

Univerzita Karlova v Praze  
Právnická fakulta

Petra Fleglová

# **Exekuce prodejem nemovitosti**

**Diplomová práce**

Vedoucí diplomové práce: JUDr. Petr Smolík, Ph.D.

Katedra: občanského práva

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 28.6.2010

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracovala samostatně za použití zdrojů a literatury v ní uvedených.

V Praze dne 28.6.2010

Podpis: Petra Fleglová

## OBSAH

<b>1. OBECNĚ K EXEKUCI A VÝKONU ROZHODNUTÍ .....</b>	<b>4</b>
<b>2. SPECIFIKA EXEKUČNÍHO ŘÍZENÍ.....</b>	<b>8</b>
<b>3. NEMOVITOSTI POSTIŽITELNÉ VÝKONEM ROZHODNUTÍ .....</b>	<b>11</b>
3.1. VĚC NEMOVITÁ .....	11
3.2. NEMOVITOST VE SPOLEČNÉM JMĚNÍ MANŽELŮ.....	12
3.3. SPOLUVLASTNICKÝ PODÍL NA NEMOVITOSTI .....	13
3.4. VYLOUČENÉ VĚCI Z VÝKONU ROZHODNUTÍ.....	13
<b>4. PROVEDENÍ VÝKONU ROZHODNUTÍ.....</b>	<b>16</b>
4.1. NAŘÍZENÍ VÝKONU ROZHODNUTÍ .....	16
4.2. SOUBĚH EXEKUČNÍHO A INSOLVENČNÍHO ŘÍZENÍ .....	21
4.3. OCENĚNÍ NEMOVITOSTI.....	22
4.4. DRAŽEBNÍ VYHLÁŠKA .....	27
4.5. DRAŽEBNÍ JEDNÁNÍ .....	37
4.6. ROZVRHOVÉ JEDNÁNÍ .....	41
4.7. OSUD ZÁVAD DRAŽENÉ NEMOVITOSTI.....	49
<b>5. ZÁVĚR.....</b>	<b>52</b>

## 1. Obecně k exekuci a výkonu rozhodnutí v

Institut, který nese název výkon rozhodnutí, je upraven v šesté části platného občanského soudního řádu. Název institutu má svůj původ v zákoně č. 99/1963 Sb., o občanském soudním řízení, který nabyt účinnosti 1.4.1964 a platí ve značně pozměněné podobě doposud. „*Mělo tak být nahrazeno někdejší označení latinského původu „exekuce“, třebaže zavedení názvu „výkon rozhodnutí“, co se obsahové stránky a způsobu uplatnění týče, nebylo doprovázeno nějakou převratnou změnou.*“<sup>1</sup>

Činnost vyhrazenou dříve výlučně soudům mohou od roku 2001, kdy byl přijat zákon č.120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád), vykonávat v přenesené působnosti alternativně také soudní exekutoři. Slovem „exekuce“ se označuje verbis expressis nová právní instituce upravená již zmíněným zákonem č. 120/2001 Sb. (exekuční řád). Soudům tedy zůstalo označení „výkon rozhodnutí“, které je nutno striktně odlišovat od „exekuce“, která přísluší soudním exekutorům.

Soud se ve vykonávacím řízení nezabývá hmotněprávními předpoklady prosazovaného nároku. Těmi se zabývá soud, popřípadě jiný orgán v nalézacím řízení, z něhož vzešlo rozhodnutí, které je způsobilým právním titulem svědčícím o opodstatněnosti požadavku věřitele (tzv. exekuční titul).

Exekuční titul neboli vykonatelné rozhodnutí je možno chápat jako jakýsi předěl mezi řízením nalézacím a řízením vykonávacím.

Základní podmínkou, aby mohl být výkon rozhodnutí (nebo exekuce) nařízen, je existence listiny vydané orgánem nadaným rozhodovací pravomocí, která ukládá povinnému povinnost k plnění nebo listiny, ve které na sebe dlužník tuto povinnost převzal dobrovolně a souhlasil s nuceným výkonem, pokud povinnost ve stanovené lhůtě nesplní.

---

<sup>1</sup>WINTEROVÁ, Alena, et al. *Civilní právo procesní*. 5. Praha : Linde, 2008. s. 517

Demonstrativní výčet exekučních titulů je uveden v ust. § 274 o.s.ř. a v ust. § 40 odst. 1 e.ř. Ustanovení § 274 o.s.ř. není ve výčtu exekučních titulů slovně shodné s ust. § 40 odst. 1 e.ř., přesto lze výkladem a porovnáním obou řádů a dalších zákonů dovést, že okruh exekučních titulů je ve výkonu rozhodnutí i exekuci shodný. Pro ilustraci lze uvést, že exekutorský zápis je ve výkonu rozhodnutí podle občanského soudního řádu vykonatelný podle ust. § 78 písm. a) e.ř.<sup>2</sup> v souvislosti s ust. § 274 písm. i) o.s.ř. Stejně platí rovněž pro rozhodčí nález podle ust. § 28 a § 38 RozŘ. Naopak vykonatelná rozhodnutí soudů ve správním soudnictví zařazených do ust. § 274 písm. b) o.s.ř lze v exekuci podřadit pod ust. § 40 odst. 1 písm. a) e.ř.

Aby mohl být exekuční titul vykonán, musí splňovat požadavky tzv. materiální a formální vykonatelnosti. Materiální vykonatelnost exekučního titulu znamená, že tento titul přesně specifikuje osoby z titulu oprávněné a osoby z titulu povinné, obsah práva a jemu odpovídající povinnost, která má být vymožena, rozsah vynucované povinnosti a lhůtu k plnění neboli lhůtu pariční. S formální vykonatelností je spojena možnost rozhodnutí nuceně vykonat ve výkonu rozhodnutí či exekučním řízení. Formální vykonatelnost je třeba odlišit od právní moci daného rozhodnutí. Předpokladem právní moci rozhodnutí je jeho řádné doručení účastníkům či jejich právním zástupcům. Právním důsledkem je skutečnost, že proti pravomocnému rozhodnutí již nelze podat řádný opravný prostředek, pro účastníky řízení a další zákonem stanovené osoby je takové rozhodnutí závazné a věc nelze znovu projednat (překážka rei iudicate).

---

<sup>2</sup> V rámci další činnosti exekutor sepíše na žádost exekutorský zápis o dohodě, kterou se účastník zaváže splnit pohledávku nebo jiný nárok druhého účastníka vyplývající ze závazkového právního vztahu, v níž svolí, aby podle tohoto zápisu byl nařízen a proveden výkon rozhodnutí nebo exekuce, jestliže svou povinnost řádně a včas nesplní.

V případě práva přiznaného exekucním titulem činí promlčecí doba deset let.<sup>3</sup> Tato délka promlčecí doby má praktický význam v tom smyslu, že výkon rozhodnutí je někdy z hlediska dosažené vykonatelnosti úspěšnější s určitým časovým odstupem, než kdyby byl nařízen bezprostředně po dovršeném nalézacím řízení, neboť majetek dlužníka se může postupem času rozšířit. Odkládání exekučního zásahu může být někdy ale také věřiteli na újmu, zejména dojde-li k úpadku dlužníka.

Co do zahájení je vykonávací řízení ovládáno dispoziční zásadou. Zahajuje se výlučně na návrh oprávněného (ust. § 261 odst. 1 první věta o.s.ř.). Dále se ve vykonávacím řízení uplatňují zásady vyhledávací<sup>4</sup> a legálního pořádku<sup>5</sup>.

Podle povahy předmětu plnění, kterého má být výkonem rozhodnutí dosaženo, se způsoby výkonu, resp. exekuční prostředky dělí do dvou skupin. V první z nich se jedná o výkon rozhodnutí ukládající zaplacení peněžité částky, ve druhé skupině jde o výkon rozhodnutí ukládající jinou povinnost než zaplacení peněžité částky, např. povinnost vyklidit byt nebo jinou místnost, pozemek, budovu apod., povinnost vydat věc, rozdělit společnou věc, provést práce a výkony.

---

<sup>3</sup> § 110 OZ

(1) Bylo-li právo přiznáno pravomocným rozhodnutím soudu nebo jiného orgánu, promlčuje se za deset let ode dne, kdy mělo být podle rozhodnutí plněno. Bylo-li právo dlužníkem písemně uznáno co do důvodu i výše, promlčuje se za deset let ode dne, kdy k uznání došlo; byla-li však v uznání uvedena lhůta k plnění, běží promlčecí doba od uplynutí této lhůty.

(2) Stejná promlčecí doba platí i pro jednotlivé splátky, na něž bylo plnění v rozhodnutí nebo v uznání práva rozloženo; promlčecí doba u jednotlivých splátek počíná ode dne jejich splatnosti. Stane-li se nesplněním některé ze splátek splatným celý dluh (§ 565), počne běžet desetiletá promlčecí doba od splatnosti nesplněné splátky.

(3) Úroky a opěťující se plnění se promlčují ve třech letech; jde-li však o práva pravomocně přiznaná nebo písemně uznaná, platí tato promlčecí doba, jen pokud jde o úroky a opěťující se plnění, jejichž splatnost nastala po právní moci rozhodnutí nebo po uznání.

<sup>4</sup> Vyšetřovací zásada (zvaná též vyhledávací nebo inkviziční) znamená, že za objasnění skutkového stavu, potřebné k požadovanému rozhodnutí, nese odpovědnost soud. Proces ovládaný vyšetřovací zásadou nevyklučuje sice povinnost účastníků uvádět rozhodné skutečnosti a nabízet důkazy, ale nespojuje tuto povinnost s procesními břemeny ve výše uvedeném smyslu. Povinností soudu je věc náležitě vyšetřit. WINTEROVÁ, Alena, et al. *Civilní právo procesní*. 5. Praha : Linde, 2008. s. 79

<sup>5</sup> Princip legálního pořádku znamená, že řízení se rozpadá do určitých stadií, v nichž je nutno provést vždy ty úkony, pro něž je procesní stadium určeno, pod sankci prekluze. WINTEROVÁ, Alena, et al. *Civilní právo procesní*. 5. Praha : Linde, 2008. s. 82

U první skupiny zákon umožňuje provést výkon rozhodnutí:

- srážkami ze mzdy a jiných příjmů,
- příkázáním pohledávky,
- příkazem k výplatě z účtu u peněžního ústavu,
- prodejem movitých věcí,
- prodejem nemovitostí,
- zřízením soudcovského zástavního práva,
- a prodejem podniku.

V této diplomové práci se budu zabývat jen jedním způsobem provedení výkonu rozhodnutí na peněžitá plnění, a to výkonem rozhodnutí prodejem nemovitostí. Název této práce „Exekuce prodejem nemovitostí“ je nutno chápat v širším slova smyslu. V diplomové práci je dále používána terminologie příslušející výkonu rozhodnutí, jenž náleží do pravomoci civilních soudů. V následující kapitole uvádím některé základní rozdíly mezi exekucí prováděnou soudním exekutorem a výkonem rozhodnutí, který náleží soudům.

Diplomová práce byla ukončena podle právního stavu k 28.6.2010.

## 2. Specifika exekučního řízení

Věřiteli disponujícím exekučním titulem je dána možnost zvolit si mezi dvěma instituty, jimiž může být jeho peněžité pohledávka vymožena, a to mezi výkonem rozhodnutí prováděným soudem a exekucí prováděnou soudním exekutorem.

K nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti je podle ust. § 88 písm. i) o.s.ř. výlučně příslušný okresní soud, v jehož obvodu se nachází nemovitost. Jde o forum rei sitae. Náležitostí návrhu je označení nemovitosti, jejíž prodej je navrhován a dále je oprávněný povinen listinami vydanými nebo ověřenými státními orgány, popřípadě veřejnými listinami notáře doložit, že nemovitost je ve vlastnictví povinného. V usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí soud povinnému zakáže nemovitost převést na jiného nebo ji ve prospěch jiného zatížit. Uvedené usnesení soud doručí nejen účastníkům výkonu rozhodnutí, ale i příslušnému katastrálnímu úřadu. To má význam především při souběžně probíhajících exekucích podle zákona č. 119/2001 Sb., kterým se stanoví pravidla pro případy souběžně probíhajících výkonů rozhodnutí. Ust. § 14 odst. 1 uvedeného zákona stanoví, že postihují-li exekuce souběžně stejné nemovitosti povinného, provede se ta exekuce, která byla nejdříve nařízena, přičemž pořadí nařízení exekuce (v širším slova smyslu) se v případě výkonu rozhodnutí řídí dnem, kdy příslušnému katastrálnímu úřadu bylo doručeno usnesení, jímž soud nařídil výkon rozhodnutí prodejem nemovitostí.

Stejná nemovitost povinného může být postižena také exekučním příkazem vydaným soudním exekutorem. Soudní exekutor však exekuční příkaz může vydat až po vydání usnesení o nařízení exekuce, kterým byl pověřen provedením exekuce.

V případě výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti musí být návrh podán u místně příslušného soudu, zatímco rozhodne-li se oprávněný pro vymožení jeho peněžité pohledávky prostřednictvím soudního exekutora, návrh na nařízení exekuce je povinen podat u soudního exekutora, kterého si sám zvolil a který má být pověřen provedením exekuce. Náležitosti návrhu na nařízení exekuce upravuje ust. § 38 e.ř. a soudní exekutor požádá do patnácti dnů ode dne doručení návrhu exekuční soud o pověření k provedení exekuce, a to na elektronickém formuláři podle ust. § 44 odst. 2 e.ř., přičemž listiny, které se soudu zasílají společně s návrhem, musí být soudu zaslány



v elektronické podobě a jen není-li to technicky možné, mohou být žádost i listiny zaslány v listinné podobě. V praxi podávají oprávnění v naprosté většině případů návrh na nařízení exekuce v listinné podobě a soudní exekutor je tak nucen veškeré listiny konvertovat podle zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů. Ustanovení § 44 e.ř. nelze v současné době hodnotit kladně, neboť pro soudní exekutory takový postup představuje značné administrativní zatížení, praktický význam však nemá. De lege ferenda by bylo vhodné vrátit se k dřívější právní úpravě, podle které oprávněný podával návrh na nařízení exekuce přímo u exekučního soudu, protože současný postup by byl efektivní jen v případě, že by z elektronické žádosti exekutora o pověření provedením exekuce bylo rovnou tvořeno usnesení o nařízení exekuce.

Základní rozdíl mezi výkonem rozhodnutí a exekucí prováděnou soudním exekutorem tedy spočívá v počáteční fázi a poté v provedení samotného řízení, neboť po vydání usnesení o nařízení exekuce soudní exekutor začíná zjišťovat postižitelný majetek povinného a způsob provedení exekuce určí sám exekutor, nikoli oprávněný, jako je tomu při vymáhání peněžité pohledávky výkonem rozhodnutí. Exekuci ukládající zaplacení peněžité částky může soudní exekutor provést pěti, resp. šesti způsoby uvedenými v ust. § 59 odst. 1 e.ř. Určí-li soudní exekutor, že exekuci provede prodejem nemovitosti, vydá exekuční příkaz, v němž kromě obecných náležitostí podle ust. § 48 e.ř. označí nemovitost, případně spoluvlastnický podíl povinného na nemovitosti, která má být prodána. Ve výroku exekučního příkazu uvede soudní exekutor další zákazy, příkazy a výzvy, které podle zvoleného způsobu provedení exekuce musí obsahovat usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí podle občanského soudního řádu. V případě prodeje nemovitosti jde o zákaz a výzvu uvedené v ust. § 335b odst. 1 o.s.ř. Dále se na provádění exekuce prodejem nemovitostí použijí přiměřeně ustanovení občanského soudního řádu upravující výkon rozhodnutí prodejem nemovitostí, tj. ustanovení § 335 až § 337h o.s.ř.

Ustanovení obsažená v občanském soudním řádu upravující výkon rozhodnutí se přiměřeně použijí také tehdy, provádí-li se exekuce v daňovém řízení. Ust. § 73 odst. 7 zákona č. 337/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů (zákon o správě daní a poplatků) zároveň zmocňuje ministerstvo financí, aby v dohodě s Ministerstvem

spravedlnosti České republiky upravilo obecně závazným právním předpisem podrobnosti postupu při výkonu daňové exekuce, zejména způsoby střetu exekuce soudní a daňové. Pravidla pro případy souběžně probíhajících výkonů rozhodnutí byla upravena již zmíněným zákonem č. 119/2001 Sb., jehož předmětem úpravy je právě postup soudů, soudních exekutorů, ale také správců daně a orgánů veřejné správy při provádění exekucí, jsou-li exekucemi jimi nařízenými postiženy tytéž věci, práva nebo jiné majetkové hodnoty. Pro účely tohoto zákona se tedy exekucí rozumí nejen výkon rozhodnutí nařizovaný a prováděný soudem a exekuce prováděná soudním exekutorem, ale také daňová exekuce nařizovaná a prováděná správcem daně nebo právním orgánem (ust. § 106 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

Zákon o správě daní a poplatků upravuje pro daňovou exekuci některá specifika. Prvním úkonem daňové exekuce je výzva daňovému dlužníkovi, aby v náhradní lhůtě osmi dní zaplatil daňový nedoplatek, a to s upozorněním, že po uplynutí lhůty přikročí finanční orgán bez dalšího k vymáhání nedoplatku. Exekučním titulem pro daňovou exekuci je vykonatelný výkaz nedoplatků, vykonatelné rozhodnutí, jímž se ukládá peněžité plnění nebo splatná částka zálohy na daň a zákon o správě daní a poplatků umožňuje pro vymáhání daňových nedoplatků použít institut daňové exekuce finančním úřadem anebo o její provedení požádat soud nebo soudního exekutora.

### 3. Nemovitosti postižitelné výkonem rozhodnutí

#### 3.1. Věc nemovitá

Nemovitosti vymezuje ust. § 119 odst. 2 ObčZ. Jsou jimi pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem, přičemž v českém právu není zakotvena zásada superficies solo cedit, proto ust. § 120 odst. 2 ObčZ stanoví, že stavba není součástí pozemku. Při výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí lze tedy navrhopvat nařízení výkonu rozhodnutí jen na samotnou stavbu, a nikoliv zároveň i na pozemek, na kterém stavba stojí, i obráceně. V praxi se tak ovšem neděje, neboť vydražení takto rozdělených nemovitostí je přinejmenším obtížné, neboť o ně nebývá valný zájem.

Ustanovení § 335a odst. 2 o.s.ř., které stanoví, že nařízení výkonu rozhodnutí se vztahuje na nemovitost i s jejími součástmi a příslušenstvím, koresponduje s ust. § 120 odst. 1 ObčZ, podle kterého je součástí věci vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila, a s ust. § 121 odst. 1 ObčZ, které se týká příslušenství věci.

Součást věci přechází na nového nabyvatele vždy bez dalšího a je tomu tak i při výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí, i když není výslovně v usnesení o nařízení exekuce uvedena (R 21/1981). Trvalé porosty (keře, lesní porosty, okrasné dřeviny, stromy) tvoří součást pozemku (bez ohledu na to, kdo je vysázel) a sdílejí právní osud pozemku (R 4/1992). Součástmi pozemku jsou rovněž některé venkovní úpravy, zejména též zahradní vodovody a přípojky podobného druhu a provedení jako např. přípojka podzemní kanalizace (NS 3 Cz 39/91).

Podle ust. § 121 odst. 1 ObčZ jsou příslušenstvím věci takové věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány. Příslušenství však neztrácí nic na své povaze jako samostatné věci a taková věc nepřestává být tímto určením věcí ve smyslu ust. § 119 odst. 1 ObčZ. I příslušenství věci při výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti sdílí právní osud věci hlavní a je předmětem nařízeného výkonu rozhodnutí na hlavní věc.

Při výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti platí zásada, že jej lze nařídit jen na nemovitost, která je ve vlastnictví povinného. Ta ovšem neplatí bezvýjimečně. V případě, kdy po vydání exekučního titulu přejde závazek na jinou osobu podle ust. § 256 o.s.ř. (např. v důsledku singulární či univerzální sukcese), lze výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti nařídit i proti této osobě. Také v případě, kdy nemovitost přešla do vlastnictví jiné osoby v době po podání návrhu na zřízení zástavního soudcovského práva, lze vést výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti v souladu s ust. § 338d odst. 2 o.s.ř. proti každému pozdějšímu vlastníku nemovitosti, který ji nabyt smluvně. Oprávněný může být uspokojen z prodeje nemovitosti, která není ve vlastnictví povinného také tehdy, bylo-li věřiteli na základě odpůrčí žaloby rozsudkem přiznáno právo uspokojit se z toho, co ušlo odporovaným úkonem z dlužníka majetku. Právní úkon napadený odpůrčí žalobou, na jejímž základě bylo vydáno pravomocné rozhodnutí soudu ve prospěch žalobce podle ust. § 42a ObčZ nemá vůči věřiteli právní účinky. Ačkoli tedy přejde vlastnické právo k nemovitosti na třetí osobu, může se zkrácený věřitel v případě úspěchu své odpůrčí žaloby hojit na nemovitosti výkonem rozhodnutí tak, jako by byla stále ve vlastnictví povinného.

### **3.2. Nemovitost ve společném jmění manželů**

Nemovitost, na níž je nařízen výkon rozhodnutí, může být i ve společném jmění manželů, tedy povinného a jeho manžela. Je tomu tak tehdy, jde-li o vymožení závazku vzniklého za trvání manželství jen jednomu z manželů. Za majetek patřící do společného jmění manželů se pro účely nařízení výkonu rozhodnutí považuje podle ust. § 262a odst. 1 o.s.ř. majetek, který netvoří součást společného jmění manželů jen proto, že byl smlouvou zúžen zákonem stanovený rozsah společného jmění manželů nebo že byl smlouvou vyhrazen vznik společného jmění ke dni zániku manželství podle ust. § 143a ObčZ. Případné spory ohledně majetku, který by neměl být předmětem výkonu rozhodnutí se řeší vylučovací žalobou podle části třetí o.s.ř.

Jestliže je proti jednomu z manželů nařízen výkon rozhodnutí, jehož předmětem je nemovitost patřící do společného jmění manželů, stává se manžel povinného účastníkem řízení (ust. § 255 odst. 2 o.s.ř.), a to ke dni nařízení výkonu rozhodnutí, proti kterému může manžel povinného podat odvolání.

Otázkou je, zda nemovitost, která je ve společném jmění povinného a jeho manžela, může být v rámci výkonu rozhodnutí prodána i tehdy, došlo-li k rozvodu manželství po nařízení exekuce, avšak společné jmění manželů nebylo zatím vypořádáno podle ust. § 149 an. ObčZ. Dle mého názoru by bylo de lege ferenda vhodné upravit v rámci ust. § 262a kromě smlouvou zúženého zákonem stanoveného rozsahu společného jmění manželů a smlouvou vyhrazeného vzniku společného jmění ke dni zániku manželství také otázku postižení majetku ve společném jmění manželů, když manželství zanikne před nařízením nebo po nařízení výkonu rozhodnutí a závazek povinného vznikl za trvání manželství a spadá tudíž do společného jmění manželů. Ust. § 150 odst. 2 stanoví, že práva věřitelů nesmí být dohodou manželů o vypořádání společného jmění dotčena. Toto ustanovení považuji za argument pro to, aby nemovitost byla v dražbě prodána jako celek, neboť dražil-li by se jen spoluvlastnický podíl, hrozilo by, že pohledávka oprávněného či dalších věřitelů povinného nebude uspokojena v takovém rozsahu, jako by k rozvodu manželství a vypořádání společného jmění vůbec nedošlo.

### **3.3. Spoluvlastnický podíl na nemovitosti**

Podle ust. § 136 odst. 1 ObčZ může být věc v podílovém spoluvlastnictví více vlastníků. Je-li nařízen výkon rozhodnutí postihující spoluvlastnický podíl povinného na nemovitosti, použijí se na prodej spoluvlastnického podílu podle ust. § 338 odst. 1 o.s.ř. ustanovení upravující prodej nemovitostí. Ostatním spoluvlastníkům nemovitosti se doručuje pravomocné usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí a rovněž dražební vyhláška, neboť ostatní spoluvlastníci mají k draženému podílu povinného zákonné předkupní právo zakotvené v ust. § 140 ObčZ. To znamená, že učiní-li spoluvlastník při dražebním jednání s ostatními dražiteli stejné nejvyšší podání, udělí se mu příklep podle ust. § 338 odst. 3 o.s.ř.

### **3.4. Vyloučené věci z výkonu rozhodnutí**

Z výkonu rozhodnutí jsou předně podle ust. § 322 odst. 5 o.s.ř. vyloučeny byty, nebytové prostory a domy s byty nebo nebytovými prostory, nebylo-li do katastru nemovitostí vloženo prohlášení vlastníka, a to v případech, kdy k takovým bytům nebo

nebytovým prostorům mají právo k výlučnému nabytí vlastnictví osoby podle ust. § 23 a § 24 zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů (zákon o vlastnictví bytů). Jedná se o případy, kdy nájemcem takovýchto bytů či nebytových prostor ve vlastnictví bytových družstev je fyzická osoba.

Právo k majetku, které nepřipouští výkon rozhodnutí, lze uplatnit vůči oprávněnému návrhem na vyloučení majetku z výkonu rozhodnutí v řízení podle části třetí občanského soudního řádu.

Touto otázkou se zabýval Nejvyšší soud, který vyslovil, že „*O právo nepřipouštějící výkon rozhodnutí by se mohlo jednat v případě, že ačkoli byly splněny předpoklady pro zřízení soudcovského zástavního práva (protože k zápisu vkladu vlastnického práva pro nabyvatele došlo po zahájení řízení o výkon rozhodnutí), účinky vkladu (na základě pravomocného rozhodnutí o jeho povolení) nastaly v době před zahájením tohoto řízení.*“<sup>6</sup> Z tohoto rozhodnutí vyplývá, že byl-li návrh na zřízení zástavního soudcovského práva na nemovitosti podán teprve poté, co se vklad vlastnického práva k dotčené nemovitosti stal účinným, nelze zástavní soudcovské právo zřídit, neboť nemovitost již není ve vlastnictví povinného. Domnívám se, že stejný argument by platil i v případě podání návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti.

S návrhem na vyloučení nemovitosti z výkonu rozhodnutí lze uspět také v případě, kdy povinný nabyl vlastnické právo k dotčené nemovitosti smluvně a převodce po nařízení výkonu rozhodnutí od smlouvy odstoupil. „*Odstoupení od smlouvy je jednostranný právní úkon adresovaný druhé straně, který ruší smluvní závazkový vztah v okamžiku, kdy dojde druhé straně*“<sup>7</sup> Podle soudní praxe představuje odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti, podle které bylo již vloženo vlastnické právo do katastru nemovitostí pro nabyvatele, resp. povinného, zánik obligačněprávních i věcněprávních účinků smlouvy a katastr nemovitostí v takovém případě vyznačí změnu vlastnictví záznamem. „*Naproti tomu část právní teorie dochází k závěru, že jednostranným odstoupením od smlouvy o převodu nemovitosti*

---

<sup>6</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27.10.2004, sp.zn. 20 Cdo 1293/2003)

<sup>7</sup> Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J.: Občanské právo hmotné, II. díl. Praha: ASPI 2006, s. 156

*zanikají jen obligačně právní účinky smlouvy. Věcněprávní účinky smlouvy o převodu zůstávají zachovány a musí být odstraněny smlouvou o zpětném převodu mezi převodcem a nabyvatelem nebo na základě soudního rozhodnutí, které bylo vydáno na základě návrhu (žaloby) jedné ze stran z titulu vydání bezdůvodného obohacení.“<sup>8</sup>*

Předně je nutno konstatovat, že odstoupení od smlouvy nelze v rámci výkonu rozhodnutí zakázat osobě, která dotčenou nemovitost na povinného smluvně převedla, neboť tzv. inhibitorium se vztahuje pouze na povinného. Domnívám se, že s odstoupením od smlouvy by měly být spojeny nejen obligačněprávní, nýbrž i věcněprávní účinky, neboť s ohledem na probíhající výkon rozhodnutí nemusí mít povinný zájem na zpětném převodu nemovitosti.

---

<sup>8</sup> Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J.: Občanské právo hmotné, II. díl. Praha: ASPI 2006, s. 156-157

## 4. Provedení výkonu rozhodnutí

### 4.1. Nařízení výkonu rozhodnutí

Výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti se zahajuje na návrh a k jeho nařízení je věcně a místně příslušný okresní soud, v jehož obvodu se nachází nemovitost (ust. § 252 odst. 4 písm. b) o.s.ř.).

Nařízení výkonu rozhodnutí zákon podmiňuje splněním dvou podmínek, jejichž prokázání ukládá oprávněnému. Jedná se o tyto podmínky:

#### a) přesné označení nemovitosti

Oprávněný je povinen označit nemovitost podle ust. § 5 odst. 1 zákona č. 344/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen katastrální zákon).

#### b) důkaz, že nemovitost je ve vlastnictví povinného

Jako důkazy k prokázání této okolnosti slouží zejména:

- list vlastnictví;
- výpis z katastru nemovitostí;
- výpis z pozemkových knih;
- kupní smlouva;
- rozhodnutí soudu o nabytí dědictví či rozhodnutí o schválení dědické dohody.

Neprokáže-li oprávněný, že povinný je vlastníkem nemovitosti a ani na výzvu předsedy senátu podle ust. § 43 o.s.ř. nesrovnalosti v označení nemovitosti neodstraní, předseda senátu návrh na nařízení výkonu rozhodnutí zamítne.

Naproti tomu výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti bude nařízen za předpokladu, že oprávněný správně označí nemovitost, jejíž prodej navrhuje a jestliže listinami vydanými nebo ověřenými státními orgány, popřípadě též veřejnými listinami notáře doloží, že nemovitost je ve vlastnictví povinného, přičemž podle ust. § 335a odst. 1 o.s.ř. je pro nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti rozhodující stav v době zahájení řízení.



Otázku vlastnictví nemovitosti řeší soud jako otázku předběžnou. Mezi podmínky nařízení výkonu rozhodnutí patří rovněž vhodnost způsobu výkonu rozhodnutí, zejména vzhledem k poměru výše pohledávky oprávněného a ceny předmětu, z něhož má být pohledávka uspokojena.

Vhodností způsobu výkonu rozhodnutí se opakovaně zabývaly Nejvyšší soud České republiky a Ústavní soud České republiky, a to například v usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29.8.2000, sp.zn. 20 Cdo 1919/2001, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25.8.2004, sp.zn. 20 Cdo 1243/2004 nebo v nálezu Ústavního soudu ze dne 22.1.1998, sp.zn. III. ÚS 416/97, Sb. nál. a usn., č. 9/sv. 10. Ve všech zmiňovaných případech soud dospěl k závěru, že nelze-li pohledávku oprávněného uspokojit v přiměřené době jiným způsobem, není navrhovaný způsob zřejmě nevhodný ani tehdy, přesahuje-li cena předmětu značně výši vymáhané pohledávky. Případný nepoměr výše pohledávky a ceny nemovitosti je podle ust. § 264 odst. 1 o.s.ř. pouze jedním, v zákoně výslovně uvedeným, kritériem vhodnosti navrženého způsobu výkonu.

Pokud by přece jen došlo k nařízení výkonu rozhodnutí na nemovitost, která není ve vlastnictví povinného, mohou se třetí osoby domáhat vylučovací neboli excindační žalobou vyloučení nemovitosti z výkonu rozhodnutí.

V usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí soud povinnému

- a) zakáže, aby po doručení usnesení nemovitost převedl na někoho jiného nebo ji zatížil (tzv. inhibitorium);
- b) uloží, aby soudu do 15 dnů od doručení usnesení oznámil, zda a kdo má k nemovitosti předkupní právo, s poučením, že při neoznámení povinný odpovídá za škodu tím způsobenou.

Zákaz převodu nemovitosti na jiného či jejího zatížení má zabránit tomu, aby uspokojení oprávněného nebylo některou z těchto dispozic s nemovitostí oddáleno nebo ztíženo. Právní úkony učiněné v rozporu se zákazem po doručení usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí jsou absolutně neplatné. Absolutní neplatnost nestanoví přímo

občanský soudní řád, nýbrž je dovozována výkladem s odkazem na ust. § 39 ObčZ<sup>9</sup> a působí tedy ze zákona (ex lege) a od počátku (ex tunc), takže subjektivní občanskoprávní práva a povinnosti z takového právního úkonu vůbec nevzniknou. Jednání porušující inhibitorium by mohlo zakládat také až trestněprávní odpovědnost za trestný čin maření výkonu úředního rozhodnutí a vykázání podle ust. § 337 odst. 3 písm. a) zákona č. 40/2009 Sb., ve znění pozdějších předpisů (trestní zákon).

Zatížením nemovitosti, které je povinnému zakázáno, může být např. zřízení zástavního práva, zřízení věcného břemene, zřízení předkupního práva věcné povahy či pronajmutí, představuje-li pronájem závadu na nemovitosti apod.

Předkupní právo může oprávněná osoba v souladu s ust. § 602 an. ObčZ realizovat tehdy, rozhodne-li se povinný věc prodat. Podle ust. § 140 ObčZ převádí-li se spoluvlastnický podíl, mají spoluvlastníci předkupní právo, nejde-li o převod osobě blízké, kterou jsou podle ust. § 116 ObčZ příbuzní v řadě přímé, sourozenec, manžel, partner a jiné osoby, jestliže by újmu, kterou utrpěla jedna z nich, druhá důvodně pociťovala jako újmu vlastní.

V případě, kdy dochází k nucenému prodeji nemovitosti v rámci výkonu rozhodnutí, mohou osoby, kterým svědčí předkupní právo (ať věcné nebo obligační) uplatnit toto své právo i při výkonu rozhodnutí. O existenci osob, které mají k nemovitosti zákonné předkupní právo, tedy o spoluvlastnících nemovitosti a o nositelích předkupního práva věcné povahy, se soud dozví již z výpisu z katastru nemovitostí, který je jedním z důkazů k prokázání, že nemovitost je ve vlastnictví povinného a oprávněný jej dokládá již k návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí. Osoby mající předkupní právo k nemovitosti ho mohou uplatnit jen v dražbě jako dražitelé a udělením příklepu předkupní právo zaniká.

---

<sup>9</sup> rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 15. 12. 2004, sp. zn. 20 Cdo 2662/2003, uveřejněné ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek 4/2005 pod č. 30, str. 260

Usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti musí také obsahovat přesné označení nemovitosti podle ust. § 5 odst. 1 katastrálního zákona a upozornění, že nařízení výkonu rozhodnutí se vztahuje i na příslušenství a součásti nemovitosti, včetně movitých věcí, které tvoří příslušenství nemovitosti (ust. § 60 JednŘ).

Usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí doručí soud podle ust. § 335b odst. 2 o.s.ř. oprávněnému, těm, kdo do řízení přistoupili jako další oprávnění, povinnému a jeho manželu, týká-li se výkon rozhodnutí nemovitosti, která je ve společném jmění manželů a příslušnému katastrálnímu úřadu. Po právní moci soud doručí toto usnesení také osobám, o nichž je mu známo, že mají k nemovitosti předkupní právo, věcné právo nebo nájemní právo. Dále také finančnímu úřadu a obecnímu úřadu, v jejichž obvodu je nemovitost a v jejichž obvodu má povinný své bydliště či sídlo nebo místo podnikání, a to z toho důvodu, aby mohl finanční úřad do vykonávacího řízení přihlásit pohledávky daní a poplatků. Usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí se zároveň vyvěsí na úřední desce soudu, ze které se sejme v den vyvěšení dražební vyhlášky na úřední desku (§ 63 odst. 1 JednŘ). Konečně také soud vyrozumí o nabytí právní moci usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí příslušný katastrální úřad, jemuž již po podání návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí zaslal oznámení o zahájení řízení, na základě něhož vyznačil katastrální úřad na listu vlastnictví tzv. plombu. Následně se zahájení vykonávacího řízení zapisuje do katastru nemovitostí poznámkou (ust. § 9 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů) a po nabytí právní moci usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí soud o této skutečnosti příslušný katastrální úřad vyrozumí. Příslušným katastrálním úřadem je katastrální úřad, u něhož je nemovitost zapsána. Vyznačení o zahájení vykonávacího řízení i samotná poznámka v podobě usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí mají významnou informační a vypovídací hodnotu pro každého, kdo nahlíží do katastru nemovitostí. Tato poznámka má upozornit každého, kdo do katastru nemovitostí nahlíží, že na nemovitost je nařízen výkon rozhodnutí. Právě rychlost těchto vyznačení v katastru nemovitostí může předejít mnoha nedorozuměním.

Otázkou převodu nemovitosti postižené výkonem rozhodnutí se ve svém článku<sup>10</sup> zabýval Radek Adámek, podle něhož nauka o dvoufázovém nabývání vlastnictví k nemovitosti, tedy rozlišování uzavření smlouvy (*iustus titulus*), které zakládá obligačněprávní účinky a vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí (*modus acquirendi*), který zakládá věcněprávní, translační účinky, vedla k úvahám o tom, že samotné uzavření kupní smlouvy nelze považovat za úkon, kterým se nakládá s majetkem, tím je až podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí. Nejvyšší soud však ve svém rozhodnutí ze dne 27.9.2007, sp.zn. 29 Odo 1070/2006 vyslovil, že kupní smlouva, kterou povinný převedl nemovitost na jiného, i když usnesením o nařízení výkonu rozhodnutí mu to soud zakázal (§ 335b odst. 1 písm. a) o.s.ř.), je neplatná pro rozpor se zákonem. Autor ve svém článku zmiňuje, že toto rozhodnutí vyvolalo v advokátní obci veliký zájem, nad čímž se nelze podívat, neboť z praktického hlediska jsou jeho důsledky nepříjemné. Autor dále uvádí, že k výkladu zastávanému Nejvyšším soudem nelze mít z pohledu správnosti interpretace dotčených zákonných ustanovení výhrad. Dle mého názoru toto rozhodnutí Nejvyššího soudu není příliš šťastné, vezmeme-li v potaz, že účelem kupní smlouvy, jejímž předmětem je nemovitost postižená výkonem rozhodnutí, je uspokojení pohledávky oprávněného. Střednědobá novela exekučního řádu zakotvila s účinností od 1.11.2009 ve svém ustanovení § 44a odst. 4 možnost povinného zpeněžit majetek s písemným souhlasem exekutora, oprávněného a všech přihlášených věřitelů, není-li postižen jinou exekucí, nejméně však za obvyklou cenu zjištěnou na základě znaleckého posudku. I v tomto případě bych se přiklonila k vypuštění podmínky, že (v našem případě) nemovitost nesmí být postižena jinou exekucí. Hlavním účelem exekučního řízení je uspokojení pohledávky oprávněného a bude-li kupní cena tak vysoká, aby z ní bylo možno uhradit veškeré vymáhané pohledávky s příslušenstvím včetně nákladů exekuce a nákladů oprávněného, není důvod prodej nemovitosti vázat na podmínku pouze jedné exekuce.

Usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí a další rozhodnutí vydávaná v rámci vykonávacího řízení je třeba řádně doručit všem osobám, kterým se podle občanského soudního řádu dané rozhodnutí doručuje. Doručování soudních písemností doznalo po 1.7.2009, kdy nabyla účinnosti novela občanského soudního řádu č. 7/2009 Sb., značných změn. Tato novela měla odstranit problémy, které způsobují průtahy

---

<sup>10</sup> ADÁMEK, Radek . Rizika při nabývání nemovitostí od povinného. *Bulletin advokacie*. 2009, 6, s. 36-39.

v soudním řízení, a zavést odpovědnost účastníka za existenci adresy pro doručování a dále rozvíjet elektronizaci justice. Důležitým přínosem této novely je tzv. fikce doručení písemnosti, tzn. že nebyl-li adresát na doručované adrese zastižen, zanechá se mu výzva, aby si písemnost vyzvedl ve lhůtě deseti dnů ode dne připravení zásilky k vyzvednutí. Nevyzvedne-li si adresát písemnost ve stanovené lhůtě, považuje se písemnost posledním dnem této lhůty za doručenou, i když se adresát o doručení nedozvěděl. Fikci doručení je možno uplatnit i v případě doručování prostřednictvím datové schránky. Tento postup doručování hodnotím kladně, neboť účastníci řízení tak nemají možnost vyhýbat se doručování písemností a prodlužovat vedené řízení.

#### **4.2. Souběh exekučního a insolvenčního řízení**

Byl-li nařízen výkon rozhodnutí, nebrání to oprávněnému ani jinému věřiteli povinného či samotnému povinnému v podání návrhu na zahájení insolvenčního řízení. Insolvenční řízení je zahájeno dnem, kdy insolvenční návrh dojde věcně příslušnému soudu. Podá-li aktivně legitimovaná osoba návrh soudu, který není věcně příslušný, nastávají účinky spojené se zahájením insolvenčního řízení teprve dnem, kdy bude návrh postoupen věcně příslušnému soudu, tj. krajskému soudu, v jehož obvodu je obecný soud dlužníka.

Zahájení insolvenčního řízení oznámí insolvenční soud vyhláškou, kterou zveřejní nejpozději do dvou hodin od doručení insolvenčního návrhu. S tím jsou spojené účinky uvedené v ust. § 109 InsZ. Pro výkon rozhodnutí je zejména rozhodné ust. § 109 odst. 1 písm. c) InsZ, podle něhož výkon rozhodnutí či exekuci, která by postihovala majetek ve vlastnictví dlužníka, jakož i jiný majetek, který náleží do majetkové podstaty, lze nařídit, nelze jej však provést. To znamená, že exekuční soud může vydat usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí, nesmí však rozhodnout o udělení příklepu a ani učinit jiné úkony směřující k tomu, aby usnesení o příklepu nabylo právní moci, čímž by došlo k provedení výkonu rozhodnutí. Úkonem, který směřuje k tomu, aby usnesení o příklepu nabylo právní moci, je pokyn k jeho doručení po zahájení insolvenčního řízení. V takovém případě je doručení neúčinné. Bylo-li usnesení o příklepu doručeno a insolvenční řízení bylo zahájeno v průběhu odvolací lhůty, usnesení o příklepu právní moci nenabude.

Osoba oprávněná v rámci vykonávacího řízení si může svou vymáhanou pohledávku přihlásit u insolvenčního soudu ve lhůtě od zahájení insolvenčního řízení až do uplynutí lhůty stanovené rozhodnutím o úpadku. Jako věřitel, který musí svou přihlášku uplatnit podáním přihlášky, bude následně uspokojen v závislosti na způsobu řešení úpadku, a to rozvrhem při konkursu, plněním reorganizačního plánu při reorganizaci nebo plněním při oddlužení.

### 4.3. Ocenění nemovitosti

Po první fázi vykonávacího řízení, která končí pravomocným usnesením o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti, následuje fáze druhá, ve které se určuje cena nemovitosti, jenž má být v dražbě prodána. Tato druhá fáze končí také pravomocným usnesením, a to usnesením o ceně nemovitosti.

Za účelem ocenění nemovitosti soud ustanoví znalce, kterému uloží, aby ocenil nemovitost a její příslušenství a aby ocenil jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené. Úkol soudního znalce ve vykonávacím řízení je širší, než je tomu v jiných případech, např. při určování ceny nemovitosti pro účely jejího převodu. Znalci je tedy v usnesení o ustanovení znalce uloženo, aby ocenil nemovitost a její příslušenství, a aby ocenil jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené (ust. § 336 odst. 1 o.s.ř.).

Na oceňování nemovitostí se použije zákon č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o oceňování majetku). „Podle důvodové zprávy určení ceny nemá za cíl zjištění „tržní“, „obecné“ či jinak stanovované ceny nemovitosti, ale je pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání (§ 336e o.s.ř.).“<sup>11</sup> To, jakou má nemovitost hodnotu, se ukáže až v dražbě.

Podle ust. § 336a odst. 4 poslední věty o.s.ř. není nutné, aby soud k vydání usnesení o ceně nemovitosti nařizoval jednání. Je-li však třeba provádět dokazování, např. z důvodu výhrad účastníků řízení k ocenění nemovitosti provedeného znalcem a je zapotřebí provést výslech znalce nebo je-li třeba objasnit okolnosti ohledně existence dalších závad, které nezaniknou v dražbě, soud může v souladu s ust. § 253 odst. 2

---

<sup>11</sup> TRIPES, Antonín. *Exekuce v soudní praxi*. 3. vydání. Praha : C. H. Beck, 2001. s. 487

o.s.ř. jednání nařídít. V takovém případě soud k jednání předvolá osoby, kterým se doručuje usnesení o ceně nemovitosti podle ust. § 336 odst. 4 o.s.ř., a to oprávněného, další oprávněné, povinného a osoby, o nichž je mu známo, že pro ně vážnou na nemovitosti práva nebo závady. Soud předvolá rovněž znalce, aby měli účastníci možnost klást mu otázky, pokud se jednání bude týkat ocenění nemovitosti.

Podle znaleckého posudku, případně také podle ohledání nemovitosti provedeného podle ust. § 336 o.s.ř. určí soud:

- a) cenu nemovitosti a jejího příslušenství;
- b) cenu jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených;
- c) závady, které prodejem v dražbě nezaniknou;
- d) výslednou cenu.

Pro ocenění nemovitosti a jejího příslušenství se použije již zmíněný zákon o oceňování majetku. I práva a závady s nemovitostí spojená se oceňují podle zákona o oceňování majetku.

Práva s nemovitostí spojená jsou věcná břemena, která vážnou na jiné nemovitosti ve prospěch nemovitosti dražené. Tato práva zvyšují hodnotu prodávané nemovitosti a většinou se promítnou i do ocenění a do výsledné ceny. Naproti tomu závady snižují hodnotu a cenu nemovitosti, která má být předmětem dražebního jednání. Cena závad, které prodejem v dražbě nezaniknou, se odečítá od ceny nemovitosti a jejího příslušenství a ceny práv spojených s nemovitostí (ust. § 336a odst. 3 o.s.ř.).

Závadami jsou zejména věcná břemena ve smyslu ust. § 151n ObčZ. Podle tohoto ustanovení věcná břemena omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. Práva odpovídající věcným břemenům jsou spojena buď s vlastnictvím určité nemovitosti, nebo patří určité osobě. Podle ust. § 151n odst. 2 ObčZ věcná břemena spojená s vlastnictvím nemovitosti přecházejí s vlastnictvím věci na nabyvatele. To znamená, že z věcného břemene je oprávněn každý vlastník určité nemovitosti. Práva sloužící určité osobě náleží jen určitému oprávněnému a nepřecházejí na právní nástupce.

Věcnými břemeny jsou zejména právo bezplatného bydlení, právo užívání nebytových prostor, právo přechodu nebo přejezdu pozemku, věcné břemeno přechodu nebo přejezdu pozemku užívané pro osobní potřebu oprávněné osoby, věcné břemeno veřejné cesty, právo čerpání vody ze studně apod.

Soudem určenými závadami, které prodejem v dražbě nezaniknou jsou závady, na jejichž zachování je dán jak zájem osob z nich oprávněných, tak zájem společenský. Jsou to věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, např. § 50 a 51 zákona č. 254/2001 Sb., (vodní zákon) nebo § 45 odst. 3 zákona č. 458/2000 Sb. (energetický zákon). Dále to jsou podle důvodové zprávy i nájmy bytu a nebytových prostor, neboť jejich další trvání je dáno společenským zájmem. Mohou to být i další věcná břemena, u nichž soud dospěje po zhodnocení konkrétních okolností k závěru, že mají nemovitost i nadále zatěžovat.

*„Právní skutečnost způsobující, že věcné břemeno zatěžující nemovitost postiženou výkonem rozhodnutí nezaniká, může vzniknout jen usnesením o ceně nemovitosti. Usnesením o nařízení dražebního jednání takovou skutečnost založit již nelze.“<sup>12</sup>*

Soudní znalec je povinen jednotlivě odhadnout cenu závad, které musí vydražitel převzít bez započtení na nejvyšší podání a také cenu závad, které vydražitel převezme se započtením na nejvyšší podání.

Předmětem ocenění je rovněž nájem nemovitostí, neboť dojde-li ke změně vlastníka nemovitosti, vstupuje nabyvatel podle ust. § 680 odst. 2 ObčZ do právního postavení pronajímatele.

Osud dalších věcných břemen a nájemních práv, o nichž soud nestanoví, že mají nemovitost i nadále zatěžovat, bude řešen až při rozvrhovém jednání.

Výsledná cena nemovitosti se určí postupem podle ust. § 336a odst. 3 o.s.ř., a to tak, že od ceny nemovitosti a jejího příslušenství a ceny práv spojených s nemovitostí se odečtou závady podle ust. § 336a odst. 1 písm. c) o.s.ř.

---

<sup>12</sup> Rozhodnutí Krajského soudu v Ústí nad Labem, sp.zn. 10 Co 502/2004



Usnesení o ceně nemovitosti musí soud odůvodnit tak, aby z něj bylo zřejmé, z čeho soud při určení cen vycházel. Soud by se měl také vypořádat s námitkami a připomínkami uplatněnými jednotlivými osobami předvolanými k místnímu šetření.

Ust. § 336a odst. 4 o.s.ř. vyjmenovává osoby, jimž soud doručuje usnesení o ceně nemovitosti. Jsou to oprávněný, ti, kdo do řízení přistoupili jako další oprávnění, povinný a osoby, o nichž je soudu známo, že pro ně vážnou na nemovitosti práva nebo závady. Toto usnesení není třeba podle ust. § 336a odst. 4 o.s.ř. a contrario doručovat do vlastních rukou. Je-li výkonem nemovitosti postižen spoluvlastnický podíl jen jednomu ze spoluvlastníků nemovitosti, doručí soud usnesení o ceně taktéž spoluvlastníkům. Zákon to sice výslovně nestanoví, spoluvlastníci jsou ovšem osoby, pro něž vážne na věci právo, a to právo předkupní.

Proti usnesení o ceně je přípustné odvolání, které mohou podat osoby, jímž se usnesení doručuje. Nabude-li usnesení o ceně nemovitosti právní moci, druhá fáze vykonávacího řízení končí a výkon rozhodnutí postoupí do fáze další, kterou je samotná dražba nemovitosti. Pravomocným usnesením o ceně je soud v dalším průběhu výkonu rozhodnutí vázán a z jiné ceny může vycházet jen při respektování klauzule rebus sic stantibus, tedy jen pokud dojde k podstatné změně poměrů. Za podstatnou změnu poměrů je soudní praxí i právní naukou považováno např. vážné poškození nemovitosti živelní pohromou nebo změna oceňovacího předpisu. Protože však – na rozdíl od odhadní ceny podle § 336a o.s.ř. ve znění před novelizací zákonem č. 30/2000 Sb., jež byla konstruována jako tržní – není účelem ocenění nemovitosti podle § 336 a § 336a o.s.ř. ve znění účinném od 1.1.2001 stanovení ceny, za kterou bude věc v řízení o výkon rozhodnutí prodána, nýbrž pouze určení východiska pro stanovení nejnižšího podání (nemovitost se při výkonu rozhodnutí prodává za nejvyšší podání, a kolik toto podání bude činit, se ukáže až v samotné dražbě), nemůže být za změnu poměrů ve výše uvedeném smyslu považována změna jakési obecné hladiny tržních cen.

## Vylučovací žaloba

Právo k nemovité věci nepřipouštějící výkon rozhodnutí lze uplatnit vůči oprávněnému návrhem na vyloučení věci z výkonu rozhodnutí v řízení podle části třetí o.s.ř., a to žalobou vylučovací neboli excindační podle ust. § 267 o.s.ř.

K vylučovací žalobě je aktivně legitimován vlastník nemovité věci, pasivně legitimován je oprávněný, kterému by případné zpeněžení věci bylo ku prospěchu. Vedlejším účastníkem na straně žalované může být v tomto řízení povinný, neboť on je tím, kdo má povinnost nemovitost žalobci, jehož žaloba byla úspěšná, vrátit, popřípadě nahradit majetkovou újmu, kterou by žalobce pozbytím věci utrpěl.

Petit vylučovací žaloby zní na vyloučení věci z exekučního postihu. Jedná se o žalobu procesní a nelze ji zaměňovat za žalobu na určení vlastnického práva žalobce nebo za žalobu na vydání věci, ačkoli si otázku hmotněprávního vztahu žalobce k věci musí soud rozhodnout jako otázku prejudiciální.

K řízení a rozhodnutí o vylučovací žalobě je příslušný soud, u něhož se provádí výkon rozhodnutí. Jde o výlučnou místní příslušnost soudu podle ust. § 88 písm. o) o.s.ř. Na rozdíl od soudce, který vede vykonávací řízení, rozhoduje zpravidla o vyloučení nemovitosti z výkonu rozhodnutí soudce, jemuž je svěřeno rozhodování ve věcech sporných.

Probíhá-li řízení o vylučovací žalobě, může soud v souladu s ust. § 266 odst. 2 o.s.ř. odložit provedení výkonu rozhodnutí, lze-li očekávat, že výkon rozhodnutí bude zastaven, a to i bez návrhu. Bude-li tedy žaloba na vyloučení věci z výkonu rozhodnutí úspěšná a soud rozhodne, že se nemovitost z výkonu rozhodnutí vylučuje, je to důvodem pro zastavení výkonu rozhodnutí podle ust. § 268 odst. 1 písm. f) o.s.ř.

Bylo-li již nařízeno dražební jednání a soud z oznámení žalobce či při své úřední činnosti zjistí, že byla podána žaloba na vyloučení prodávané nemovitosti z výkonu rozhodnutí, nemůže zpravidla pokračovat v dražebním jednání. Soud musí jednání odročit až do pravomocného rozhodnutí o žalobě, poté může nařídit nové

dražební jednání. Uvedený postup se však neuplatní tehdy, je-li vylučovací žaloba zjevně nedůvodná, např. byla-li podána osobou, která není věcně legitimována. V takovém případě soud v dražebním jednání pokračuje.

#### **4.4. Dražební vyhláška**

Ve třetí fázi výkonu rozhodnutí je stěžejním úkonem soudu vydání usnesení o nařízení dražebního jednání neboli dražební vyhlášky, kterou se nařizuje dražba.

*„Dražbou se rozumí takový prodej, kdy v určený den se nabízí určená věc ke koupi neurčitému počtu zájemců a prodá se tomu, kdo nabídne nejvyšší částku a zaváže se splnit podmínky, které byly pro dražbu stanoveny.“<sup>13</sup>*

Dražby se rozlišují podle různých hledisek, např. na dražby dobrovolné, které se provádějí na návrh vlastníka prodávané věci, nebo dražby nucené, které se provádí proti vůli vlastníka dražené věci. Jiné členění rozlišuje dražby soukromé prováděné osobou k tomu živnostensky oprávněnou (např. podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách), a na dražby, které koná státní orgán. Podle příslušnosti se dražby dělí na soudní, koná-li dražbu soud, a dražbu administrativní, koná-li dražbu správní orgán. Podle těchto hledisek můžeme výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti charakterizovat jako nucenou a veřejnou dražbu.

Dražební jednání (dražbu) nařídí soud po právní moci usnesení o ceně (ust. § 336b odst. 1 o.s.ř.), a to nejméně 30 dnů po vydání dražební vyhlášky.

Podle ust. § 336b odst. 2 o.s.ř. soud ve výroku usnesení o nařízení dražebního jednání (dražební vyhlášce) uvede:

- a) čas a místo dražebního jednání
- b) označení nemovitosti
- c) výslednou cenu
- d) výši nejnižšího podání
- e) výši jistoty a způsob jejího zaplacení

---

<sup>13</sup> TRIPES, Antonín. *Exekuce v soudní praxi*. 3. vydání. Praha : C. H. Beck, 2001. s. 493

- f) práva a závady spojené s nemovitostí
- g) závady, které prodejem nemovitosti v dražbě nezaniknou
- h) předpoklady, za kterých vydražitel může převzít vydraženou nemovitost a za kterých se stane jejím vlastníkem
- i) upozornění, že při rozvrhu podstaty se mohou oprávněný, ti, kdo do řízení přistoupili jako další oprávnění, a další věřitelé povinného domáhat uspokojení jiných vymahatelných pohledávek nebo pohledávek zajištěných zástavním právem, než pro které byl nařízen výkon rozhodnutí, jestliže je přihlásí nejpozději do zahájení dražebního jednání, jestliže v přihlášce uvedou výši pohledávky a jejího příslušenství a prokáží-li je příslušnými listinami, a poučení, že k přihláškám, v nichž výše pohledávky nebo jejího příslušenství nebude uvedena, se nepřihlíží
- j) výzvu, aby oprávněný, ti, kdo přistoupili do řízení jako další oprávnění, a ostatní věřitelé povinného, kteří požadují uspokojení svých pohledávek při rozvrhu podstaty (§ 336f), soudu sdělili, zda žádají zaplacení svých pohledávek, s upozorněním, že nepožádají-li o zaplacení před zahájením dražebního jednání, může vydražitel dluh povinného vůči nim převzít
- k) výzvu, aby každý, kdo má právo, které nepřipouští dražbu (§267), je uplatnil u soudu a aby takové uplatnění práva prokázal nejpozději před zahájením dražebního jednání, s upozorněním, že jinak k jeho právu nebude při provedení výkonu rozhodnutí přihlíženo
- l) upozornění, že osoby, které mají k nemovitosti předkupní právo, je mohou uplatnit jen v dražbě jako dražitelé a že udělením příklepu předkupní právo zaniká

Jedná se o taxativní výčet náležitostí, přičemž náležitosti uvedené pod písmeny a) až g) se vztahují jen k nařizované dražbě nemovitosti, nemovitost blíže konkretizují a určují závazné podmínky pro konkrétní dražbu. Vedle těchto náležitostí dražební vyhláška obsahuje i upozornění a výzvy, které jsou určeny dalším osobám, jak si mají počínat při uplatňování některých svých práv ve vztahu k dražené nemovitosti.

Dražební vyhláška se vydává formou usnesení, a tak je proti ní přípustné odvolání (ust. § 336c odst. 5 o.s.ř.). Odvolání mohou podat oprávněný, ti, kdo do řízení přistoupili jako další oprávnění, povinný a osoby, které mají k nemovitosti předkupní právo, věcné právo nebo nájemní právo. Část výroku, ve které je stanoveno místo a

termín dražby, spolu s částí oznamovací a informativní povahy však mají povahu usnesení, jímž se upravuje vedení řízení, tudíž podle ust. § 336c odst. 5 o.s.ř. není odvolání jen proti výrokům uvedeným v ust. § 336b odst. 2 písm. a), b), f), h) až l) o.s.ř. přípustné. Proti výrokům uvedeným pod ust. § 336b odst. 2 písm. c), d), e) a g) o.s.ř. je odvolání přípustné. Předmětem odvolání však mohou být jen nesprávnosti v obsahu dražební vyhlášky, které se vztahují ke konkrétním podmínkám dražby. Odvolání se nemůže týkat oné informační a oznamovací části usnesení. Tímto řádným opravným prostředkem nelze taktéž napadat výslednou cenu nemovitosti, pokud je v souladu s pravomocným usnesením o ceně. Rovněž nelze v odvolání namítat okolnosti vztahující se k dřívějším soudním úkonům a rozhodnutím, jako je např. usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí. O podaném odvolání by měl soud rozhodnout v takové lhůtě, aby stanovený termín dražby nebyl zmařen a dražební jednání nemuselo být odročováno na pozdější dobu.

K jednotlivým výrokům dražební vyhlášky uvedeným v ust. § 336b odst. 2 o.s.ř. lze uvést následující:

#### **Ad a) čas a místo dražebního jednání**

Dražba se zpravidla koná u soudu. Může se uskutečnit též v místě, kde se nemovitost nachází, tedy přímo v prodávané nemovitosti, v obci, v níž se nachází nemovitost, je-li v ní k dispozici vhodná místnost nebo v jiném vhodném objektu, kde bude zajištěn důstojný průběh dražebního jednání. Dražba může být uskutečněna také v bytě nacházejícím se v prodávané nemovitosti, jsou-li v něm vhodné prostory. To však jen za podmínky, že s tím souhlasí všechny osoby, které v něm trvale bydlí (ust. § 61 JednŘ), neboť s výkonem rozhodnutí prodejem nemovitosti není spojeno právo zjednat si přístup do dražené nemovitosti a jejího příslušenství. Ze stejného důvodu nelze nařídít prohlídku nemovitosti pro zájemce o dražbu.

Podle ust. § 336o o.s.ř. lze dražbu uskutečnit i elektronicky. Kromě náležitostí uvedených v ust. § 336b o.s.ř. musí dražební vyhláška obsahovat způsob registrace dražitelů, způsob elektronické dražby, čas jejího zahájení a ukončení, během něhož mohou dražitelé zvyšovat svá podání, termín přihlášení pohledávek a uplatnění

předkupního práva včetně způsobu sdělení rozhodnutí, zda je předkupní právo prokázáno, způsob určení vydražitele v případě, že více dražitelů učiní stejné nejvyšší podání, způsob zveřejnění usnesení o příklepu a termín, do kdy je možné proti příklepu vznést námitky.

V současné době se vedou rozsáhlé diskuse o zavedení teritoriálního principu pro soudní exekutory, tedy omezení působnosti soudního exekutora na určité území. Územní princip je zaveden ve většině evropských zemí a je stěžejním tématem druhého čísla časopisu Komorní listy, který je vydáván Exekutorskou komorou České republiky. Soudní exekutoři v České republice působí od samého svého počátku na celém území státu a nebude-li teritoriální princip zaveden, dalo by se uvažovat o reálném uskutečňování elektronických dražeb, ovšem za důkladnějšího propracování jejich podmínek a postupů v občanském soudním řádu. Současné úpravě ust. § 336o o.s.ř. lze zejména vytknout, že způsob registrace dražitelů a čas zahájení a ukončení elektronické dražby, během něhož mohou dražitelé zvyšovat podání, by určoval soud, potažmo soudní exekutor. Došlo by tak k nepřehledné situaci na poli elektronických dražeb, neboť každý dražebník by v rámci ust. § 336o o.s.ř. uplatňoval odlišný postup. Z uvedených důvodů je nutno ustanovení upravující elektronické uskutečňování dražeb hodnotit jako nedostatečné.

Dražební jednání soud nařídí nejméně 30 dnů po vydání usnesení o nařízení dražebního jednání, a to z důvodu, aby zájemci měli dostatečný čas k přípravě na dražební jednání a aby osoby, kterým jsou v dražební vyhlášce adresovány výzvy a upozornění, mohly uplatnit svá práva do zahájení dražebního jednání. V literatuře lze nalézt názor, že lhůta 30 dnů má povahu lhůty pořádkové a určení termínu dražby je v podstatě usnesením, které upravuje vedení řízení (obdobně jako když soud v nalézacím či jiném řízení stanoví termín jednání, ke kterému jsou účastníci řízení předvoláváni), a proto proti tomuto výroku usnesení o nařízení dražebního jednání není odvolání přípustné. Antonín Tripes však ve své publikaci uvádí, že „pokud by termín dražebního jednání byl stanoven na kratší dobu než zákonem požadovaných 30 dnů, pak by odvolání mělo být zřejmě přípustné, protože termín dražebního jednání nebyl stanoven v souladu se zákonem a byl tedy stanoven vadně.“<sup>14</sup> Souhlasím spíše

---

<sup>14</sup> TRIPES, Antonín. *Exekuce v soudní praxi*. 3. vydání. Praha : C. H. Beck, 2001. s. 496

s druhým uvedeným názorem, neboť ust. § 336d odst. 2 o.s.ř. je ustanovením kogentním a ust. § 336b odst. 2 písm. a) o.s.ř. je třeba vykládat tak, že stanovení času dražebního jednání je ponecháno na vůli soudu za dodržení podmínky třicetidenní lhůty od vydání dražební vyhlášky. Níže také uvádím, že nedodržení třicetidenní lhůty k nařízení dražebního jednání je podle nejnovějšího komentáře k občanskému soudnímu řádu, důvodem k podání odvolání proti usnesení o příklepu. Při zachování zásady hospodárnosti, která vyjadřuje požadavek na rychlost a účinnost řízení bez zbytečných nákladů lze dospět k závěru, že nedodržení lhůty 30 dnů je také důvodem pro podání odvolání již proti usnesení o nařízení dražebního jednání.

#### **Ad b) označení nemovitosti**

Zákon měl v této souvislosti zřejmě na mysli nejen strohé označení nemovitosti podle katastrálního zákona. V dražební vyhlášce by měly být uvedeny další bližší údaje, které by draženou nemovitost přiblížily potenciálním dražitelům. Takovými údaji mohou být např. označení městské čtvrti a ulice, údaj, zda jde o rodinný nebo činžovní dům a s kolika jednotkami, či o nebytové prostory, garáž, skladištní halu apod. Je též vhodné uvést charakteristiku příslušenství nemovitosti. Soud v těchto případech použije informací ze znaleckého posudku a z usnesení o určení ceny nemovitosti a jejího příslušenství.

Potenciální dražitelé se nezdá dotazují na možnost prohlídky dražené nemovitosti, o níž mají zájem. Nutno uvést, že povinní mají ve vykonávacím řízení nejen povinnosti, ale také práva. Článek 12 odst. 1 Listiny základních práv a svobod zakotvuje nedotknutelnost obydlí, do něž není dovoleno vstoupit bez souhlasu toho, kdo v něm bydlí. Povinný může také kdykoli během vykonávacího řízení vymáhanou pohledávku oprávněnému uhradit, což vede k zastavení výkonu rozhodnutí podle ust. § 268 odst. 1 písm. g) o.s.ř. a je tudíž nežádoucí zasahovat do obydlí povinného, když je tu minimálně teoretická možnost, že vykonávací řízení bude zastaveno a k dražbě nemovitosti nedojde. Dalším argumentem, proč neumožňovat zájemcům o nemovitost prohlídku nemovitosti, je ust. § 95 odst. 3 e.ř., jenž stanoví, že každému, kdo na tom má právní zájem nebo kdo pro to má vážné důvody, exekutor na žádost povolí, aby nahlédl do exekučního spisu a aby si z něho učinil výpisy nebo opisy, ledaže jde o spis, o němž právní předpisy stanoví, že jeho obsah musí zůstat utajen. Zájemci o nemovitost tak

mají možnost nahlédnout do znaleckého posudku a do usnesení o ceně a učinit si úsudek o stavu dražené nemovitosti.

#### **Ad c) výsledná cena**

V dražební vyhlášce soud uvede výslednou cenu nemovitosti a jejího příslušenství, která byla pravomocně stanovena v usnesení o ceně. Z tohoto usnesení by mělo být zřejmé, zda se uvedená cena vztahuje na celý souhrn nemovitostí, nebo na její jednotlivé části, což je určující pro to, zda se dražební jednání bude týkat celého souboru nemovitostí nebo jednotlivých částí.

#### **Ad d) výše nejnižšího podání**

Podle ust. § 336e odst. 1 o.s.ř. stanoví soud nejnižší podání ve výši dvou třetin výsledné ceny (ust. § 336a odst. 1 písm. d) o.s.ř.).

#### **Ad e) výše jistoty a způsob jejího zaplacení**

Při stanovení výše dražební jistoty je soud vázán jen horní hranicí, která podle ust. § 336e odst. 2 o.s.ř. nesmí převyšovat tři čtvrtiny nejnižšího podání. Soud stanoví výši dražební jistoty podle vlastní úvahy s přihlédnutím k podmínkám místního trhu s nemovitostmi tak, aby neodradila zájemce o nemovitost a zároveň, aby z ní bylo možno pokrýt případné závazky obmeškalého vydražitele.

Dražební vyhláška musí obsahovat dva způsoby platby dražební jistoty, a to v hotovosti do pokladny soudu nebo na účet soudu. Pro platbu na účet soudu musí soud v dražební vyhlášce uvést potřebné údaje, zejména označení peněžního ústavu a číslo účtu, vhodné je uvádět též jiný jedinečný identifikátor, např. variabilní symbol, z něhož je patrné, na jaký účel byla platba provedena. Soud dražitele upozorní zároveň na to, že před zahájením dražebního jednání musí doložit, že dražební jistotu zaplatili a dražební jistota na účet soudu došla, jinak nebude k této platbě přihlížet.

Dražební jistota slouží nejen jako záruka za závazky, které v souvislosti s dražbou vznikají vydražiteli, ale také jako záloha na částečnou úhradu nejvyššího podání. Dražitelům, kterým nebyl udělen příklep, se dražební jistota po skončení



dražebního jednání vrací a byly-li proti příklepu podány námitky, dražební jistota se vrátí po právní moci usnesení o příklepu.

**Ad f) práva a závady spojené s nemovitostí;**

**Ad g) závady, které prodejem nemovitosti v dražbě nezaniknou**

O jaká práva a závady spojené s nemovitostí, jakož i závady, které prodejem nemovitosti v dražbě nezaniknou, se jedná, vyplývá z usnesení o určení ceny, ve kterém jsou jednotlivá práva a závady uvedeny spolu s jejich oceněním a zároveň je uvedeno, které z těchto závad prodejem v dražbě nezaniknou.

Tyto výroky dražební vyhlášky mají již jen informační povahu. Práva a závady je třeba v dražební vyhlášce stručně popsat, aby tak získali zájemci o nemovitost základní informace.

Závady, které v dražbě nezaniknou jsou věcná břemena, jejichž převzetí ukládá vydražiteli zákon. Tyto závady soud stanoví již v usnesení o ceně a při vydání dražební vyhlášky z tohoto pravomocného usnesení vychází.

**Ad h) předpoklady, za kterých vydražitel může převzít vydraženou nemovitost a za kterých se stane jejím vlastníkem**

Občanský soudní řád ve svém ust. § 336b odst. 2 písm. h) odkazuje na ust. § 336l odst. 1,2 o.s.ř. Poučovací povinnost soud splní pouhou reprodukcí zákonného ustanovení, neboť od ust. § 336l odst. 1,2 o.s.ř. se nelze odchýlit. Předmětné ustanovení stanoví, že vydražitel je oprávněn převzít vydraženou nemovitost s příslušenstvím dnem následujícím po vydání usnesení o příklepu; o tom je vydražitel povinen vyrozumět soud. Vydražitel se stává vlastníkem vydražené nemovitosti s příslušenstvím, nabylo-li usnesení o příklepu právní moci a zaplatil-li nejvyšší podání, a to ke dni vydání usnesení o příklepu.

**Ad i) přihláška pohledávky**

Tento výrok dražební vyhlášky obsahující výzvu k přihlášení nároků má rovněž informativní a poučovací povahu. Při rozvrhu podstaty se může domáhat uspokojení své pohledávky ten, kdo má proti povinnému pohledávku přiznanou rozhodnutím,

smírem nebo jiným titulem uvedeným v ust. § 274 o.s.ř. (vymahatelnou pohledávku) anebo pohledávku zajištěnou zástavním právem, než pro které byl nařízen výkon rozhodnutí. V tomto případě nemusí věřitel disponovat exekučním titulem k přihlašované pohledávce. Přihlášky musí být přihlášeny do zahájení dražebního jednání, v opačném případě je soud odmítne usnesením, proti kterému není přípustné odvolání.

Přihláška pohledávky je podání soudu, které má obsahovat obecné náležitosti podání ve smyslu ust. § 42 odst. 4 o.s.ř. a dále uvedení výše nároku s příslušenstvím, tedy uvedení jistiny a úroků s údajem, od kdy jsou úroky požadovány až ke dni dražebního jednání a nákladů řízení. Soud v dražební vyhlášce uvede poučení, že k přihláškám, v nichž výše pohledávky a jejího příslušenství nebude uvedena, se nepřihlíží (ust. § 336f odst. 2 věta první o.s.ř.).

*„Soud se nebude starat ani o to, zda přihlášky věřitelů je třeba doplnit, a neuplatní u nich ani postup podle ustanovení § 43 OSŘ, neboť věřitelům se dražební vyhláškou dostává speciálního poučení. Soud není tedy povinen se nejen starat o odstranění vad přihlášky, ale ani vyhledávat (vyžadovat po přihlašovatelích, popř. jiném subjektu) listiny prokazující způsobilost přihlášené pohledávky k rozvrhu. K neúplné, nesrozumitelné nebo nejasné přihlášce, stejně jako k přihlášce nepodložené kvalifikovanými listinami soud prostě nepřihlíží a takových pohledávek se rozvrh netýká.“<sup>15</sup>*

Věřitel, jehož přihláška nespĺňuje všechny uvedené náležitosti, zpravidla nebude ani vyzkoumán o nařzení rozvrhového jednání a ve svých důsledcích nemusí být se svým nárokem vůbec uspokojen.

Nejvyšší soud České republiky judikoval pod sp.zn. 20 Cdo 458/2007, že věřitel manžela povinného může přihlásit svoji pohledávku, která vznikla za trvání manželství povinného a jeho manžela, ve smyslu ust. § 336f o.s.ř. v exekučním řízení vedeném proti povinnému, jsou-li touto exekucí (výkonem rozhodnutí) postiženy nemovitosti patřící do společného jmění manželů. S tímto názorem Nejvyššího soudu ČR lze zcela

---

<sup>15</sup> TRIPES, Antonín. *Exekuce v soudní praxi*. 3. vydání. Praha : C. H. Beck, 2001. s. 501

souhlasit, neboť odpovídá zákonné dikci ust. § 143 ObčZ, podle níž společné jmění manželů tvoří rovněž závazky, které některému z manželů nebo oběma manželům společně vznikly za trvání manželství, s výjimkou závazků týkajících se majetku, který náleží výhradně jednomu z nich, a závazků, jejichž rozsah přesahuje míru přiměřenou majetkovým poměrům manželů, které převzal jeden z nich bez souhlasu druhého.

Pro úplnost je nutno podotknout, že oprávněný nemá postavení věřitele, a proto nemusí svou pohledávku, pro kterou byl nařízen výkon rozhodnutí, přihlašovat.

#### **Ad j) převzetí dluhu vydražitelem**

Podle ust. § 336g o.s.ř. může vydražitel převzít dluh povinného vůči oprávněnému, tomu, kdo do řízení přistoupil jako další oprávněný anebo vůči věřitelům, kteří podali přihlášku, jestliže tyto osoby nesdělí do zahájení dražebního jednání, že žádají zaplacení své pohledávky. Převzetím dluhu, ať už celého nebo jen jeho části, nastoupí vydražitel na místo povinného s hmotněprávními účinky plynoucími z ust. § 531 a § 532 ObčZ, aniž by se vyžadoval souhlas oprávněného, dalšího oprávněného nebo jiného věřitele, neboť ke změně v osobě dlužníka dochází ze zákona na základě prohlášení vydražitele.

Budou-li věřitelé, kteří nežádali zaplacení své pohledávky v hotovosti a vůči nimž vydražitel dluh povinného převzal, požadovat uspokojení své pohledávky vůči vydražiteli, mohou tak po právní moci rozvrhového usnesení učinit v jiném řízení.

*„Požádal-li oprávněný, další oprávněný nebo přihlášený věřitel o zaplacení své pohledávky anebo nevyužil-li vydražitel svého práva a dluh povinného nepřevzal, vyplatí jim soud pohledávky podle výsledku rozvrhového usnesení z rozdělované podstaty.“*<sup>16</sup>

O zaplacení své přihlášené pohledávky v hotovosti musí požádat také zástavní věřitel. Neučiní-li tak, bude jeho pohledávka nadále váznout na nemovitosti v případě převzetí dluhu vydražitelem, neboť zástavní právo nezanikne, a bude působit nadále

---

<sup>16</sup> DRÁPAL, Ljubomír, BUREŠ, Jaroslav, et al. *Občanský soudní řád II : § 201 - 376 Komentář*. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2009. s. 2518 - 2519

vůči vydražiteli. „Jestliže věřitel pohledávky zajištěné zástavním právem požádá o zaplacení v hotovosti nebo jestliže vydražitel dluh nepřevzme, pak zástavní právo zřízené k zajištění vymáhané pohledávky zanikne dnem právní moci rozvrhového usnesení bez ohledu na to, jaká částka z rozdělované podstaty připadla na tohoto věřitele, neboť zánik zástavního práva není v tomto případě vázán na splnění zajištěné pohledávky.“<sup>17</sup>

#### **Ad k) vylučovací žaloba**

Ten, kdo má k nemovitosti právo nepřipouštějící dražbu, musí nejpozději do zahájení dražebního jednání podat u soudu žalobu na vyloučení nemovitosti z výkonu rozhodnutí a podání žaloby soudu, který nařídil dražební jednání, doložit. Vylučovací žalobu je oprávněn podat vlastník nemovitosti, oprávněný držitel nemovitosti, manžel povinného, pokud je výkonem rozhodnutí postižena nemovitost ve společném jmění manželů, zástavní věřitel, nebo osoby, které mají právo nepřipouštějící dražbu k věcem tvořícím příslušenství nemovitosti. Pokud třetí osoba své právo neuplatní nebo nedoloží podání žaloby u soudu do zahájení dražebního jednání, nemůže toto právo již uplatňovat v dalším dražebním jednání, dojde-li k němu, a v případě udělení příklepu nemůže toto právo uplatnit vůči vydražiteli.

#### **Ad l) předkupní právo**

Osoba, jíž svědčí předkupní právo, je může uplatnit při účasti na dražbě. Musí se tedy dostavit k dražebnímu jednání, doložit zaplacení dražební jistoty a zúčastnit se dražby jako dražitel. V případě, že učiní-li více dražitelů stejné nejvyšší podání, bude příklep udělen osobě, jíž svědčí předkupní právo k dražené nemovitosti. Nedostaví-li se ten, kdo uplatnil předkupní právo nebo jehož předkupní právo vyplývá z obsahu spisu, k dražebnímu jednání jako dražitel, má se za to, že předkupní právo nebylo uplatněno. Předkupní právo zanikne dnem, kdy se stal vydražitel vlastníkem vydražené nemovitosti, tedy ke dni vydání usnesení o příklepu.

---

<sup>17</sup> DRÁPAL, Ljubomír, BUREŠ, Jaroslav, et al. *Občanský soudní řád II : § 201 - 376 Komentář*. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2009. s. 2519

## 4.5. Dražební jednání

Dražební jednání může řídit jen soudce. Podle pokynů soudce mohou jednotlivé úkony při jednání, jimiž se nerozhoduje, provést vykonavatel nebo jiný zaměstnanec soudu, byli-li k tomu soudcem pověřeni. Jinými zaměstnanci soudu se rozumí např. vyšší soudní úředník, asistent soudce, justiční čekatel nebo soudní tajemník.

Dražební jednání je možno provést po právní moci usnesení o nařízení dražebního jednání. Jako dražitel se může jednání zúčastnit pouze ten, kdo zaplatil do zahájení dražebního jednání dražební jistotu, přičemž fyzické osoby mohou dražit osobně nebo prostřednictvím svého zástupce, kterému udělily plnou moc, jež byla úředně ověřena. Za právnickou osobu, obec, vyšší územně samosprávný celek nebo stát vystupuje při dražebním jednání osoba uvedená v ust. § 21 až 21b o.s.ř., která se musí prokázat úředně ověřenou listinou nebo plnou mocí. Ust. § 336h o.s.ř. vyjmenovává osoby, které jako dražitelé vystupovat nesmí. Jsou jimi soudci, zaměstnanci všech soudů, obmeškalý vydražitel, povinný, manžel povinného a osoby vyloučené z nabývání majetku podle zvláštního předpisu (ust. § 17 DevZ).

Podle devizového zákona mohou vždy nabývat nemovitosti tuzemci. Tuzemcem se podle devizového zákona rozumí osoba s trvalým pobytem v tuzemsku nebo právnická osoba se sídlem v tuzemsku. Místem trvalého pobytu se rozumí podle zákona č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel, ve znění pozdějších předpisů, adresa pobytu občana v ČR, kterou si občan zvolí zpravidla v místě, kde má rodinu, rodiče, byt nebo zaměstnání. Občan může mít jen jedno místo trvalého pobytu, a to v objektu, který je označen číslem popisným nebo evidenčním, popřípadě orientačním číslem a který je určen pro bydlení, ubytování nebo individuální rekreaci. Trvalý pobyt na území ČR může mít i cizinec podle zákona o pobytu cizinců na základě povolení k trvalému pobytu. Jestliže bylo uděleno cizinci povolení k trvalému pobytu, je z hlediska devizového zákona tuzemec, který může v ČR nabývat nemovitosti, proto se může zúčastnit dražby jako dražitel.

Podle ust. § 336i odst. 1 o.s.ř. soud dražební jednání odročí, byla-li podána žaloba na vyloučení prodávané nemovitosti z výkonu rozhodnutí, a to až do pravomocného rozhodnutí o této žalobě. Soud dražební jednání odročí také v případě

podání návrhu na zastavení výkonu rozhodnutí, dospěje-li na základě tvrzení povinného, obsahu spisu a listin předložených povinným k závěru, že je pravděpodobné, že výkon rozhodnutí bude zcela zastaven. Soud může odročit dražební jednání také tehdy, podal-li povinný návrh na částečné zastavení výkonu rozhodnutí a v případě vyhovění návrhu se stane výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti zřejmě nevhodným a soud jej z tohoto důvodu zcela zastaví podle ust. § 268 odst. 1 písm. h) o.s.ř.

Po zahájení dražebního jednání soudce nejprve rozhodne, zda je prokázáno předkupní právo, a oznámí, kteří věřitelé přihlásili své pohledávky a v jaké výši, kteří věřitelé požádali o zaplacení svých pohledávek a v jaké výši, a které pohledávky může vydražitel převzít a jaká je výše těchto pohledávek.

Předkupní právo musí oprávněná osoba uplatnit nejpozději do zahájení dražebního jednání. Předkupní právo spoluvlastníka a věcné předkupní právo k nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí vyplývá z výpisu z katastru nemovitostí. Jiná předkupní práva musí oprávněná osoba doložit listinami. V případě, že oprávněná osoba z předkupního práva složila dražební jistotu, soud rozhodne, zda předkupní právo bylo listinami prokázáno, a to usnesením, které při jednání pouze vyhlásí a účastníkům je nedoručuje.

Po provedení úkonů podle ust. § 336i odst. 2 o.s.ř. soudce uvede výši nejnižšího podání a vyzve dražitele, aby činili podání. Všechna podání dražitelů musí být uvedena v protokolu o jednání, přičemž občanský soudní řád nestanoví minimální příhoz, o který lze zvýšit dosud učiněné nejvyšší podání. Svým podáním jsou dražitelé vázáni a dražební jednání pokračuje, dokud dražitelé vyšší podání činní. Není-li vyšší podání učiněno, soudce po slovech „poprvé, podruhé“ upozorní dražitele, že neučiní-li žádný z dražitelů vyšší podání, udělí po slově „potřetí“ příklep. Před udělením příklepu se však soudce dotáže přítomných osob, zda mají proti příklepu námitky. Nemá-li nikdo námitky nebo shledal-li soud námitky nedůvodnými, udělí příklep dražiteli, který učinil nejvyšší podání. Učinilo-li stejné nejvyšší podání několik dražitelů, soud udělí příklep tomu, komu svědčí k nemovitosti předkupní právo a svědčí-li předkupní právo více osobám, soud udělí příklep tomu, jehož předkupní právo vzniklo dříve. V případě, že

předkupní práva vznikla oprávněným osobám ve stejný den, mohou se tito dražitelé dohodnout, komu má být příklep udělen. V opačném případě rozhodne o udělení příklepu los. Stejný postup se uplatní i tehdy, učiní-li stejné nejvyšší podání osoby, jimž předkupní právo k dražené nemovitosti nesvědčí. Způsob losování musí být zachycen ve zvukovém, zvukově obrazovém záznamu nebo v protokolu o jednání, aby jej bylo možno v případě vznesených námitek proti příklepu přezkoumat.

Námítky proti příklepu mohou podat nejen dražitelé, ale také účastníci řízení a osoby přítomné dražebnímu jednání jen jako veřejnost. Po posouzení všech vznesených námitek rozhodne o nich soud usnesením, dospěje-li k závěru, že jsou námítky důvodné. Proti usnesení, jímž soud odmítl udělit příklep, není odvolání přípustné a soud po jeho vyhlášení pokračuje v dražebním jednání vyvoláním předposledního podání a znovu vyzve dražitele, aby činili podání. Vyšší podání mohou dražitelé činit opět jen do vyslovení „potřetí“. Poté se soud dotáže přítomných, zda mají proti příklepu námítky. Po rozhodnutí o případných námitkách nemohou již dražitelé činit další podání, neboť po slově „potřetí“ již následuje pouze udělení příklepu.

Pokud by soud dospěl k závěru, že vznesené námítky nejsou důvodné, udělí příklep dražiteli, který učinil nejvyšší podání a v odůvodnění usnesení o příklepu uvede, proč měl námítky za nedůvodné. Udělením příklepu jednání končí a dražitelé přestávají být vázáni svými podáními, pouze vydražitel je svým nejvyšším podáním vázán.

Usnesení o příklepu musí obsahovat přesnou identifikaci osoby vydražitele a přesné označení vydražené nemovitosti a jejího příslušenství, neboť na základě tohoto rozhodnutí katastrální úřad provede záznam vlastnictví vydražitele do katastru nemovitostí. Usnesení o příklepu dále obsahuje výši nejvyššího podání, na které soud započte vydražitelem složenou jistotu a lhůtu, ve které má vydražitel nejvyšší podání zaplatit, přičemž tato lhůta nesmí být delší než dva měsíce. Usnesení musí obsahovat rovněž odůvodnění, ve kterém soud mimo jiné uvede, proč považoval námítky proti příklepu za nedůvodné.

O vydražiteli mluví občanský soudní řád ve všech svých ustanoveních v jednotném čísle, proto si kladu otázku, zda nemovitost může v nucené dražbě vydražit více osob, které by tak byly k doplacení nejvyššího podání, případně dalším vzniklým závazkům, zavázání společně a nerozdílně a nemovitost by nabyly do podílového spoluvlastnictví. Vztah mezi vydražitelem a soudem (případně soudním exekutorem) není závazkovým právním vztahem, nýbrž příklep je udělován autoritativně soudem a nelze tedy zřejmě primárně uplatnit ust. § 511 až 515 ObčZ upravující společné závazky a společná práva. Přesto se domnívám, že nabytí nemovitosti příklepem do podílového vlastnictví svědčí ust. § 139 odst. 1 ObčZ, který stanoví, že z právních úkonů týkajících se společné věci jsou oprávněni a povinni všichni spoluvlastníci společně a nerozdílně. Občanský zákoník navíc ve svém ust. § 132 odst. 1 výslovně uvádí, že vlastnictví lze nabýt rozhodnutím státního orgánu. Jedná se o originární nabytí vlastnictví, které platí rovněž pro nabývání podílového spoluvlastnictví.

Ust. § 336k odst. 1 o.s.ř. vyjmenovává osoby, kterým se usnesení o příklepu doručuje a které jsou oprávněny podat odvolání. Kromě nich mohou odvolání proti usnesení o příklepu podat také osoby uvedené v ust. § 336c odst. 1 písm. a) o.s.ř., kterým nebyla doručena dražební vyhláška, ačkoli doručena být měla, a z tohoto důvodu se nezúčastnily dražebního jednání.

Při rozhodování o odvolání se neužije ust. § 219a ani § 221 o.s.ř. Odvolací soud při svém rozhodování usnesení o příklepu buď potvrdí nebo jej změní tak, že se příklep neuděluje, jestliže došlo v řízení k takovým vadám, že se odvolatel nemohl zúčastnit dražby, nebo jestliže byl příklep udělen proto, že při nařízení dražebního jednání nebo provádění dražby došlo k porušení zákona. *„Porušením zákona při nařízení dražebního jednání je zejména vydání dražební vyhlášky před právní mocí usnesení o ceně, nedodržení třicetidenní lhůty k nařízení dražebního jednání (§ 336d odst. 2 o.s.ř.), nevyvěšení dražební vyhlášky na úřední desce. Za porušení zákona se rovněž považuje to, že dražební vyhláška neobsahovala všechny výroky předepsané zákonem, nebo obsahovala výroky, které byly v rozporu se zákonem nebo faktickým stavem.“*<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup> DRÁPAL, Ljubomír, BUREŠ, Jaroslav, et al. *Občanský soudní řád II : § 201 - 376 Komentář*. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2009. s. 2528



Změní-li odvolací soud usnesení o příklepu tak, že se příklep neuděluje, soud prvního stupně nařídí nové dražební jednání. Novou dražební vyhlášku soud vydá ale jen v případě, že odvolací soud změnil usnesení o příklepu z důvodu, že byla vydána v rozporu s ust. § 336b o.s.ř., které stanoví náležitosti dražební vyhlášky. Jinak soud pouze usnesením stanoví čas a místo nové dražby.

#### 4.6. Rozvrhové jednání

Po právní moci rozhodnutí o udělení příklepu vydražiteli, který učinil při dražebním jednání nejvyšší podání, soud vyčká na zaplacení nejvyššího podání vydražitelem. Lhůta k doplacení nejvyššího podání počíná dnem, v němž usnesení o příklepu nabylo právní moci a nesmí být podle ust. § 336j odst. 4 o.s.ř. delší než dva měsíce. Po zaplacení nejvyššího podání nastává poslední (pátá) fáze vykonávacího řízení, a to rozvrh rozdělované podstaty.

Rozdělovanou podstatu podle ust. § 337a o.s.ř. tvoří:

- a) nejvyšší podání a úroky z něho – úroky mohou být úroky z prodlení ze splátek nejvyššího podání, které byly zaplacený po stanovených lhůtách a úroky z částek tvořících rozdělovanou podstatu, které přirostly do dne rozvrhového jednání
- b) popřípadě náhrady, které do podstaty připadají podle § 336n odst. 4 o.s.ř. – jsou to rozdíl na nejvyšším podání<sup>19</sup> a škoda vzniklá tím, že obmeškalý vydražitel nezaplátil nejvyšší podání včas
- c) a na tyto náhrady započítaná jistota vydražitele.

Rozvrhové jednání nařizuje soud po pravomocném udělení příklepu a doplacení nejvyššího podání vydražitelem bez návrhu, tj. z úřední povinnosti.

---

<sup>19</sup> Jde o rozdíl, který bude moci být určen teprve až podle výsledků další dražby, po právní moci usnesení o udělení příklepu novému vydražiteli. Tvoří ho rozdíl mezi nejvyšším podáním dosaženým při první dražbě a mezi nejvyšším podáním dosaženým při další dražbě. Těchto obmeškalých vydražitelů může být postupně i více, jestliže by se opakovala situace, že i další vydražitelé by nezaplátili včas nejvyšší podání z dalších dražeb. Pokud však naopak při opětovné dražbě bude dosaženo vyššího nejvyššího podání, než tomu bylo při první dražbě, nevznikne obmeškalému vydražiteli povinnost k náhradě, protože tu tento rozdíl nevznikne. TRIPES, Antonín. *Exekuce v soudní praxi*. 3. vydání. Praha : C. H. Beck, 2001. s. 523

Před nařízením rozvrhového jednání soud objasní, kdo je účastníkem rozvrhového řízení, aby věděl, které osoby mají být předvolány k rozvrhovému jednání. Účastníky jsou vždy oprávněný, další oprávněný, povinný a vydražitel. Dále jsou to osoby, které si řádně přihlásily pohledávku, tzn. že jejich přihláška obsahovala výši pohledávky a příslušenství a byla podána včas, tj. do zahájení dražebního jednání. K rozvrhovému jednání předvolá soud všechny přihlašovatele pohledávky, i když je zřejmé, že z výtěžku dosaženého v dražbě nebudou tyto pohledávky moci být uspokojeny. Těmto osobám stále zůstává zachováno právo popřít jinou přihlášenou pohledávku. Rozvrhové jednání soud nařídí i tehdy, jsou-li účastníky řízení pouze oprávněný, povinný a vydražitel a má-li být z rozdělované podstaty uspokojena jen pohledávka oprávněného.

Podal-li věřitel svou přihlášku pohledávky opožděně, soud takovou přihlášku usnesením odmítne. Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné a jakmile toto usnesení nabude právní moci, dotyčný věřitel přestává být účastníkem řízení. Následně je však ale oprávněn podat odvolání proti rozvrhovému usnesení. V případě, že přihláška neobsahuje výši pohledávky a její příslušenství, soud k ní nepřihlíží a v řízení pokračuje tak, jako by přihláška podána nebyla. Stejně postupuje, nedoložil-li věřitel do skončení rozvrhového jednání listiny prokazující pohledávku či zástavní právo nebo listiny vydané nebo ověřené státními orgány či veřejné listiny notáře.

Účastníkem rozvrhového řízení jsou dále osoby, v jejichž prospěch vážnou na nemovitosti závady, které v dražbě zaniknou. O těchto závadách soud rozhodl již usnesením o ceně nemovitosti. Účastníkem této poslední fáze výkonu rozhodnutí již nejsou manžel povinného a spoluvlastník nemovitosti.

Zástavní věřitel je účastníkem rozvrhového jednání jen tehdy, přihlásí-li si svou pohledávku zajištěnou zástavním právem vážnoucím na vydražené nemovitosti nejpozději do zahájení prvního dražebního jednání.

Předvolání k rozvrhovému jednání soud rovněž vyvěsí na své úřední desce, čímž je předvolání doručeno účastníkům, kteří nejsou soudu známi nebo jejichž pobyt není znám anebo kterým se nepodařilo doručit na známou adresu v cizině.

Při rozvrhovém jednání, které smí řídit jen soudce, se projednají pohledávky, které mohou být uspokojeny z rozdělované podstaty. Soudce na počátku jednání seznámí přítomné s tím, které z přihlášených pohledávek byly odmítnuty a ke kterým se nepřihlíží. Poté každý z přítomných věřitelů vyčíslí svou pohledávku a její příslušenství ke dni rozvrhového jednání a uvede skupinu, do jaké pohledávka patří a skutečnosti významné pro její pořadí. Pohledávky ostatních věřitelů a jejich příslušenství vyčíslí obdobně soud podle údajů obsažených ve spise, přičemž věřitelé mohou vyčíslit své pohledávky písemným podáním, které zašlou soudu před rozvrhovým jednáním. *„Vyčíslil-li přihlašovatel pohledávku a její příslušenství v podané přihlášce jedinou částkou bez uvedení, jaké příslušenství a v jaké výši přihlašuje, nebo vyčíslil-li úroky a úroky z prodlení tak, že uvedl jejich celkovou výši bez uvedení doby, za kterou je požaduje, a výše sazby za toto období, nebo je vyčíslil nepřesně, soud nepřihlíží při rozvrhu k části přihlášky, již bylo přihlášeno příslušenství pohledávky.“*<sup>20</sup>

Každý z účastníků rozvrhového jednání může vyčíslené pohledávky popřít, a to co do pravosti pohledávky, její výše, zařazení do skupiny a určení pořadí. Může tak učinit v průběhu rozvrhového jednání nebo před jeho zahájením. Vždy však musí uvést důvody, proč pohledávku popírá. Popřena může být například pohledávka přihlášeného věřitele, která v průběhu výkonu rozhodnutí zanikla, aniž by byla přihláška vzata zpět.

Byla-li některá z přihlášených pohledávek popřena a lze-li o ní rozhodnout bez provádění důkazů, rozhodne o ní soud v rozvrhovém usnesení. Jedná se o námitky, o nichž nebylo možno rozhodnout jen podle obsahu spisu, všechny skutečnosti rozhodné pro rozhodnutí o popření pohledávek jsou nesporné nebo se jejich spornost podařilo odstranit shodnými tvrzeními účastníků či o námitky mající jen právní povahu.

To však neplatí u pohledávek, na které ani zčásti nepřipadá úhrada z rozdělované podstaty. Osoby, o jejichž námitkách nebylo možno rozhodnout v rozvrhovém usnesení a jestliže na jimi popřené sporné pohledávky připadá alespoň zčásti úhrada z rozdělované podstaty, soud vyzve, aby do třiceti dnů od právní moci rozvrhového usnesení podaly návrh podle ust. § 267a o.s.ř. (takové rozhodnutí soud

---

<sup>20</sup> DRÁPAL, Ljubomír, BUREŠ, Jaroslav, et al. *Občanský soudní řád II : § 201 - 376 Komentář*. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2009. s. 2542-2543

nevydává již během rozvrhového jednání, nýbrž až v rozvrhovém usnesení), přičemž v této tzv. odporovací žalobě může navrhovatel uplatňovat jen skutečnosti, které byly uvedeny při rozvrhovém jednání a byly tedy zachyceny v soudním protokolu vyhotoveném podle ust. § 40 o.s.ř. O částce připadající na sporné pohledávky soud rozhodne, že bude projednána při dalším rozvrhovém jednání.

Účelem odporové žaloby upravené v ust. § 267a o.s.ř. je vyloučit z uspokojení prostřednictvím rozvrhu výtěžku ty pohledávky, které ve skutečnosti neexistují, popřípadě je uspokojit v nižší než přihlášené výši, popřípadě tyto pohledávky zařadit do jiné skupiny nebo v jiném pořadí, než se domáhá jejich věřitel, a to tak, aby byla dodržena zákonná pravidla. Třicetidenní lhůta k podání odporovací žaloby běží od právní moci rozvrhového usnesení, v němž je ten, kdo popírá některou z pohledávek, odkázán k podání žaloby. Podání odporovací žaloby je třeba exekučnímu soudu prokázat. Pokud odporovací žaloba ve lhůtě podána nebude, k námitkám exekuční soud nepřihlíží.

Jedná-li se o věc patřící podle ust. § 7 odst. 1 o.s.ř. do pravomoci soudu, rozhodne o pravosti a výši pohledávky soud. V opačném případě rozhoduje příslušný správní nebo jiný orgán. Řízení o popření provádí nalézací soud podle části třetí občanského soudního řádu. Místní příslušnost je výlučná a řídí se místem, v němž se nachází nemovitost, která je výkonem rozhodnutí postižena (ust. § 88 písm. i) o.s.ř.).

V žalobě bude muset žalobce tvrdit a prokazovat, že popíraná pohledávka buď vůbec nevznikla, nebo po jejím vzniku zcela nebo zčásti zanikla, nebo jí připadá jiné pořadí, než které je přihlašovatelem uplatňováno. Podle toho bude formulován i žalobní petit, který bude vždy určovací povahy podle ust. § 80 písm. c) o.s.ř.. Může směřovat k určení skutečné výše přihlášené pohledávky, k jejímu vyloučení z rozvrhu nebo k určení pořadí. Následné rozhodnutí o podané žalobě je závazné pro oprávněného, povinného a všechny věřitele povinného, kteří se účastní vykonávacího řízení a exekuční soud z něj poté vychází při rozvrhu zbývajících rozdělovaných podstaty.

Pořadí, v jakém jsou vymáhané či přihlášené pohledávky uspokojovány, upravuje ust. § 337c odst. 1 o.s.ř. Každá pohledávka je zaříděna do jedné z následujících šesti skupin:

a) Pohledávky nákladů řízení vzniklých státu v souvislosti s prováděním dražby, nové dražby nebo další dražby.

Jsou to tzv. pohledávky za podstatou a jedná se zejména o náklady spojené s obstaráním znaleckého posudku, podáním inzerce či s nájmem dražební místnosti.

b) Pohledávky z hypotečních úvěrů nebo části těchto pohledávek sloužící ke krytí jmenovité hodnoty hypotečních zástavních listů (ust. § 28 an. zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů).

Hypoteční banka vydává ke krytí hypotečního úvěru, který poskytuje na výstavbu nemovitosti či investici do ní, hypoteční zástavní listy. Pohledávka z hypotečního úvěru zajištěná zástavním právem, se uspokojí v této skupině v rozsahu jmenovité hodnoty hypotečního zástavního listu. Pohledávka poměrného výnosu hypotečního zástavního listu se uspokojí ve skupině třetí.

c) Pohledávka oprávněného, pohledávka toho, kdo do řízení přistoupil jako další oprávněný, pohledávky zajištěné zástavním právem a náhrada za věcná břemena nebo nájemní práva s výjimkou těch, o nichž bylo rozhodnuto, že prodejem nemovitosti v dražbě nezaniknou (ust. § 336a odst. 1 písm. c) o.s.ř.).

Může se jednat o zástavní právo smluvní, zákonné nebo zřízené na vydražené nemovitosti rozhodnutím soudu, soudního exekutora nebo správního orgánu. Rozhodnutím soudu vzniká zástavní právo především zřízením soudcovského zástavního práva, které upravuje občanský soudní řád v ust. § 338b až § 338e. V praxi je vhodné soudcovské zástavní právo zřídit tehdy, je-li předpoklad, že z nejvyššího podání učiněného při dražbě nemovitosti, nebudou moci být uspokojeny veškeré přihlášené pohledávky. Má-li věřitel povinného svoji pohledávku priznanou exekučním titulem, může podat návrh na nařízení výkonu

rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva. V návrhu je třeba přesně označit nemovitost a listinami vydanými nebo ověřenými státními orgány nebo notářem doložit, že nemovitost je ve vlastnictví povinného. Tímto postupem dosáhne věřitel toho, že jeho přihlášená pohledávka bude uspokojena ve třetí skupině a nikoliv ve skupinách následujících, do nichž by byla zatříděna za předpokladu, že by pro ni nebylo soudcovské zástavní právo zřízeno. Pořadí takové pohledávky se řídí dnem, kdy soudu došel návrh na nařízení výkonu rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva na nemovitosti.

Zástavním právem zřízeným rozhodnutím správního orgánu jsou zajištěny především pohledávky daní, poplatků a pohledávky cla.

Smluvní zástavní právo váznoucí na nemovitosti, které je evidováno v katastru nemovitostí, vzniká vkladem do katastru nemovitostí. Není-li nemovitost zapsána v katastru nemovitostí, vzniká zástavní právo zápisem do Rejstříku zástav vedeného Notářskou komorou České republiky.

Ve třetí skupině je rovněž uspokojována pohledávka podzástavního věřitele, v jehož prospěch vázne na dražené nemovitosti podzástavní právo, a to za předpokladu, že byl porušen jednak závazek, jehož plnění je zajištěno zástavním právem, jednak závazek, jehož plnění je zajištěno podzástavním právem. Podzástavní věřitel má v celém vykonávacím řízení postavení věřitele zástavního. Zástavní věřitel může do vykonávacího řízení přihlásit i svou nesplatnou pohledávku, jinak by došlo k poškození jeho práv i práv zástavního dlužníka. Soud uspokojí přihlášené pohledávky zástavního věřitele z rozdělované podstaty, i když ke dni rozvrhového jednání ještě nejsou splatné a nebyly přiznány exekučním titulem. Zástavní věřitel však musí svou pohledávku přihlásit jako pohledávku zajištěnou zástavním právem nebo toto zajištění musí vyplývat z obsahu spisu. V opačném případě bude soud k takové pohledávce přihlížet jako k pohledávce zástavním právem nezajištěné a v této skupině ji neuspokojí.

d) Pohledávky nedoplatků výživného.

Jedná se o pohledávky ze všech nároků vzájemné vyživovací povinnosti, které byly přiznány exekučním titulem. Z rozdělované podstaty soud uspokojí pouze splatné pohledávky výživného. De lege ferenda je možno především v případě vyživovací povinnosti rodičů vůči dětem podle ust. § 85 ZoR uvažovat o takové úpravě, že by stejně jako u pohledávek zajištěných zástavním právem bylo možno přihlásit rovněž nesplátané pohledávky, resp. pohledávky výživného splatné v budoucnu. Jestliže v rozsudku, kterým se upravuje výchova a výživa nezletilého dítěte, soud svěřil dítě do výchovy jen jednoho z rodičů a druhému rodiči uloží povinnost platit na výživu nezletilého dítěte určitou peněžní částku, bylo by vhodné, aby nezletilé dítě, resp. jeho zákonný zástupce, mohlo přihlásit do výkonu rozhodnutí všechny opakující se dávky, které by povinný rodič měl platit až do doby, kdy dítě přestane být nezaopatřeným dítětem. Problémem by bylo stanovení věkové hranice (zda 15 let věku, resp. skončení povinné školní docházky či snad až 26 let věku), kterou by však bylo nutné pro tento účel určit. Ust. § 97 odst. 2 ZoR stanoví, že u výživného pro dítě může soud v případech hodných zvláštního zřetele rozhodnout o povinnosti složit peněžní částku pro výživné splatné v budoucnosti. Učiní přitom příslušná opatření zaručující pravidelnou výplatu měsíčních splátek odpovídajících stanovenému výživnému. Domnívám se, že dojde-li k prodeji nemovitosti v rámci výkonu rozhodnutí, o případ hodný zvláštního zřetele se jedná. Domáhá-li se totiž oprávněný zaplacení své pohledávky prodejem nemovitosti, ve většině případů jde o pohledávku vysoké hodnoty. Navíc tato vymáhaná pohledávka ve vykonávacím řízení prodejem nemovitosti nebývá mnohdy jediným závazkem povinného, který není schopen plnit. Znamená to, že po rozvržení rozdělované podstaty často nejsou uspokojeni všichni věřitelé, kteří si přihlásili svou pohledávku a některé závazky povinného tak nezaniknou. Zůstává tu dále určité riziko, že povinný nebude schopen či ochoten plnit svou povinnost vyživovat své nezaopatřené dítě.

e) pohledávky daní a poplatků, pojistného na veřejné zdravotní pojištění a pojistného na sociální zabezpečení, příspěvku na státní politiku zaměstnanosti, pokud nebyly uspokojeny podle písmena c).

f) ostatní pohledávky

*„V této skupině se přednostně uspokojí podle § 16 odst. 1 BytZ pohledávky uvedené v § 13 odst. 2 a § 15 odst. 1 BytZ. Jedná se o pohledávky vlastníků bytových jednotek, které mají vůči povinnému – vlastníku bytové jednotky z důvodu, že neodstranil závady a poškození, které způsobil na jejich jednotkách nebo na společných částech domu, a dále pohledávky z nezaplacených příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku, nejsou-li zajištěny zástavním právem podle § 13 odst. 2 BytZ.“*<sup>21</sup> Po uspokojení těchto pohledávek se uspokojí ostatní pohledávky v pořadí podle ust. § 337c odst. 5 o.s.ř.

Uspokojování pohledávek podle skupin znamená, že pohledávky, kterým svědčí nižší skupina, mohou být uspokojeny až poté, kdy byly zcela uspokojeny pohledávky z předcházejících skupin. Pohledávky v téže skupině se uspokojují podle svého pořadí (zásada priority) a je-li jejich pořadí stejné, uspokojí se poměrně (zásada proporcionality). Poměrná částka připadající na jednotlivé pohledávky stejného pořadí v téže skupině soud vypočte tak, že částku z rozdělované podstaty, která připadá na všechny pohledávky dané skupiny vydělí součtem všech těchto pohledávek, čímž získá koeficient, kterým pak znásobí jednotlivé pohledávky. Výsledná hodnota je částkou, kterou bude věřitelova pohledávka uspokojena.

Pro pořadí pohledávky ve skupině je rozhodující např. u pohledávky oprávněného den, kdy k exekučnímu soudu došel jeho návrh na nařízení výkonu rozhodnutí, u přihlášené pohledávky den, kdy k soudu došla přihláška, u pohledávky zajištěné zástavním právem den vzniku zástavního práva atd. (ust. § 337c odst. 5 o.s.ř.). Podle ust. § 157 a § 160 ObčZ vzniká zástavní právo k nemovitým věcem a k bytům nebo nebytovým prostorům vkladem do katastru nemovitostí a zástavní právo zřízené rozhodnutím soudu nebo správního úřadu vzniká dnem nabytí právní moci tohoto rozhodnutí. Pro pořadí soudcovského zástavního práva je však rozhodný den, kdy došel soudu návrh na jeho zřízení. Pořadí exekutorského zástavního práva se určí podle dne, v němž byl příslušnému katastrálnímu úřadu doručen exekuční příkaz, kterým bylo exekutorské zástavní právo zřízeno.

---

<sup>21</sup> DRÁPAL, Ljubomír, BUREŠ, Jaroslav, et al. *Občanský soudní řád II : § 201 - 376 Komentář*. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2009. s. 2547



Ve stejném pořadí jako pohledávka se uspokojí také úroky, úroky z prodlení nebo poplatek z prodlení, a to za dobu posledních tří let přede dnem rozvrhového jednání, a náhrada nákladů řízení. Soud uspokojí přednostně příslušenství, nepostačující rozdělovaná podstata na uspokojení pohledávky s celým příslušenstvím. „*U pohledávek zajištěných zástavním právem se úroky, úroky z prodlení a poplatek z prodlení za dobu delší než tři roky před rozvrhovým jednáním uspokojí ve třetí skupině podle pořadí určeného dnem, kdy soudu došel návrh na nařízení výkonu rozhodnutí nebo přihláška.*“<sup>22</sup>

Po právní moci rozvrhového usnesení soud vyplatí částky připadající na jednotlivé zcela či částečně uspokojené pohledávky, pokud jejich věřitelé do zahájení dražebního jednání sdělili soudu, že žádají zaplacení svých pohledávek z rozdělované podstaty. Pokud některý z věřitelů, ať už jeho pohledávka byla či nebyla uspokojena, zaplacení své pohledávky z rozdělované podstaty nežádá, soud vyzve vydražitele, aby se nejpozději do skončení rozvrhového jednání vyjádřil, zda dluh přebírá. Rozhodnutí, zda dluh převezme, závisí pouze na vydražiteli, který musí zvážit, zda na konkrétní pohledávku připadne plnění z rozdělované podstaty a v jaké výši. V případě převzetí dluhu nastupuje vydražitel jako dlužník na místo povinného, přičemž souhlas věřitele se nevyžaduje. Převzal-li vydražitel pohledávku zajištěnou zástavním právem váznoucím na vydražené nemovitosti, působí zástavní právo nadále proti vydražiteli.

Jestliže soud v rozvrhovém jednání uspokojí zcela všechny vymáhané a přihlášené pohledávky, vznikne tzv. hyperocha, kterou po právní moci rozvrhového usnesení soud vyplatí povinnému.

#### **4.7. Osud závad dražené nemovitosti**

Z účelu a smyslu výkonu rozhodnutí plyne, že zástavní právo může působit proti vydražiteli jen tehdy, jestliže převzal pohledávku, která byla zástavním právem zajištěna. Ostatní zástavní práva zanikají, a to dnem právní moci rozvrhového usnesení

---

<sup>22</sup> Drápal, L. Bureš, J. a kol. Občanský soudní řád II. § 201 až 376. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2009, 2548 s.

(ust. § 337h odst. 1 o.s.ř.) bez ohledu na to, zda byla zajištěná pohledávka uhrazena z rozdělované podstaty.

Z věcných břemen a nájemních práv působí proti vydražiteli ta, o nichž zákon stanoví nebo o nichž bylo usnesením o ceně nemovitosti rozhodnuto, že nezaniknou<sup>23</sup>, a ta, za něž byla vydražiteli poskytnuta náhrada. Nesouhlasila-li však osoba oprávněná z nájemního práva nebo věcného břemene s vyplacením náhrady vydražiteli, věcné právo a nájemní právo zanikne vždy, a to právní mocí rozvrhového usnesení.

Poté, co usnesení o rozvrhu rozdělované podstaty nabude právní moci, vyrozumí soud příslušný katastrální úřad o tom, která zástavní práva váznoucí na nemovitosti zanikla nebo zda působí dále proti vydražiteli, a o tom, jaká věcná břemena zanikla a jaká zatěžují vydraženou nemovitost i nadále. Na základě takového vyrozumění o tom katastrální úřad učiní potřebné záznamy ve své evidenci.

Pohledávka přihlášená do dražby může být zajištěna zástavním právem na několika samostatných zástavách (vespolné zástavní právo). Vespolné zástavní právo vzniká na základě smlouvy, rozhodnutím soudu či správního orgánu, nebo ze zákona, jestliže věřitel zajistí zástavním právem svoji pohledávku na několika nemovitostech, a dále může vzniknout i reálným rozdělením věci na více samostatných věcech v právním smyslu. Rozdělí-li se nemovitost (např. pozemek, bytový dům) zatížená zástavním právem na více samostatných nemovitých věcí, zástavní právo bude nadále váznout na každé nově vzniklé samostatné nemovitosti, a to pro celou pohledávku zástavního věřitele, nikoliv pouze pro poměrnou část odpovídající oddělené části původní věci. Pohledávka zástavního věřitele pak může být podle ust. § 165a odst. 2 ObčZ uspokojena z kterékoli zástavy nebo ze všech zástav najednou.

Byly-li vydraženy všechny nemovitosti zatížené vespolným zástavním právem, uspokojí se pohledávka zástavního věřitele ve třetí skupině podle ust. § 337c odst. 1 písm. c) o.s.ř. ze zbytku rozdělovaných podstat po uspokojení pohledávek z předchozích skupin, a to v poměru určeném výší jednotlivých podstat.

---

<sup>23</sup> Ust. § 336a odst. 2 o.s.ř.: Závadami ve smyslu odstavce 1 písm. c) jsou věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, nájem bytů a další věcná břemena a nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitost zatěžovala i nadále.

Byly-li vydraženy jen některé nemovitosti zatížené vespolným zástavním právem, pohledávka zástavního věřitele bude uspokojena poměrem určeným podle výše obvyklých cen všech zastavených nemovitostí, které nebyly v dražbě prodány, a rozdělovaných podstat.

Právní mocí usnesení o rozvrhu a vyplacením přiznaných pohledávek jednotlivým účastníkům rozvrhového jednání vykonávací řízení končí. Je-li však exekuce prováděná soudním exekutorem, exekuce bude skončena pouze v případě, byla-li vymáhaná pohledávka oprávněného včetně příslušenství, nákladů oprávněného a nákladů exekuce plně vymožena. V opačném případě pokračuje exekuční řízení dále.

## 5. Závěr

Pro posledních několik let je charakteristický každoroční nárůst nařízených exekucí a výkonů rozhodnutí, což je pravděpodobně způsobeno celosvětovou hospodářskou krizí, při níž věřitelé začali s větším důrazem požadovat po dlužnících plnění jejich peněžitých závazků. Jestliže nesplní dlužník svou povinnost dobrovolně, je na místě užití právního institutu výkonu rozhodnutí či exekuce, disponuje-li věřitel exekučním titulem. Prodej nemovitosti je způsob provedení výkonu rozhodnutí, kterým lze nejučinněji vymáhat vysoké peněžité pohledávky, ale může se uplatnit i při vymáhání relativně nízkých částek, jak jsem ve své práci výše uvedla.

Výhodou je, že prodejem nemovitosti lze vymáhat vysoké pohledávky, které by jinými způsoby výkonu rozhodnutí byly prakticky nevymahatelné nebo by jejich uspokojení v rámci vykonávacího řízení trvalo mnohem delší dobu.

Přesto lze za nevýhodu výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti považovat, že celé řízení od nařízení výkonu rozhodnutí po vyplacení vymožené pohledávky oprávněnému po proběhnuvším rozvrhovém jednání trvá několik měsíců nebo spíše let, zvláště využívá-li povinný či jiný účastník řízení svého práva na odvolání, které je přípustné proti každému usnesení, kterým se končí jednotlivá fáze výkonu rozhodnutí. Občanský soudní řád nestanoví žádné lhůty při provádění výkonu rozhodnutí. Zřejmě i s ohledem na časovou délku prodeje nemovitosti se ozývají názory, zda by činnost spočívající v nucené realizaci exekučního titulu neměla být zcela přenesena na soudní exekutory, neboť se ukázalo, že exekuční řízení bývají účinnější a rychlejší, provádí-li je soudní exekutor nežli soud v rámci výkonu rozhodnutí. Je tomu proto, že soudní exekutor v rámci nuceného prodeje vymáhá rovněž náklady exekuce, mezi něž patří mimo jiné jeho odměna.

Při nuceném prodeji nemovitosti je nutno si uvědomit, že v mnohých případech představuje zásah nejen do práv a povinností povinného, nýbrž i do poměrů třetích osob.

Tato diplomová práce měla za cíl popsat jednotlivé fáze výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti, kterými jsou nařízení výkonu rozhodnutí, ocenění nemovitosti, vydání dražební vyhlášky, dražební jednání a rozvrhové jednání, a poukázat na možná úskalí, která současná platná a účinná právní úprava skýtá.

Za jeden z nejdůležitějších diskutabilních problémů současnosti považuji prodej postižené nemovitosti povinným mimo výkon rozhodnutí. Tuto problematiku upravuje v současné době pouze exekuční řád, podle něhož se však nepostupuje v případě výkonu rozhodnutí, který je prováděn soudem. Použije se jen při exekuci prováděné soudním exekutorem. Určité nejasnosti mohou být spojeny také s nuceným prodejem nemovitosti ve společném jmění manželů, jestliže manželství zaniklo před nebo po nařízení výkonu rozhodnutí, avšak společné jmění nebylo dosud vypořádáno. S tím souvisí rovněž institut vyloučení věci z výkonu rozhodnutí.

Nesporné je, že v demokratické společnosti, právním státu a tržním hospodářství, které tu byly nastoleny po roce 1989, mají instituty výkon rozhodnutí prováděný soudem a exekuce prováděná soudním exekutorem své nezastupitelné místo.

## Seznam zkratek

o.s.ř. = zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád

e.ř. = zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád)

ObčZ = zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

JednŘ = zákon č. 37/1992 Sb., o jednacím řádu pro okresní a krajské soudy

DevZ = zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon

ZoR = zákon č. 94/1963 Sb., o rodině

RozŘ = zákon č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů

InsZ = zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon)

## Použitá literatura

- 1) DRÁPAL, Ljubomír, BUREŠ, Jaroslav, et al. *Občanský soudní řád II : § 201 - 376 Komentář*. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2009. 1762 s. ISBN 978-80-7400-107-9.
- 2) TRIPES, Antonín. *Exekuce v soudní praxi*. 3. vydání. Praha : C. H. Beck, 2001. 836 s. ISBN 80-7179-489-9.
- 3) GROSSOVÁ, Marie Emilie. *Exekuce na peněžitě plnění : v současné právní praxi*. 5. . Praha : Linde, 2007. 603 s. ISBN 978-80-7201-621-1.
- 4) ŠÍNOVÁ, Renáta, et al. *Doručování v civilním soudním řízení*. 1. vydání. Praha : Leges, 2009. 143 s. ISBN 978-80-87212-20-2.
- 5) KASÍKOVÁ, Martina, et al. *Zákon o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) : komentář*. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2007. 672 s. ISBN 978-80-7179-582-7.
- 6) VRCHA, Pavel. *Civilní judikatura : výběr aktuálních rozhodnutí Nejvyššího soudu a Ústavního soudu České republiky*. 2. vydání. Praha : Linde, 2005. 1295 s. ISBN 80-7201-542-7.
- 7) KNAPPOVÁ, Marta, et al. *Občanské právo hmotné I*. 4. Praha : ASPI, 2005. 523 s. ISBN 80-7357-127-7.
- 8) WINTEROVÁ, Alena, et al. *Civilní právo procesní*. 5. Praha : Linde, 2008. 751 s. ISBN 978-80-7201-726-3.
- 9) ZELENKA, Jaroslav, et al. *Insolvenční zákon : poznámkové vydání s důvodovou zprávou a nařízením Rady ES 1346/2000*. Praha : Linde, 2007. 687 s. ISBN 978-80-7201-657-0.
- 10) BUREŠ, Jaroslav, et al. *Občanský soudní řád : komentář - II. díl*. 7. vydání. Praha : C. H. Beck, 2006. 1045 s. ISBN 80-7179-378-7.
- 11) PETR, David. Teritorialita v Evropě : srovnání místní působnosti soudního exekutora ve státech Evropy. *Komorní listy : časopis soudních exekutorů*. Březen 2010, druhé číslo, s. 2. Dostupný také z WWW: <<http://www.ekcr.cz/1/komorni-listy/45-aktualni-cislo?w=>>>.
- 12) ADÁMEK, Radek. Rizika při nabývání nemovitostí od povinného. *Bulletin advokacie*. 2009, Číslo 6, s. 36-39. Dostupný také z WWW: <<http://www.cak.cz/scripts/detail.php?id=2678>>.

## **Enforcement of judgment by the order to charge and sell real property**

Diese Diplomarbeit befasst sich mit der Zwangsvollstreckung, und zwar nur mit einer Art, mit der Immobiliervollstreckung. Die Zwangsvollstreckung ist das staatliche Verfahren, mit dem man Ansprüche gegen den Schuldner durchsetzen kann. Die Immobiliervollstreckung kommt in Betracht, wenn der Gläubiger über einen sogenannten Vollstreckungstitel verfügt und der Beklagte zu einer Zahlung höheres Betrags verurteilt worden ist und freiwillig nicht zahlt, aber es kann auch um relativ niedrigen Betrag handeln, wie ist in meiner Arbeit erklärt. Ausgehend von der Tatsache, dass in den letzten Jahren die Zahl der Exekutionen ständig steigert, habe ich dieses Thema gewählt.

Das erste Kapitel widmet sich den Voraussetzungen für die Zwangsvollstreckung und das zweite Kapitel erklärt den Unterschied zwischen der Zwangsvollstreckung, die ein Amtsgericht vollstreckt und der Zwangsvollstreckung, die ein Gerichtsvollzieher gemäß Exekutionsordnung vollstreckt.

Die Arbeit umfasst umfangreiche dritte Kapitel, die in mehrere Unterabschnitte unterteilt ist. Fünf Unterabschnitte entsprechen den fünf Phasen der Immobiliervollstreckung. In diesem Zivilprozessverfahren herrscht der Konzentrationsgrundsatz und jede Phase wird mit einer rechtskräftigen Entscheidung beendet. In der ersten Phase ordnet das Vollstreckungsgericht auf den Antrag des Gläubigers durch Beschluss die Immobiliervollstreckung. Damit darf der Schuldner das Grundstück nicht mehr veräußern. Zweite Phase dient der Bewertung von Immobilien. Danach ordnet das Vollstreckungsgericht die öffentliche Versteigerung des Grundstücks. Den Zuschlag erteilt das Gericht dem Meistbietenden. Sobald der Ersteher sein Meistangebot leistet, wird Eigentümer des Grundstücks. In der letzten Phase erstellt das Vollstreckungsgericht einen Teilungsplan, der die Verteilung des Erlöses zwischen mehreren Gläubigern regelt. Andere Unterabschnitte befassen sich mit der Konkurrenz von Insolvenz und Zwangsvollstreckung und mit der Ausgliederungsklage. Manche Rechtsinstitute habe ich auch der Analyse der Rechtsprechung untergezogen. Es zeigt sich, dass der Verkauf des Grundstücks außer der Zwangsvollstreckung ein wichtiges theoretisches und praktisches Problem ist und auch die Vollstreckung des Gesamteigentums der Ehegatten bedürft in manchen Situationen juristische Auslegung.



**Klíčová slova:**

- Výkon rozhodnutí (enforcement of judgement)
- Nemovitost (real property)