insolvenčním řízení. Participovalo by SVJ na udělování pokynů ke správě a zpeněžení zajištění? Nahlíželo by se na něho jako na zajištěného věřitele?
* Bylo by žádoucí v zákoně zakotvit, jak je to s poplatky dle § 1180 a § 1181 NOZ po rozhodnutí o úpadku. Kdo je povinen a za jakých okolností tyto hradit? Má to být dlužník, pokud nemovitost obývá? Co potom v případě, pokud tyto nehradí = mělo by se jednat o pohledávky vzniklé po rozhodnutí o úpadku, s jejichž neuhrazením může být spojeno rozhodnutí o zrušení oddlužení. Co pokud dlužník nemovitost neobývá? Co v případě, kdy byl udělen pokyn ke zpeněžení? Jedná se pak o pohledávku spojenou se správou nemovitosti, popř. v jakém rozsahu?
* Co v případě, že dlužník splní podmínky pro zrušení oddlužení předtím, než dojde ke zpeněžení nemovitosti, ačkoliv již byl pokyn udělen?
* Jaká by byla účinnost této novely? Viz námitky ohledně retroaktivity a legitimního očekávání.
* A zajisté mnoho dalších otázek a nedořešených situací…
* Muselo by SVJ v době podání přihlášky disponovat vykonatelnou pohledávkou?

Občanský soudní řád, Exekuce a veřejné dražby

Ani návrhy těchto novel nepovažujeme za dostačující. Zejména konstrukci, díky které by o pohledávce SVJ v rámci rozvrhu bylo rozhodováno až poté, kdy se stane vykonatelnou. Díky tomuto ustanovení by zcela jistě docházelo k nepřiměřenému prodlužování vydání usnesení o rozvrhu. Pokud by SVJ mohlo přihlásit pohledávku na základě listiny prokazující pohledávku (§ 336f odst. 3), ale přitom by pro přihlášení do dražby nebylo nutné, aby byla pohledávka vykonatelná (§ 337e odst. 5), tak by SVJ mohlo po obdržení dražební vyhlášky (336f odst. 1) teprve podat žalobu a čekalo by se, až příslušné rozhodnutí nabude právní moci… Taková koncepce je nepřijatelná.

Pokud by tomu tak mělo být, je podle nás nutné koncipovat tak, že SVJ musí disponovat vykonatelným rozhodnutím již v době podání přihlášky do dražby.

Obdobné platí pro exekuční řád a zákon o veřejných dražbách.

**Mgr. Filip Hanzlík, LL.M.**

**náměstek výkonného ředitele a hlavní právník ČBA**