

**UNIVERZITA KARLOVA**

**Právnická fakulta**

**Eva Jung**

**Exekutorská dobrovolná dražba**

Rigorózní práce

Pověřený akademický pracovník: JUDr. Miroslav Sedláček, LL.M., Ph.D.

Tematický okruh: Civilní právo procesní

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 21. června 2020

Prohlašuji, že jsem předkládanou rigorózní práci vypracovala samostatně, že všechny použité zdroje byly řádně uvedeny a že práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

Dále prohlašuji, že vlastní text této práce včetně poznámek pod čarou má 278 390 znaků včetně mezer.

Mgr. Eva Jung

V Cheb dne 30. července 2020

# Obsah

Úvod.....	5
1 Právní úprava .....	7
1.1 Exekuční řád.....	7
1.2 Exekuční vyhláška .....	8
1.3 Exekuční tarif .....	9
1.4 Občanský soudní řád .....	9
1.5 Zákon o veřejných dražbách.....	10
1.6 Insolvenční zákon .....	12
1.7 Zákon o zvláštních řízeních soudních .....	13
1.8 Občanský zákoník.....	13
1.9 Přiměřenost a obdobnost .....	14
2 Zúčastněné subjekty.....	17
2.1 Soudní exekutor.....	17
2.1.1 Náhrada újmy způsobená soudním exekutorem.....	19
2.1.2 Kárná odpovědnost.....	22
2.1.3 Smlouva o pojištění odpovědnosti za újmu.....	22
2.2 Navrhovatel .....	23
2.2.1. Vlastník předmětu dražby .....	25
2.2.2. Osoba oprávněná disponovat s věcí .....	26
2.2.2.1 Insolvenční správce .....	27
2.2.2.2 Zástavní věřitel .....	29
2.2.2.3 Notář .....	30
2.2.2.4 Orgány veřejné moci .....	31
3 Předmět dražby .....	32
3.1 Movité věci.....	34
3.2 Nemovité věci.....	38
3.3 Spoluvlastnický podíl .....	38
3.4 Majetková podstata.....	39
3.5 Likvidační podstata.....	40
4 Právní titul k provedení dražby .....	41
4.1 Smlouva o provedení dražby .....	46
4.1.1 Forma .....	48
4.1.2 Obsah smlouvy o provedení dobrovolné dražby.....	49
4.1.3 Smluvní volnost.....	51
5 Náklady dražby .....	52

5.1	Odměna.....	54
5.2	Hotové výdaje.....	56
5.3	Daň z přidané hodnoty.....	58
5.4	Splatnost .....	59
6	Proces dražby .....	61
6.1	Rozhodování soudního exekutora .....	62
6.1.1	Opravné prostředky řádné a mimořádné a jejich přípustnost.....	63
6.2	Ocenění předmětu dražby .....	65
6.3	Závady na předmětu dražby .....	68
6.3.1	Excesivní závady.....	76
6.4	Forma dražby .....	79
6.5	Dražební vyhláška .....	80
6.5.1	Obsah.....	80
6.5.2	Adresáti .....	86
6.5.3	Další dražební jednání .....	88
6.6	Dražební jednání.....	90
6.5.4	Osoby neoprávněné se zúčastnit dražby.....	91
6.7	Důsledky nedodržení dražebního postupu.....	94
6.8	Obrana proti dražbě .....	96
6.8.1	Předběžné opatření .....	96
6.8.2	Žaloba na vyloučení věci.....	97
6.8.3	Žaloba na neplatnost dražby.....	99
6.8.4	Žaloba z lepšího práva.....	100
6.9	Usnesení o udělení příklepu .....	101
6.9.1	Vyklizení .....	103
6.9.2	Předražek.....	104
6.9.3	Obmeškalý vydražitel.....	106
6.9.4	Související daňové povinnosti.....	109
6.10	Ukončení dražebního procesu .....	113
7	Zákaz uvedení v předešlý stav .....	115
8	Přechod vlastnického práva .....	117
	Závěr.....	121
	Seznam použitých zdrojů .....	123
	Seznam použitých zkratk.....	128
	Abstrakt .....	129
	Abstract .....	130

## Úvod

Od roku 2001 byl zaveden a zřízen do českého právního systému vykonávacího řízení institut soudního exekutora, aby vedle soudu zaručoval, že autoritativně přiznané plnění bude vynuceno i v situaci, kdy není plněno dobrovolně<sup>1</sup>. Vedle této hlavní činnosti však zákonodárce svěřil soudnímu exekutorovi pravomoc vykonávat tzv. další činnost, mezi níž patří právě exekutorská dobrovolná dražba. Zvolený název dle mého názoru odráží podstatu tohoto institutu, který je v řadě ohledů podobný známější veřejné dobrovolné dražbě, avšak na druhou stranu se zde silně projevují prvky civilního vykonávacího řízení, což je samozřejmě dáno zvolenou právní úpravou. Dle věty druhé § 76 odst. 2 EŘ má soudní exekutor postupovat přiměřeně podle ustanovení exekučního a občanského soudního řádu upravující výkon rozhodnutí, které primárně směřují k vynucení uložené povinnosti, ačkoliv provádí dražbu z vůle vlastníka či osoby oprávněné s věcí disponovat.

K častějšímu využívání institutu dobrovolné exekutorské dražby dochází v důsledku nedávné změny insolvenčního práva a zakotvení exekutorské dražby jako způsobu zpeněžení majetkové podstaty, proto je a bude vhodné se výkladu jednotlivých ustanovení více věnovat, ať již jde o odbornou literaturou či ze strany soudů.

Tato práce si klade za cíl být první vlaštovkou a představit tento prostředek zpeněžení v ucelené podobě, od vymezení dotčené právní úpravy a jednotlivých ustanovení právních předpisů, okruhu zúčastněných osob, zejména možných navrhovatelů, přípustných předmětů dražby, přes úvahu nad charakterem právního titulu k provedení dražby a s tím související pojednání o určení nákladů dražby. Stěžejní část práce je zaměřena na proces samotné dražby od prvního rozhodnutí soudního exekutora ve věci až po udělení příklepu, jímž je naplněn účel dobrovolné dražby, tedy přechod vlastnického práva na vydražitele a předání výtěžku dražby navrhovateli.

V rámci jednotlivých částí a kapitol se práce zaměřuje a poukazuje na úskalí aplikace dotčených právních ustanovení v praxi, neboť zásadním znakem exekutorské dražby na rozdíl od výkonu rozhodnutí (exekuce) je její dobrovolnost. Smysl a účel dobrovolné dražby proto musí být zúčastněnými subjekty při výkladu právních ustanovení akcentován. Zvolená právní úprava v praxi generuje mnoho výkladových i praktických potíží, jež tato práce zmiňuje, a snaží se najít uspokojivé řešení a akceptovatelný výklad právních předpisů. Práce si klade za cíl vedle

---

<sup>1</sup> WINTEROVÁ, A., MACKOVÁ, A. a kolektiv. *Civilní právo procesní. Část druhá. Řízení vykonávací, řízení insolvenční*. 2. vydání. Praha: Leges, 2018, 23 s.

teoretického základu čtenářům nabídnout i praktické zkušenosti, jejichž abstrakcí hledá odpovědi na výkladové nejasnosti jednotlivých ustanovení.

Domnívám se, že s rostoucí zadlužeností populace může narůst na významu i exekutorská dobrovolná dražba jako prostředek zpeněžení majetkové podstaty či likvidační podstaty, neboť tento institut má dle mého názoru svůj potenciál a snad tato práce k jeho popularizaci alespoň částečně přispěje.

Na závěr této úvodní části si dovoluji poznamenat, že ačkoliv doktrína považuje vykonávací řízení soudní a exekuční řízení (exekuci) za dva zvláštní samostatné druhy civilního procesu, v této práci budou pojmy výkon rozhodnutí a exekuce používány *promiscue*, neboť co platí pro výkon rozhodnutí prodejem movité a nemovité věci, platí pro provedení exekuce prodejem nemovité a movité věci, není-li v této práci konkrétně uvedeno jinak. S ohledem na rozsah této práce bude pozornost věnována jen zpeněžení věcí movitých a nemovitých, ačkoliv procesní předpisy předpokládají i zpeněžení pohledávek, obchodního i družstevního podílu a závodu.

# 1 Právní úprava

Na následujících řádcích se pokusím, zejména za účelem přehledného a uceleného představení dotčené právní úpravy přímo či nepřímo související s institutem exekutorské dobrovolné dražby, uvést jmenovitě právní předpisy a v nich obsažená ustanovení relevantních paragrafů.

## 1.1 Exekuční řád

Exekuční řád je základním právním předpisem upravujícím činnost soudního exekutora, ať již jde o činnost exekuční nebo další. Exekuční řád byl publikován dne 3. 4. 2001 v částce 48/2001 Sbírky zákonů pod číslem 120/2001 Sb., jako zákon o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů. Účinnost exekučního řádu nastala dne 1. 5. 2001. K 1. 6. 2019 byl tento předpis 40krát novelizován. Pro tuto práci stěžejní právní úprava je obsažena v Hlavě VI Další činnost exekutora, Díl 1 Obecná ustanovení, v § 76 odst. 2 EŘ. Určitou zajímavostí je, že toto ustanovení zůstalo za celých 19 let platnosti a účinnosti exekučního řádu jakoukoliv úpravou (novelizací), ať již obsahovou, gramatickou, či terminologickou, nedotčeno.

Institut exekutorské dobrovolné dražby je upraven v § 76 odst. 2 EŘ, jenž zní: „*Exekutor může též provést dražbu movité či nemovité věci na návrh vlastníka či osoby oprávněné disponovat s věcí. Přitom postupuje přiměřeně podle ustanovení tohoto zákona.*“

Tímto jediným odstavcem je zakotvena pravomoc soudního exekutora dobrovolnou dražbu provádět, stanoven zákonem dovolený rozsah předmětů dražby, uzákoněn okruh navrhovatelů dražby a zejména způsob, jakým má být zpeněžení provedeno. Věta druhá ukládá soudnímu exekutorovi povinnost postupovat při provádění dražby přiměřeně podle ustanovení tohoto zákona, tj. exekučního řádu.

Je třeba říci, že exekuční řád obsahuje velmi strohou a kusou úpravu dražby movitých a nemovitých věcí, která se nachází v Hlavě IV Způsoby provedení exekuce, Díl 4 Exekuce prodejem movitých a nemovitých věcí. Na první pohled je zřejmé, že ustanovení § 66, § 68 a § 69 EŘ upravují pouze jednotlivosti, nejde o komplexní úpravu procesu dražby. Pouze v případě postihu průmyslových práv obsahuje exekuční řád ucelenou právní úpravu, která je jako *lex specialis* aplikována i rámci výkonu rozhodnutí dle občanského soudního řádu.

Na jednu stranu tak § 76 odst. 2 EŘ předpokládá při provádění dobrovolné dražby přiměřené použití exekučního řádu, na druhou stranu tento předpis takovou úpravu vlastně neobsahuje.

Domnívám se, že tento nedostatek vznikl v rámci procesu schvalování exekučního řádu, když prvotní verze zákona o soudních exekutorech (Sněmovní tisk č. 394, třetí volební období Poslanecké sněmovny v letech 1998-2002) obsahovala rozsáhlou úpravu procesu provádění exekuce různými způsoby, včetně prodeje movitých a nemovitých věcí. Důvodová zpráva<sup>2</sup> k tomuto návrhu zákona k ustanovení § 227 (dnešní § 76 EŘ) uvádí, cituji: „*Ustanovení § 227 rozšiřuje rozsah činnosti exekutora v rámci jeho další činnosti i na činnost, kterou mu svěřuje také jiný zvláštní zákon. Z tohoto a z předchozího paragrafu tedy vyplývá, že exekutor se nezabývá pouze exekuční činností, nýbrž i jinou činností, vždy však na základě zákona, respektive zákona a žádosti žadatele. Rozsah působnosti exekutora může rozšířit také soud, kterého toto ustanovení opravňuje pověřit exekutora i jinou činností související s exekučním řízením. Druhý odstavec tohoto ustanovení pak obsahuje oprávnění exekutora provést tzv. dobrovolnou dražbu, přičemž se při ní bude přiměřeně řídit ustanoveními tohoto zákona o prodeji movitých, respektive nemovitých věcí.*“ Samotný exekuční řád byl schválen Parlamentem ČR až na druhý pokus, když navrhovatelé do tohoto zákona po jeho prvním neúspěšném předložení, zapracovali připomínky uplatněné v průběhu legislativního procesu<sup>3</sup>. V rámci tohoto procesu pak byla z exekučního řádu vypuštěna samostatná úprava provedení jednotlivých způsobů exekuce, ačkoliv ustanovení § 76 odst. 2 EŘ a k němu relevantní část důvodové zprávy zůstaly beze změny.

Naopak ucelenou právní úpravu dražby movitých a nemovitých věcí obsahuje občanský soudní řád, a to konkrétně v ustanovení § 321 a násl. OSŘ. Tato právní úprava se v exekuci prováděné prodejem movitých a nemovitých věcí aplikuje subsidiárně na základě ustanovení § 69 EŘ<sup>4</sup>.

Z uvedeného je patrné, že na provedení dobrovolné dražby se aplikují ustanovení exekučního řádu a zejména ustanovení občanského soudního řádu o výkonu rozhodnutí prodejem movitých a nemovitých věcí.

## 1.2 Exekuční vyhláška

Exekuční vyhláška je prováděcím předpisem k exekučnímu řádu vydaná na základě zákonného zmocnění obsaženého v § 131 EŘ. Stěžejní právní úprava související s provedením dobrovolné dražby je obsažena v § 18 EV. V odstavci prvním tohoto paragrafu je umožněno na

---

<sup>2</sup> Důvodová zpráva k návrhu zákona o soudních exekutorech, Sněmovní tisk 394/0. Dostupné na <https://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=3&CT=394&CT1=0>.

<sup>3</sup> Důvodová zpráva k návrhu zákona o soudních exekutorech, Sněmovní tisk 394/0. Dostupné na <https://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=3&CT=394&CT1=0>.

<sup>4</sup> Ustanovení § 69 EŘ.: „Nestanoví-li tento zákon jinak, použije se na exekuci prodejem movitých věcí a nemovitých věcí přiměřeně ustanovení občanského soudního řádu upravující výkon rozhodnutí prodejem movitých věcí a nemovitých věcí“.



proces dobrovolné dražby použit ustanovení § 16 EV upravující výčet osob oprávněných řídit dražební jednání a dále § 16a EV stanovující podmínky pro provedení dražby nemovitých věcí elektronicky. Přestože zde není výslovně uveden odkaz na § 16b EV (podmínky pro provedení dražby movité věci elektronicky), lze provedení elektronické dobrovolné dražby movitých věcí dovodit přímo z § 76 odst. 2 EŘ<sup>5</sup>, resp. z obecné úpravy předpokládající použití ustanovení občanského soudního řádu při exekučním prodeji nemovitých a movitých věcí, včetně § 330a OSŘ. Odstavec druhý § 18 EV pak stanoví, že výtěžek dražby se vyplatí navrhovateli, z čehož jasně vyplývá, že v případě dobrovolné dražby se neaplikují ustanovení části šesté občanského soudního řádu týkající se přihlašování a uspokojování pohledávek věřitelů.

### 1.3 Exekuční tarif

Ministerstvo spravedlnosti v souladu se zákonným zmocněním obsaženým v § 131 EŘ exekučním tarifem rozvádí ustanovení exekučního řádu, která stanoví právo exekutora na úplatu za vykonávání exekuční a další činnosti. Pro účely dobrovolné dražby je zásadní část šestá nesoucí název Provedení dražby obsahující § 23 ET, který ve svém odstavci prvním upravuje určení odměny soudního exekutora za provedení dražby a náhrady hotových výdajů v souvislosti s provedením dobrovolné dražby odkazem na obdobné použití zvláštního právního předpisu, jímž dle poznámky pod čarou je zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách.

S účinností od 1. ledna 2013 byl novelou provedenou vyhláškou č. 490/2012 Sb., do exekučního tarifu zařazen § 19a ET, který upravuje způsob stanovení výše odměny soudního exekutora a náhradu hotových výdajů za zpeněžení jednotlivých věcí, práv a jiných majetkových hodnot ze zůstavitelova majetku, jenž je detailně upravena v § 13 ET.

Náhrada za doručení písemností v souvislosti s prováděním dobrovolné dražby se řídí ustanovením § 15 ET.

### 1.4 Občanský soudní řád

Vztah exekučního a občanského soudního řádu je vztahem subsidiarity, kdy exekuční řád představuje úpravu zvláštní, pro níž platí, že nestanoví-li exekuční řád jinak, použijí se pro exekuční řízení přiměřeně ustanovení občanského soudního řádu (§ 52 odst. 1 EŘ)<sup>6</sup>.

---

<sup>5</sup> KASÍKOVÁ, M. In: KASÍKOVÁ, M. a kol. *Exekuční řád. Komentář*. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, 922-925 s.

<sup>6</sup> WINTEROVÁ, A., MACKOVÁ, A. a kolektiv. *Civilní právo procesní. Část druhá. Řízení vykonávací, řízení insolvenční*. 2. vydání. Praha: Leges, 2018, 22 s.

Právní úprava výkonu rozhodnutí se nachází v části šesté, když pro dobrovolnou dražbu je důležitá jak obecná úprava výkonu rozhodnutí, tak i ustanovení o výkonu rozhodnutí prodejem movitých (§ 321 a násl. OSŘ) a nemovitých věcí (§ 335 a násl. OSŘ). Jak je detailněji pojednáno v kapitole 1.9 jednotlivá ustanovení je třeba při provádění dobrovolné dražby aplikovat přiměřeně a přihlídnout zejména ke smyslu a účelu exekutorské dražby. Jelikož proces dobrovolné dražby končí okamžikem předání výtěžku zpeněžení navrhovateli (§ 18 EV), jsou ve vztahu k dobrovolné dražbě například irelevantní všechna ustanovení týkající se dalšího oprávněného, přihlášek věřitelů, uspokojování pohledávek věřitelů apod.

Vedle občanského soudního řádu se na proces dobrovolné dražby použijí též příslušná ustanovení jednacního řádu vydaného jako vyhláška Ministerstva spravedlnosti ČR č. 37/1992 Sb., o jednacím řádu pro okresní a krajské soudy, v platném znění, v části upravující podrobnější pravidla pro výkon rozhodnutí prodejem movitých a nemovitých věcí<sup>7</sup>.

Jak bude blíže pojednáno v kapitole 3.1 této práce, předmětem dobrovolné dražby mohou být i pohledávky, jiná majetková práva, příp. závod, proto se na průběh dobrovolných dražeb těchto věcí použijí i příslušná ustanovení občanského soudního řádu, která předpokládají jejich zpeněžení v dražbě. Dle § 314b OSŘ může soud, je-li to účelné, nařídít prodej pohledávky v dražbě. Přitom postupuje obdobně podle § 328b, § 329 odst. 1 až 6 a § 329a až § 330a OSŘ. Soud může za zákonem stanovených předpokladů přistoupit ke zpeněžení neomezeně převoditelného podílu v obchodní korporaci (společnosti s ručením omezených, komanditní společnosti v případě podílu komanditisti, v družstvu) v dražbě za přiměřeného použití § 328b až § 330a OSŘ. V případě, že je s družstevním podílem spojeno právo užívat byt pak soud postupuje dle § 336 až 337h OSŘ. Právní úprava postižení závodu je obsažena v § 338f a násl. OSŘ.

## 1.5 Zákon o veřejných dražbách

Exekutorská dražba se svou podstatou blíží institutu veřejné dražby, jejíž definice je obsažena v ustanovení § 1 písm. a) ZoVD uvádějící, že: *„veřejnou dražbou se rozumí veřejné jednání, jehož účelem je přechod vlastnického nebo jiného práva k předmětu dražby, konané na základě návrhu navrhovatele, při němž se licitátor obrací na předem neurčený okruh osob přítomných na předem určeném místě, nebo v prostředí veřejné datové sítě na určené adrese, s výzvou k podávání nabídek, a při němž na osobu, která za stanovených podmínek učiní nejvyšší nabídku, přejde příklepem licitátora vlastnictví nebo jiné právo k předmětu dražby, nebo totéž veřejné jednání, které bylo licitátorem ukončeno z důvodu, že nebylo učiněno ani nejnižší podání*

---

<sup>7</sup> Ustanovení § 59, § 60 a násl. JŘ.

(§ 2 písm. a) ZoVD).“ Zákon o veřejných dražbách rozlišuje mezi dražbou dobrovolnou a nedobrovolnou. Dle § 17 odst. 1 ZoVD je dobrovolná dražba prováděna na návrh vlastníka, případně osoby, která se pro účely veřejné dobrovolné dražby za vlastníka považuje.

Dle *Komentáře*<sup>8</sup> dražba prováděná exekutorem podle § 76 odst. 2 EŘ je zvláštní formou dobrovolné dražby, v řadě ohledů srovnatelnou s dražbou dobrovolnou podle § 17 a násl. ZoVD, avšak exekutor v žádném případě nepostupuje podle ustanovení zákona o veřejných dražbách, nýbrž výlučně podle ustanovení exekučního řádu o provedení exekuce prodejem movitých a nemovitých věcí (za jejich přiměřeného použití, viz. § 76 odst. 2 věta druhá EŘ) a za přiměřeného použití ustanovení občanského soudního řádu o výkonu rozhodnutí prodejem movitých věcí a nemovitých věcí, popř. dalších ustanovení občanského soudního řádu (§ 69 a § 52 odst. 1).

S uvedeným závěrem se lze jen ztotožnit, když v tomto směru litera ustanovení § 76 odst. 2 EŘ nedává dle mého názoru prostor pro výklad odlišný.

Značně překvapivě proto působí odlišný právní názor, který zastal Ústavní soud ČR ve svém nálezu ze dne 3. 9. 2019, sp. zn. I.ÚS 2691/18, v otázce nesprávného posouzení návrhu na vydání předběžného opatření, kterým se stěžovatel domáhal zdržení se provedení veřejné dražby. V rámci ústavní stížnosti Ústavní soud posuzoval náležitosti návrhu na předběžné opatření, který byl soudem prvního i druhého stupně zamítnut. V odůvodnění uvádí: „*Ústavní soud shledal, že Krajský soud v Praze při rozhodování o odvolání žalovaného vskutku přehlédl, že v souzené věci se nejednalo o dražbu konanou v rámci exekučního řízení vedeného proti žalovanému, nýbrž o institut tzv. dobrovolné dražby, upravený v části druhé zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů. Soudní exekutor v postavení dražebníka tu vykonával tzv. další činnost exekutora dle hlavy šesté exekučního řádu (§ 76 odst. 2 ex. ř.), jak plyne z usnesení soudní exekutorky o vydání dražební vyhlášky zn. 183 DD 6/17 ze dne 16. 2. 2018, přiloženého k návrhu na nařízení předběžného opatření.*“ Dále Ústavní soud uvádí, že navrhovatel zcela dostatečně uvedl podrobnosti o této dražbě odkazem na dražební vyhlášku, aniž „*by k tomu bylo zapotřebí výslovně zdůraznit, že jde o druh veřejné dražby podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách. Též uvedení petitu v závěru návrhu směřujícího proti soudní exekutorce jako dražebníkovi je dle Ústavního soudu zřetelným projevem toho, proti komu návrh směřuje (viz bod 8 návrhu na č. 1. 4 soudního spisu), třebaže stěžovatel soudní exekutorku, resp. příslušný exekutorský úřad v úvodu svého podání jako pasivně legitimovaného účastníka výslovně neuvedl. Lpět na samostatném označení odpůrců (žalovaných) za situace, kdy se jejich postavení i*

---

<sup>8</sup> ŠIMKA, K. společně s KASÍKOVÁ, M. In: KASÍKOVÁ, M. a kol. *Exekuční řád. Komentář*. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, 554 - 557 s.

*identifikace podávají z vlastního petitu i odůvodnění návrhu, by bylo příliš formalistické.*“ Z nálezu Ústavního soudu pak plynou velmi překvapivé závěry. Za prvé, že dražba prováděná soudním exekutorem je druhem veřejné dražby podle zákona o veřejných dražbách, což odporuje samotnému ustanovení § 76 odst. 2 EŘ, stejně jako názoru vyjádřeném v *Komentáři*<sup>9</sup>. Za druhé, že návrh na předběžné opatření, jímž má být dočasně zakázáno dražbu provést, musí splňovat co do označení pasivně legitimovaných účastníků řízení požadavky kladené na žalobu na neplatnost dražby<sup>10</sup>. O obranných prostředcích třetích osob proti provedení dobrovolné exekutorské dražby bude pojednáno dále v této práci v kapitole 6.8, když však již na tomto místě si dovoluji vyjádřit svůj nesouhlas s uvedeným závěrem. Dle mého názoru právní řád umožňuje podat návrh na vydání předběžného opatření za účelem „odložení“ provedení dobrovolné exekutorské, avšak již v žádném svém ustanovení neklade zvláštní podmínky na jeho obsah, ani co do vymezení pasivně legitimovaných osob.

Skutečnost, že soudní exekutor nepostupuje při exekuci ani exekutorské dražbě podle zákona o veřejných dražbách bylo již v minulosti několikrát potvrzeno i judikaturou, proto se domnívám, že o této otázce již nyní pochyb<sup>11</sup> a uvedený nálezn tak vybočuje z ustálené soudní praxe.

Pro úplnost dodávám, že zákon o veřejných dražbách se v podmínkách dobrovolné dražby aplikuje pouze při stanovení výše a způsobu určení odměny exekutora a náhrady hotových výdajů, na který odkazuje § 23 ET (viz. kapitola 1.4 této práce).

## **1.6 Insolvenční zákon**

Dle § 286 odst. 1 písm. d) IZ<sup>12</sup>, ve znění účinném od 1.7.2017, lze majetkovou podstatu zpeněžit též v dražbě provedené soudním exekutorem dle zvláštního předpisu. Dobrovolná exekutorská dražba jako způsob zpeněžení majetkové podstaty byla do insolvenčního zákona doplněna novelou provedenou zákonem č. 64/2017 Sb. ze dne 19. ledna 2017. Tato novelizace odstranila několik let panující právní nejistotu, která vyvrcholila přijetím několika soudních

---

<sup>9</sup> ŠIMKA, K. společně s KASÍKOVÁ, M. In: KASÍKOVÁ, M. a kol. *Exekuční řád. Komentář*. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, 554-557 s.

<sup>10</sup> K tomu více např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 8. 2018, sp. zn. 21 Cdo 1346/2018, v němž bylo zopakováno, kdo je v řízení o této žalobě pasivně věcně legitimován, neboť zákon o veřejných dražbách to výslovně nestanoví. Judikaturou však bylo dovozeno, že řízení o žalobě na neplatnost dražby se musí účastnit (buď jako žalobci, nebo jako žalovaní) navrhovatel dražby, vlastník nebo nositel jiného práva k předmětu dražby, je-li navrhovatelem dražby od nich odlišná osoba, dražebník a vydražitel; na straně žalovaného je třeba tyto účastníky považovat za nerozlučné společníky ve smyslu ustanovení § 91 odst. 2 o. s. ř.

<sup>11</sup> Např. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 1. 2011, sp. zn. 29 Cdo 1361/2009.

<sup>12</sup> Ustanovení § 286 odst. 1 IZ: Majetkovou podstatu lze zpeněžit *a)* veřejnou dražbou podle zvláštního právního předpisu, *b)* prodejem movitých věcí a nemovitostí podle ustanovení občanského soudního řádu o výkonu rozhodnutí, *c)* prodejem majetku mimo dražbu, *d)* v dražbě provedené soudním exekutorem podle zvláštního právního předpisu.

rozhodnutí<sup>13</sup> konstatujících, že výčet způsobů uvedený v § 286 odst. 1 IZ je taxativní a insolvenční správce nemůže využít služeb soudního exekutora při zpeněžení majetkové podstaty. Soudy pak takové jednání insolvenčního správce označily za porušení povinnosti insolvenčního správce postupovat při výkonu funkce s odbornou péčí (v rozporu s § 36 odst. 1 část věty před středníkem IZ), neboť před 1. 7. 2017 šlo o nedovolený způsob zpeněžení, i když byl insolvenční správce k takovém jednání vázán pokynem zajištěných věřitelů.

Obecná úprava zpeněžení v dobrovolné dražbě je upravena v ustanovení § 289a IZ<sup>14</sup>. V případě, že je předmětem dražby věc zajištěná ve prospěch zajištěného a řádně přihlášeného věřitele, pak je též relevantní úprava obsažená v ustanovení § 293 IZ. Samozřejmě soudní exekutor musí při provádění dobrovolné dražby respektovat i další ustanovení insolvenčního zákona, který vůči exekučnímu i občanskému soudnímu řádu je předpisem speciálním, jež budou zmíněna dále v této práci v rámci jednotlivých kapitol (např. osud závad váznoucích na předmětu dražby, okruh osob neoprávněných se zúčastnit dražby atp.).

### **1.7 Zákon o zvláštních řízeních soudních**

Ustanovení § 232 odst. 1 písm. d) ZŘS<sup>15</sup> umožňuje majetek patřící do likvidační podstaty zpeněžit prodejem v dražbě provedené soudním exekutorem podle jiného právního předpisu. Je nepochybné, že tímto jiným právním předpisem je myšlen exekuční řád, a to právě ustanovení § 76 odst. 2 EŘ o dobrovolné exekutorské dražbě. Soudní exekutor tak může v rámci likvidace pozůstalosti provádět dobrovolnou dražbu věcí náležejících do likvidační podstaty, ať již jde o zpeněžení jednotlivých věcí, práv a jiných majetkových hodnot. Stejně jako při provádění dobrovolné dražby na návrh insolvenčního správce, je třeba při zpeněžení likvidační podstaty aplikovat další ustanovení zákona o zvláštních řízeních soudních jako zákona vůči exekučnímu a občanskému soudnímu řádu speciálního.

### **1.8 Občanský zákoník**

Není pochyb, že exekuční řád i občanský soudní řád jsou předpisy práva procesního. Odlišně od veřejných dražeb prováděných dle zákona o veřejných dražbách, kde je subsidiární použití občanského zákoníku předpokládáno v ustanovení § 65 ZoVD, na provádění exekutorské

---

<sup>13</sup> Např. usnesení Vrchního soudu v Olomouci ze dne 29.4.2016, sp. zn. 3 VSOL 1227/2015-B-192.

<sup>14</sup> Ustanovení § 289a insolvenčního zákona: (1) Zpeněžení soudním exekutorem se provede podle ustanovení zvláštního právního předpisu. (2) Dražbu provede soudní exekutor na návrh insolvenčního správce. Smlouva o provedení dražby se v takovém případě stane účinnou dnem, kdy ji schválí věřitelský výbor.

<sup>15</sup> Ustanovení § 232 odst. 1 ZŘS: (1) Majetek patřící do likvidační podstaty lze zpeněžit prodejem: a) v dražbě provedené soudem podle ustanovení jiného právního předpisu o výkonu rozhodnutí nebo exekuci, b) smlouvou, kterou s nabyvatelem uzavře likvidační správce nebo notář, c) ve veřejné dražbě provedené dražebníkem podle jiného právního předpisu, d) v dražbě provedené soudním exekutorem podle jiného právního předpisu.

dražby se ustanovení občanského zákoníku nepoužijí, i když ustanovení § 1771 OZ nově upravuje dražbu jako zvláštní způsob uzavírání smlouvy. Důvodová zpráva k občanskému zákoníku ohledně takové dražby pouze uvádí, že „*zatímco dražba podle veřejného práva představuje zvláštní právní skutečnost, dražba v režimu soukromého práva představuje zvláštní způsob kontraktace.*“ Jelikož exekutorská dražba je prováděna na základě předpisů procesního práva a vlastnictví je nabýváno originárně, přechodem, na základě rozhodnutí soudního exekutora, jsem toho názoru, že ustanovení § 1771 OZ upravuje dražbu soukromoprávního charakteru, která předpokládá uzavření smlouvy a na exekutorskou dražbu se neaplikuje.

To samozřejmě nevylučuje, aby se relevantní ustanovení občanského zákoníku neaplikovala na smlouvu o provedení dobrovolné dražby, např. ve vztahu k identifikaci smluvních stran, určení osoby oprávněné s věcí disponovat, vymezení předmětu dražby a jiných podstatných náležitostí smlouvy, včetně úpravy práv a povinností smluvních stran v případě předčasného ukončení smluvního vztahu, podmínek pro vznik a rozsah povinnosti k náhradě újmy jimi způsobené třetí osobě atd.

## 1.9 Přiměřenost a obdobnost

Jelikož zákonodárce původně počítal se samostatnou úpravou exekuce prodejem movitých a nemovitých věcí přímo v exekučním řádu, je jím zvolený způsob právní úpravy v podobě odkazu na přiměřené použití exekučního řádu logický. Protože však byl exekuční řád schválen v „okleštěném“ znění, je třeba aktuálně vyjít z ustanovení § 69 EŘ a § 52 EŘ, které předpokládají subsidiární použití občanského soudní řádu na exekuční řízení a exekuci, a dovodit aplikaci tohoto právního předpisu též na dobrovolnou exekutorskou dražbu, při vědomí jejich „přiměřené“ použitelnosti.

K výkladu přiměřené aplikace právního předpisu může přispět i instrukce vtělená do článku 41 odst. 2 Legislativních pravidel vlády<sup>16</sup>, dle níž: „*Slovo „přiměřeně“ ve spojení s odkazem na jiné ustanovení téhož nebo jiného právního předpisu lze použít výjimečně; vyjadřuje volnější vztah mezi tímto ustanovením a vymezenými právními vztahy. Naopak slovo „obdobně“ ve spojení s*

<sup>16</sup> LEGISLATIVNÍ PRAVIDLA VLÁDY schválená usnesením vlády ze dne 19. března 1998 č. 188 a změněná usnesením vlády ze dne 21. srpna 1998 č. 534, usnesením vlády ze dne 28. června 1999 č. 660, usnesením vlády ze dne 14. června 2000 č. 596, usnesením vlády ze dne 18. prosince 2000 č. 1298, usnesením vlády ze dne 19. června 2002 č. 640, usnesením vlády ze dne 26. května 2004 č. 506, usnesením vlády ze dne 3. listopadu 2004 č. 1072, usnesením vlády ze dne 12. října 2005 č. 1304, usnesením vlády ze dne 18. července 2007 č. 816, usnesením vlády ze dne 11. ledna 2010 č. 36, usnesením vlády ze dne 14. prosince 2011 č. 922, usnesením vlády ze dne 14. listopadu 2012 č. 820, usnesením vlády ze dne 15. prosince 2014 č. 1050, usnesením vlády ze dne 3. února 2016 č. 75 a usnesením vlády ze dne 17. ledna 2018 č. 47, dostupné v úplném znění na <https://www.vlada.cz/ppov/lrv/dokumenty/legislativni-pravidla-vlady-91209>.

*odkazem na jiné ustanovení téhož nebo jiného právního předpisu vyjadřuje, že toto ustanovení se vztahuje na vymezené právní vztahy v plném rozsahu. “*

Judikatura chápe termín „přiměřeně“ jako „*interpretační pravidlo, jehož obsahem je takový postup při použití právního předpisu, při kterém se na právní vztahy aplikují jen některé odpovídající části jiné právní úpravy, jež má být přiměřeně použita; na rozdíl od legislativního termínu "obdobně", které ve spojení s odkazem na jiné ustanovení téhož nebo jiného právního předpisu vyjadřuje, že toto ustanovení se vztahuje na vymezené právní vztahy v plném rozsahu, termín "přiměřeně" naznačuje volnější vztah mezi tímto ustanovením a vymezenými právními vztahy. Úvaha o míře přiměřené použitelnosti jiného ustanovení téhož nebo jiného právního předpisu přitom musí vycházet zejména z cíle sledovaného právní úpravou daných právních vztahů, ze způsobu, jakým jsou tyto právní vztahy upraveny, a ze vzájemného srovnání jednotlivých ustanovení obsažených v obecně závazném právním předpisu, jenž má být přiměřeně použit, a způsobem, jakým právní úprava vymezuje dané právní vztahy; teprve na základě takové úvahy lze učinit jednoznačný závěr o přiměřené použitelnosti konkrétních ustanovení obsažených v témže nebo jiném právním předpise a o tom, u kterých z nich je přiměřené použití vyloučeno. “<sup>17</sup>*

Zúčastněné subjekty tak v rámci procesu dobrovolné dražby musí vždy provést poměrně složitou logickou operaci a zhodnotit, kdy, resp. které předpokládané právní následky se na daný případ mohou vztahovat a kdy, resp. které nikoliv<sup>18</sup>.

K „přiměřenosti“ použití ustanovení exekučního a občanského soudního řádu při provádění dobrovolné exekutorské dražby se vyjádřil Nejvyšší soud ve svém usnesení ze dne 4. 12. 2014, sp. zn. 21 Cdo 559/2014, když shledal, cituji: „...*pouze tak, jak to odpovídá smyslu a účelu 'smluvené' dražby, jakožto právního prostředku zpeněžení majetku ...*“. Předmětné rozhodnutí bylo vydáno v rámci rozhodování otázek týkajících se zpeněžení v likvidaci dědictví, když však dle mého názoru není důvod tento závěr neaplikovat i v případě dražby prováděné na návrh jiného navrhovatele.

Jak správně upozornil *Mgr. Kocinec*<sup>19</sup> výlučně skrze prizmata insolvenčního zákona a jeho zásad lze vykládat přiměřenost odchylek od občanského soudního řádu a exekučního řádu, ať již se jedná o zjednodušení nebo naopak striktnější požadavky nebo důsledky.

---

<sup>17</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 6. 2007, sp. zn. 21 Cdo 612/2006.

<sup>18</sup> Metodická pomůcka pro přípravu návrhů právních předpisů (III. část), vypracovaná autorským kolektivem odboru vládní legislativy Úřadu vlády pod vedením JUDr. Josefa Vedrala, Ph. D., dostupné na [www.vlada.cz/ppov/lrv/dokumenty/Methodicka\\_pomuckaIII](http://www.vlada.cz/ppov/lrv/dokumenty/Methodicka_pomuckaIII).

<sup>19</sup> KOCINEC J. Zpeněžení majetkové podstaty soudním exekutorem v rámci insolvenčního řízení. *Komorní listy*. 4/2017. Praha: Exekutorská komora ČR, 2017, s.19. MK ČR E 19153.

Lze uzavřít, že v případech, kdy soudní exekutor provádí dražbu na návrh insolvenčního správce nebo notáře může být rozsah a míra použitelnosti obou zmíněných procesních předpisů určována též speciálními právními předpisy jako je insolvenční zákona nebo zákon o zvláštních řízeních soudních.

Dle § 23 odst. 1 ET se na stanovení výše a způsobu určení odměny a náhrady hotových výdajů za provedení dobrovolné dražby *obdobně* použije zákon o veřejných dražbách. Jak shora uvedeno tento vztah je těsnější a předpokládá, že soudní exekutor bude aplikovat příslušná ustanovení zákona o veřejných dražbách v plném rozsahu.

Je zřejmé, že zvolený způsob právní úpravy je „uživatelsky nepřátelský“, což snad může být přičteno stáří předmětných právních předpisů. Takto vymezené použití exekučního a občanského soudního řádu na dobrovolnou dražbu je s ohledem na zcela odlišná východiska a zásady exekuční (nedobrovolné) a exekutorské (dobrovolné) dražby nešťastné. *De lege ferenda* je třeba položit si otázku, zda a jakým způsobem by měl zákonodárce současný neuspokojivý stav napravit, když se nabízí, aby zákonodárce uvažoval o jasném definování paragrafů, která jsou na dobrovolnou dražbu použitelná a která nikoliv.

Na závěr je třeba dodat, že současná právní úprava nenaplnuje ani požadavek článku 2 odst. 3 Ústavy ČR<sup>20</sup>, neboť meze a způsoby výkonu státní moci musejí být stanoveny jednoznačně a výslovně, nikoliv odkazem na „přiměřené“ použití jiných právních předpisů. A je nepochybné, že soudní exekutor i v případě dobrovolné dražby vystupuje jako orgán veřejné moci, který je nadán pravomocí rozhodovat o právech a povinnostech třetích osob.

---

<sup>20</sup> Článek 2 odst. 3 Ústavy ČR: Státní moc slouží všem občanům a lze ji uplatňovat jen v případech, v mezích a způsoby, které stanoví zákon.



## 2 Zúčastněné subjekty

Pro účely této části práce za zúčastněné osoby na exekutorské dobrovolné dražbě považuji pouze soudního exekutora, jako osobu disponující pravomocí k provedení dražby, a navrhovatele, jímž je buď vlastník předmětu dražby nebo osoba oprávněná disponovat s předmětem dražby. Samozřejmě procesu dražby, příp. jeho jednotlivých fází, se účastní i další osoby jako např. dražitelé, vydražitel, navrhovatel předražku, obmeškalý vydražitel či osoby mající práva k předmětu dražby (tzv. závady).

### 2.1 Soudní exekutor

Soudní exekutor je fyzická osoba splňující předpoklady podle exekučního řádu, kterou stát pověřil exekutorským úřadem (§ 1 odst. 1 EŘ).

Dle § 1 odst. 2 EŘ v rámci pověření exekutorským úřadem exekutor provádí nucený výkon exekučních titulů, včetně zřizování exekutorského zástavního práva, a další činnost podle tohoto zákona. Tutu činnost může vykonávat exekutor osobně nebo prostřednictvím svých zaměstnanců (§ 5 EŘ). Na základě písemného pověření uděleného exekutorem mohou jeho zaměstnanci vykonávat úkony exekuční činnosti a další činnosti za podmínek a v rozsahu stanoveném tímto zákonem.

Těmito zaměstnanci mohou být koncipient, kandidát, vykonavatel či další zaměstnanci<sup>21</sup>. Vykonavatele může exekutor písemně pověřit prováděním úkonů, které ve výkonu rozhodnutí podle občanského soudního řádu provádí vykonavatel. Další zaměstnance může pověřit prováděním jednoduchých úkonů, které jsou předmětem exekuční nebo další činnosti (§ 27 odst. 2 EŘ).

Odpověď na otázku, jaké je postavení soudního exekutora v případě realizace dobrovolné dražby v zákoně nenajdeme. Na jednu stranu zde panuje názor, že v těchto případech vystupuje soudní exekutor jako čistý podnikatel, neboť titulem pro provedení dražby je smlouva mezi ním a oprávněnou osobou, nikoliv akt veřejné moci (rozhodnutí, pověření). Na druhé straně se můžeme setkat s postojem, že soudní exekutor má stejné postavení jako soud (obdobně zpeněžuje dle § 286 odst. 1 písm. b) IZ) a rozhoduje, když jde o vrchnostenské rozhodování soudu zastoupeného soudním exekutorem bez dalšího.<sup>22</sup>

---

<sup>21</sup> Exekutorský koncipient (§19 a násl. EŘ), exekutorský kandidát (§ 23 a násl. EŘ), vykonavatel exekutora či další zaměstnanci (§ 27 EŘ).

<sup>22</sup> KOCINEC M. Zpeněžování majetkové podstaty soudním exekutorem v rámci insolvenčního řízení. *Komorní listy*. 04/2017. Praha: Exekutorská komora ČR, 2017, Mk ČR E 19153, s. 13.

Domnívám se, že odpověď leží někde mezi oběma výše uvedenými názory. Ustanovení exekučního řádu byla konstituována hlavně za účelem úpravy nuceného výkonu rozhodnutí a substituování této činnosti státem třetími osobami, k tomu státem pověřenými, a zároveň exekuční řád počítá s přiměřeným použitím exekučního a občanského soudního řádu na provedení dobrovolné dražby, tj. předpokládá, že exekutor bude postupovat dle předem daných a přísně stanovených pravidel v postavení autority. Právní řád neumožňuje, aby soudní exekutor postupoval svobodně, dle svého uvážení, ale musí plně respektovat zákonná pravidla a podmínky pro provedení dobrovolné dražby, včetně neoddělitelně související povinnosti k náhradě případně způsobené újmy. I Nejvyšší soud v usnesení ze dne 4. 12. 2014, sp. zn. 21 Cdo 559/2014 připustil „*aplikaci těch ustanovení, která upravují "technologie" prodeje nemovitostí v dražbě a která vypořádávají věcná a nájemní práva, jež (případně) na nemovitostech váznou*“, tedy pravomoc soudního exekutora jako orgánu veřejné soudní moci rozhodovat o právech třetích osob, což rozhodně neodpovídá postavení soudního exekutora jako čistého podnikatele.

Bez diskusí také zůstává, že v důsledku úspěšného provedení dobrovolné dražby dochází k přechodu vlastnického práva k předmětu dražby na vydražitele. Soudní exekutor nezastupuje vlastnické právo svým jménem na účet navrhovatele, ani jménem a na účet navrhovatele. Soudní exekutor při provádění dobrovolné dražby nemá postavení zprostředkovatele mezi navrhovatelem dražby a vydražitelem, naopak v procesu dražby vydává rozhodnutí (usnesení), jakožto akty veřejné (soudní) moci, když pravomoc odvozuje od zákona a pověření ze strany státu.

Na druhou stranu judikatura<sup>23</sup> soudního exekutora již několikrát označila za podnikatele. A jestliže k takovému závěru dospěla v rámci výkonu exekuční činnosti, při níž vystupuje soudní exekutor bez pochybností z pověření státu a jeho role je v systému výkonu rozhodnutí nezastupitelná, nelze při úvaze o jeho postavení při provádění dobrovolné dražby zaujmout zcela odlišný právní názor. A to nejen proto, že při poskytování dalších činností je soudní exekutor jednoznačně motivován dosažením zisku.

Z uvedeného mám za to, že soudní exekutor při provádění dobrovolné dražby vystupuje jako orgán veřejné moci, který je nadán pravomocí autoritativně rozhodovat o právech třetích osob, ale zároveň nepřestává být podnikatelem, který tak činí s úmyslem dosáhnout výdělku (zisku). Zatímco výše odměny soudního exekutora za provedení exekuce je jasně určena v závislosti na výši vymoženého plnění, za provedení dobrovolné dražby se až na výjimky (zpeněžení majetkové a likvidační podstaty) určuje dohodou s navrhovatelem. Ani při poskytování služeb dobrovolné

---

<sup>23</sup> Např. usnesení Ústavního soudu ze dne 21. 8. 2004, sp. zn. II. ÚS 150/04.

dražby však soudní exekutor nepřestává být součástí svého právního stavu vázán pravidly profesionální etiky a pravidly soutěže soudních exekutorů<sup>24</sup>, která je povinen ctít a dodržovat.

### 2.1.1 Náhrada újmy způsobená soudním exekutorem

Ustanovení § 32 EŘ zakotvuje zákonnou povinnost soudního exekutora k náhradě újmy způsobené v souvislosti s činností podle exekučního řádu, nestanoví-li zvláštní zákon jinak<sup>25</sup>. Novelou provedenou zákonem č. 396/2012 Sb., účinnou od 1. 1. 2013, byl postaven najisto vzájemný vztah odpovědnosti státu za činnost soudního exekutora a jeho samotného, když odpovědnost státu byla upřednostněna před přímou odpovědností exekutora. Dle § 3 odst. 1 písm. b) a § 4 odst. 1 zákona č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem a o změně zákona České národní rady č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), v platném znění, stát odpovídá za škodu, kterou způsobily právnícké a fyzické osoby při výkonu státní správy, která jim byla svěřena zákonem nebo na základě zákona, když za výkon státní správy se považují úkony soudního exekutora při výkonu exekuční činnosti, sepisování exekutorských zápisů a při činnostech vykonávaných z pověření soudu podle zvláštního právního předpisu. Činnost soudního exekutora se tak dá rozdělit na dvě skupiny, na tu, za kterou odpovídá stát, a tu, za kterou odpovídá výhradně soudní exekutor.

Provádění dobrovolné exekutorské dražby jistě je činností podle exekučního řádu, avšak tuto činnost nelze bez pochyb subsumovat pod žádnou z uvedených činností, za kterou by odpovídal stát. Spíše z uvedeného vyplývá, že újmu způsobenou soudním exekutorem v souvislosti s prováděním dobrovolné dražby je povinen zcela a výhradně nahradit soudní exekutor, a to za podmínek daných ustanovením § 32 EŘ a ustanoveními občanského zákoníku (§ 2895 OZ)<sup>26</sup>. Tomuto závěru odpovídá i systematické zařazení institutu dobrovolné dražby do Hlavy VI Další činnost soudního exekutora.

---

<sup>24</sup> Usnesení Sněmu exekutorské komory České republiky ze dne 28. 8. 2006, kterým se stanoví Pravidly profesionální etiky a pravidla soutěže soudních exekutorů, veřejně přístupné na <https://www.ekcr.cz/1/predpisy/345-stavovske-predpisy?w=>.

čl. 7 odst. 2: Exekutor nesmí s žadatelem uzavřít smlouvu, která by svým obsahem odporovala pravidlům soutěže.  
čl. 14 odst. 3: Při soutěži dodržuje exekutor obecně závazné soutěžní předpisy. Jejich nerespektování je porušením profesionální etiky.

čl. 15 odst. 1 věta první: Pokud exekutor účtuje v rámci exekuční či další činnosti odměnu, která je nižší než platná odměna tarifní, stanovená cenovým předpisem (vyhláška č. 330/2001 Sb. v pl. znění) nebo za provedené služby neúčtuje odměnu žádnou, dopouští se závažného porušení pravidel soutěže mezi exekutory.

<sup>25</sup> Tímto předpisem je zákon č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem a o změně zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), ve znění pozdějších předpisů.

<sup>26</sup> KASÍKOVÁ, M. In: KASÍKOVÁ, M. a kol. *Exekuční řád. Komentář*. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, 146-158 s.

Jisté pochybnosti vyvolává posouzení povinnosti soudního exekutora k náhradě újmy způsobené při zpeněžování likvidační podstaty<sup>27</sup>. Závěru, že jde o činnost vykonávanou na základě pověření soudu, kde povinnost k náhradě újmy touto činností způsobenou tíží stát, přitakává *Komentář*<sup>28</sup>. Mezi činnosti vykonávané na základě pověření soudu zahrnuje činnosti uvedené v § 76 odst. 1 EŘ, tedy zejména doručování písemností soudu (vydaných v jiném než exekučním řízení, ve kterém byl exekutor pověřen provedením exekuce), výkon činnosti soudního vykonavatele ve věcech výkonu rozhodnutí a zpeněžení majetku při likvidaci dědictví podle § 232 odst. 1 písm. d) ZŘS, kdy je soudní exekutor pověřen soudním komisařem jménem soudu. I ustanovení upravující pravidla pro určení výše odměny při zpeněžování likvidační podstaty na návrh notáře nebo likvidačního správce v § 19a odst. 1 ET používá sousloví „*na základě pověření soudu*“.

Na druhou stranu však samotný zákon o zvláštních řízeních soudních s žádným pověřením soudního exekutora ke zpeněžení likvidační podstaty nepočítá, pouze hovoří o předchozím souhlasu soudu se zpeněžením. Mám tak za to, že i v případě zpeněžování likvidační podstaty v dobrovolné dražbě, je povinen k náhradě případně způsobené újmy výlučně soudní exekutor. Nevidím relevantní důvod, proč by při zpeněžování likvidační podstaty měla být aplikována odlišná pravidla než při zpeněžování majetkové podstaty.

### **Předpoklady vzniku povinnosti soudního exekutora nahradit újmu**

Jak shora uvedeno soudní exekutor je povinen nahradit újmu způsobenou porušením své povinnosti při provádění dobrovolné dražby. Předpokladem vzniku povinnosti k náhradě újmy je (i) porušení povinnosti, (ii) vznik újmy, (iii) příčinná souvislost mezi porušením povinnosti a vzniklou újmou a (iv) neexistence liberačního důvodu.

Povinnost, jejíž porušení znamená vznik povinnosti k náhradě způsobené újmy, musí vyplývat z exekučního či občanského soudního řádu, příp. jiného právního předpisu, a souviset s prováděnou dobrovolnou dražbou. Jelikož soudní exekutor provádí dobrovolnou dražbu z titulu uzavřené smlouvy o provedení dobrovolné dražby, nelze vyloučit vznik povinnosti nahradit škodu způsobenou v důsledku porušení smluvní povinnosti ve smyslu § 2913 OZ.

Újma, kterou má soudní exekutor povinnost a možnost reparovat poskytnutím majetkového plnění, musí být vyčíslitelná v penězích a představovat újmu v majetkové či nemajetkové sféře

---

<sup>27</sup> Ustanovení § 232 ZŘS.

<sup>28</sup> KASÍKOVÁ, M. In: KASÍKOVÁ, M. a kol. *Exekuční řád. Komentář*. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, 146-158 s.

poškozeného. Uvedení v předešlý stav je dle ustanovení § 57 EŘ vyloučeno<sup>29</sup>. Podle § 2952 OZ se hradí skutečná škoda a to, co poškozenému ušlo (ušlý zisk). Záleží-li skutečná škoda ve vzniku dluhu, má poškozený právo, aby ho škůdce dluhu zprostil nebo mu poskytl náhradu. Stejně tak v případě poskytnutí zadostiučinění za způsobenou nemajetkovou újmu je třeba vycházet z úpravy obsažené v občanském zákoníku (§ 2951 OZ).

Odpovědnost soudního exekutora vychází z principu objektivní odpovědnosti s možností liberace. Liberační důvod představuje nemožnost zabránění újmě ani při vynaložení veškerého úsilí, které lze na exekutorovi požadovat. V souladu s rozhodnutím Nejvyššího soudu sp. zn. 3 Cz 21/69 (Rc 24/1970) lze vynaložením veškerého úsilí, které lze požadovat, rozumět všechnu objektivně možnou péči, kterou mohl exekutor vyvinout, aby újmu odvrátil. Takovou okolností je zcela typicky neodvratitelná a nepředvídatelná přírodní událost, jakou je např. nenadálá povodeň nečekaného rozsahu<sup>30</sup>.

V případě, že soudní exekutor při provádění dobrovolné dražby vychází z údajů a prohlášení navrhovatele dražby, která se ukáží jako nepravdivá či neúplná, v důsledku čehož vznikne třetí osobě újma, nelze dovést povinnost soudního exekutora k náhradě takto způsobené újmy za předpokladu, že soudní exekutor zachoval při uzavírání smlouvy o provedení dražby i samotném provádění dražby *všechnu rozumně možnou objektivní péči*<sup>31</sup>. Společnou povinnost navrhovatele a soudního exekutora k náhradě způsobené újmy nezakládá explicitně žádný právní předpis a je otázkou, zda ji lze dovést z obecných ustanovení o společné odpovědnosti škůdců (§ 2915 OZ), když na jedné straně stojí soudní exekutor jako orgán veřejné moci nadaný pravomocí rozhodovat o právech a povinnostech třetích osob a odpovídající dle zvláštního právní předpisu a na straně druhé navrhovatel jako ryze soukromoprávní subjekt. Domnívám se, že spíše nikoliv. Poškozený bude uplatňovat náhradu způsobené újmy vždy vůči tomu subjektu, který svou činností (chováním) porušil jemu uloženou povinnost.

Při realizaci dobrovolné dražby může soudní exekutor provedením některých úkonů pověřit své zaměstnance, přičemž za újmu způsobenou těmito zaměstnanci odpovídá soudní exekutor, s možným následným regresem podle příslušných předpisů pracovního práva<sup>32</sup>.

K promlčení nároku na náhradu újmy se vyjádřil Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 29. 7. 2010, sp. zn. 25 Cdo 2508/2009, jehož závěry jsou dle mého plně použitelné i na

---

<sup>29</sup> Ustanovení § 2951 odst. 1 věty druhé OZ: Není-li to dobře možné, hradí se škoda v penězích.

<sup>30</sup> KASÍKOVÁ, M. In: KASÍKOVÁ, M. a kol. *Exekuční řád. Komentář*. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, 146-155 s.

<sup>31</sup> Nejvyšší soud 3 Cz 21/69 (Rc 24/1970).

<sup>32</sup> KASÍKOVÁ, M. In: KASÍKOVÁ, M. a kol. *Exekuční řád. Komentář*. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, 146-155 s.

dobrovolnou exekutorskou dražbu, v němž uzavřel, že běh subjektivní lhůty k promlčení je vázán nejen na vědomost o uděleném příklepu, ale i o doplacení ceny dosažené vydražením. Doplatí-li vydražitel cenu dosaženou vydražením ve veřejné dražbě (po odečtení složené dražební jistoty) v určené lhůtě, přechází na něj vlastnictví předmětu dražby, a to k okamžiku, kdy byl dražebníkem udělen příklep. Tímto okamžikem pozbývá dosavadní vlastník vlastnické právo k věci, jeho majetkový stav se o její hodnotu snižuje a počíná běžet objektivní promlčecí doba<sup>33</sup>.

Při úvahách o povinnosti soudního exekutora nahradit újmu vzniklou v důsledku porušení jeho povinnosti při provádění dobrovolné dražby je třeba doplnit, že soudní exekutor v žádném případě neodpovídá za vady předmětu dražby<sup>34</sup>. Nejenže taková odpovědnost není založena žádným ustanovením exekučního či občanského soudního řádu, ani jiného právního předpisu, ale vyplývá i ze samotného postavení soudního exekutora při provádění dobrovolné dražby. Postavení soudního exekutora jako orgánu veřejné moci při provádění dobrovolné dražby zajišťuje nestrannost, nezávislost a zejména transparentnost zpeněžení, které se má uskutečnit podle předem daných pravidel. Nadto soudní exekutor není vlastníkem předmětu dražby a nemůže tak uspokojit nároky vyplývající z odpovědnosti za vady dle občanského zákoníku. Tento závěr potvrzuje i *Soudcovský komentář* k ustanovení § 329 odst. 7 OSŘ uvádějící, že stát (soud) neodpovídá za vady dražených věcí, odpovědnost za ně nelze uplatnit proti oprávněnému nebo povinnému<sup>35</sup>.

### 2.1.2 Kárná odpovědnost

Jelikož rozsah kárné odpovědnosti exekutora, kandidáta i koncipienta je stanoven velmi široce<sup>36</sup>, lze bez pochybností dovodit jejich kárnou odpovědnost i pro případy porušení povinností při provádění dobrovolné dražby. Za spáchání kárného deliktu může být soudní exekutor potrestán písemným napomenutím, veřejným napomenutím, pokutou až do výše 2 500 000,- Kč, příp. odvoláním z exekutorského úřadu.<sup>37</sup>

### 2.1.3 Smlouva o pojištění odpovědnosti za újmu

S odpovědností soudního exekutora za újmu je neodmyslitelně spojena jeho povinnost uzavřít smlouvu o pojištění odpovědnosti za újmu, která by mohla vzniknout v souvislosti

---

<sup>33</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29.7.2010 sp. zn. 25 Cdo 2508/2009.

<sup>34</sup> Srov. § 63 odst. 4 ZoVD.

<sup>35</sup> BERAN, V. In: JIRSA, J. a kol. *Občanské soudní řízení. Soudcovský komentář. Kniha V. § 251-376 občanského soudního řádu*. 3. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019, 322 s.

<sup>36</sup> Ustanovení § 116 odst. 2 a 3 ET.

<sup>37</sup> Ustanovení § 116 ET.

s výkonem exekuční činnosti. Uzavření pojistné smlouvy je podmínkou výkonu činnosti exekutora. Ačkoliv při výkonu další (neexekuční) činnosti netíží soudního exekutora zákonná povinnost uzavření odpovědnostního pojištění, lze uzavření pojistné smlouvy pro případ způsobení újmy při výkonu další činnosti, včetně provádění dobrovolné dražby, s ohledem na podstupovaná rizika, jen doporučit.

K otázce pojištění je na tomto místě vhodné zmínit ještě § 2 písm. m) ZoVD, který mezi účelně vynaložené náklady dražby zařazuje i náklady vynaložené dražebníkem na zvýšení jeho povinného pojištění odpovědnosti za škodu, pokud s ohledem na hodnotu dražené věci bylo nutno sjednat zvýšení pojistného dražebníka o více než 10 % původního pojistného. Ačkoliv § 23 odst. 1 věty druhé ET definuje náklady dražby podle zvláštního právního předpisu pro účely této vyhlášky jako odměnu exekutora (viz. věta první téhož ustanovení, resp. § 18 ZoVD) a náhradu hotových výdajů, domnívám se, že bez dalšího, nelze aplikovat ustanovení uvedené v předchozí větě o nákladech na zvýšení pojistného, které by mohl soudní exekutor přenést na navrhovatele, příp. vydražitele. To však nevylučuje, aby si smluvní strany smlouvy o dobrovolné dražbě náhradu nákladů dražby vynaložené na zvýšení pojistného sjednaly samostatně. Více k tomuto tématu v kapitole 5.2 této práce.

## 2.2 Navrhovatel

Dle znění ustanovení § 76 odst. 2 EŘ provádí soudní exekutor dražbu na návrh vlastníka nebo osoby oprávněné disponovat s věcí. Pro zajímavost upozorňuji, že zákon o veřejných dražbách vedle vlastníka zavádí zvláštní legální definici pro osoby, které pro účely tohoto zákona za vlastníka považuje<sup>38</sup>. Exekuční řád nic takového neobsahuje, proto bude u každého navrhovatele odlišného od vlastníka věci, nutné provést prověrku, zda je buď ze zákona, nebo na základě smluvního ujednání s vlastníkem, osobou oprávněnou disponovat s věcí.

Soudní exekutor by při zavázání se provést dražbu samozřejmě neměl spoléhat pouze na tvrzení navrhovatele, že je vlastníkem, příp. osobou oprávněnou disponovat s věcí, ale měl by žádat o jeho náležité potvrzení. Pokud jde o určení míry detailnosti prověřování oprávnění navrhovatele, je třeba upozornit na § 66 odst. 2 EŘ, dle něhož může soudní exekutor přistoupit k prodeji nemovité věci jen jestliže bude listinami vydanými nebo ověřenými státními orgány, popřípadě též veřejnými listinami notáře doloženo, že nemovitá věc je ve vlastnictví povinného.

---

<sup>38</sup> Ustanovení § 17 odst. 4 ZoVD: Vlastníkem se rozumí též osoba, která je oprávněna s předmětem dražby hospodařit a je vlastníkem zmocněna nebo na základě zvláštního právního předpisu oprávněna předmět dražby zcizit, likvidátor a insolvenční správce.

K tomu *Komentář* uvádí, že doložení vlastnictví nemovitostí povinného neznamená prokázání; k tomu, aby bylo doloženo vlastnictví nemovité věci povinným, postačí, že z listin podle § 66 odst. 2 EŘ, které má soudní exekutor k dispozici, vlastnictví povinného vyplývá, a že z žádných dalších skutečností, které jsou exekutorovi známy, neplyne, že by povinný vlastníkem nemovité věci nebyl<sup>39</sup>. Domnívám se, že z uvedeného zákonného ustanovení může soudní exekutor při posuzování oprávněnosti navrhovatele dražby vyjít.

Pro srovnání je třeba dodat, že v případě veřejných dražeb bylo judikaturou dovozeno, že je-li předmětem dražby nemovitost, je třeba, aby navrhovatel doložil své vlastnictví v souvislosti s uzavřením smlouvy o provedení dražby předložením dražebníkově listin o právním důvodu (titulu) a způsobu (modu) nabytí vlastnického práva nebo pravomocná rozhodnutí, jimiž bylo jeho vlastnictví určeno nebo z nichž se bez pochybností podává; osoby, které se ve smyslu ustanovení § 17 odst. 4 ZoVD považují za vlastníka, musí kromě vlastnictví doložit též svůj (z hlediska tohoto ustanovení významný) právní vztah k předmětu dražby<sup>40</sup>.

S odkazem na shora uvedené mám za to, že by měl soudní exekutor od navrhovatele požadovat listiny dokládající vlastnictví předmětu dražby a oprávnění k navržení dražby. Soudní exekutor by měl zvážit, kdy mu postačí výpis z veřejného seznamu (např. v případě dražby nemovitostí, kdy zápis má konstitutivní účinky) a kdy naopak bude požadovat i nabývací listinu (např. u osobních automobilů má evidence v Centrální registru vozidel pouze deklaratorní povahu a vlastnictví neprokazuje).

Uvedené listiny by měly být soudnímu exekutorovi předloženy před uzavřením smlouvy o provedení dražby, příp. může být v souladu s dohodou s navrhovatelem sjednáno, že si je soudní exekutor obstará sám, když zároveň ve smlouvě by neměla chybět rozvazovací podmínka pro případ, nebude-li listinami prokázáno oprávnění navrhovatele k podání návrhu na provedení dobrovolné dražby a/nebo vlastnictví předmětu dražby.

Při úvaze nad mírou prověřování oprávněnosti navrhovatele dražby je třeba přihlédnout k podmínkám, za kterých se může soudní exekutor liberovat ze své povinnosti k náhradě újmy způsobené prováděním dobrovolné dražby. Prokáže-li soudní exekutor, že újmě nemohlo být zabráněno ani při vynaložení veškerého úsilí, které lze na něm požadovat (§ 32 odst. 3 EŘ), není k náhradě újmy povinen. Judikaturou<sup>41</sup> bylo dovozeno, že takovým úsilím lze rozumět všechnu objektivně možnou péči. Pro srovnání dle judikatury<sup>42</sup> dražitel dle zákona o veřejných dražbách

---

<sup>39</sup> KASÍKOVÁ, M. společně s ŠIMKA, K. In: KASÍKOVÁ, M. kol. *Exekuční řád. Komentář*. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, 474-486 s.

<sup>40</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 6. 2012, sp. zn. 21 Cdo 1770/2011.

<sup>41</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 3 Cz 21/69 (Rc 24/1970).

<sup>42</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2.12.2014, sp. zn. 21 Cdo 4124/2013.



musí zachovat běžnou (obvyklou) opatrnost, kterou lze s ohledem na okolnosti a povahu případu požadovat (očekávat při uzavírání smlouvy o provedení dražby). Pouze za takových okolností je třeba pokládat vlastnictví pro účely navrhované veřejné dobrovolné dražby vždy za řádně doložené, i kdyby se později ukázalo, že vlastnictví svědčilo někomu jinému<sup>43</sup>.

Mám za to, že obdobně jako připouští § 17 odst. 1 věta druhá ZoVD, i v případě exekutorské dražby je možná pluralita navrhovatelů, za předpokladu, že v rámci jednoho dražebního jednání budou draženy podíly na předmětu dražby spoluvlastníků, příp. věci ve vlastnictví různých osob zjevně za účelem zvýšení atraktivity předmětu dražby (např. dražba pozemku a stavby ve vlastnictví různých osob). Ačkoliv nejde o zákonnou povinnost, smlouva o provedení dražby by v případě, že je uzavřena s více navrhovateli, měla obsahovat pravidla pro rozdělení a předání výtěžku, poměr odpovědnosti za náhradu nákladů dražby, či pravidla pro společné jednání navrhovatelů vůči soudnímu exekutorovi (např. v případě odstoupení od smlouvy).

### **2.2.1. Vlastník předmětu dražby**

Kdo je vlastníkem věci, říkají předpisy práva občanského<sup>44</sup>, případně zvláštní zákony<sup>45</sup>. Vlastník předmětu dražby musí být osobou (fyzickou či právnickou) způsobilou právně jednat, příp. být řádně zastoupen. Vlastník předmětu dražby nesmí být omezen v nakládání s předmětem dražby. Tato omezení nakládat s předmětem dražby mohou mít povahu absolutní (např. zákaz zcizení, trvání účinků vyvolaných prohlášením konkurzu, omezení insolvenčním soudem dle ustanovení § 112 IZ), či relativní (např. předkupní právo spoluvlastníka, právo nájemce na přednostní nabytí bytu), která neznamenají zákaz dražbu provést, ale musí být v procesu dražby respektována.

Soudní exekutor nepřistoupí k provedení dražby, pokud navrhovatel – vlastník věci ztratí dispoziční oprávnění ke svému majetku, které přešlo na jemu jmenovaného insolvenčního správce (§ 229 odst. 3 písm. c) IZ). Obdobně pokud na vlastníka předmětu dražby je podán exekuční návrh, ztrácí po doručení vyrozumění dle § 44 EŘ právo nakládat se svým majetkem včetně nemovitostí a majetku patřícího do společného jmění manželů, vyjma běžné obchodní a provozní činnosti, uspokojování životních potřeb svých a osob, ke kterým má vyživovací povinnost, a udržování

---

<sup>43</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 11. 2014, sp. zn. Cdo 3962/2014.

<sup>44</sup> Ustanovení § 1011 a 1012 OZ.

<sup>45</sup> ŠIMKA, K. In: KASÍKOVÁ, M. a kol. *Exekuční řád. Komentář*. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, 554-557 s.

běžné správy majetku (§ 44a odst. 1 EŘ), když zpeněžení v dobrovolné dražbě nelze subsumovat pod žádnou z uvedených výjimek.

Při uzavírání smlouvy o provedení dobrovolné dražby by měl vlastník prokázat (min. prohlášením), že není omezen v nakládání s předmětem dražby, příp. seznámit soudního exekutora s případnými omezeními, aby ta mohla být adekvátně ke své povaze v procesu dražby zohledněna. V opačném případě vlastník odpovídá za škodu, která dotčeným třetím osobám vznikla v důsledku provedení dobrovolné dražby a s ním případně i soudní exekutor, pokud neprokáže, že vynaložil všechnu objektivně možnou péči k ochraně práva třetí osoby.

Za návrh vlastníka předmětu dražby je třeba považovat i návrh likvidátora právnické osoby, na kterého ve smyslu ustanovení § 193 OZ přechází působnost statutárního orgánu okamžikem jeho povolání. Návrh na dobrovolnou dražbu podává fakticky právnická osoba zastupovaná likvidátorem, které se přičítají všechny úkony likvidátora.

### 2.2.2. Osoba oprávněná disponovat s věcí

Pravomoc soudního exekutora provést dobrovolnou dražbu spočívá výlučně ve zpeněžení předmětu dražby, proto i mezi dispoziční oprávnění navrhovatele dražby opravňující jej platně dražbu navrhnout, nepatří jakékoliv oprávnění disponovat s předmětem dražby. Pouze ta osoba, jejíž oprávnění zahrnuje zcizení předmětu dražby může být způsobilou osobou dražbu navrhnout. Výsledkem dobrovolné dražby je vždy přechod vlastnického práva k předmětu dražby, nikdy nedochází k uzavření smlouvy jakéhokoliv typu, ať již by jeho předmětem bylo např. přenechání užívání či požívání předmětu dražby.

Osobou oprávněnou disponovat s věcí je ten, kdo podle zákona, podle smlouvy s vlastníkem nebo podle smlouvy s tím, kdo k tomu je oprávněn na základě řetězu právních vztahů odvíjejících se od vlastníka, může dát souhlas s prodejem věci soudním exekutorem v režimu § 76 odst. 2 EŘ<sup>46</sup>.

V následujících bodech se více věnuji v praxi nejčastějším navrhovatelům, kdy dle mého názoru požadavky na navrhovatele dobrovolné dražby splňuje i obhospodařovatel<sup>47</sup> či správce svěřenského fondu<sup>48</sup>.

---

<sup>46</sup> ŠIMKA, K. In: KASÍKOVÁ, M. a kol. *Exekuční řád. Komentář*. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, 554-557 s.

<sup>47</sup> Ustanovení § 102 odst. 2 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech: Vlastnická práva k majetku v podílovém fondu vykonává vlastním jménem na účet podílového fondu jeho obhospodařovatel.

<sup>48</sup> Ustanovení § 1448 odst. 3 OZ: Vlastnická práva k majetku ve svěřenském fondu vykonává vlastním jménem na účet fondu svěřenského správce.

### 2.2.2.1 Insolvenční správce

Mezi typického navrhovatele dražby je možno především zařadit insolvenčního správce, který není vlastníkem věcí (movitých, nemovitých) náležejících do majetkové podstaty, avšak je nadán na základě zákona a soudního zmocnění dispozičním oprávněním k majetku. Za insolvenčního správce je třeba považovat i zvláštního insolvenčního správce, odděleného insolvenčního správce a předběžného insolvenčního správce, je-li v jejich pravomoci zpeněžení majetkové podstaty nebo její části.

Dle § 40 odst. 1 IZ insolvenční správce jedná svým jménem na účet dlužníka, pokud na něho přešlo oprávnění nakládat s majetkovou podstatou. Mezi taková jednání patří právní úkony, jimiž insolvenční správce zpeněžuje majetkovou podstatu (§ 40 odst. 2 IZ), včetně uzavření smlouvy o provedení dobrovolné dražby.

Dispoziční oprávnění na insolvenčního správce přechází rozhodnutím o konkurzu, rozhodnutím o přeměně reorganizace v konkurz, rozhodnutím o přeměně oddlužení v konkurz, či na základě předběžného opatření soudu (§ 112 IZ).

Insolvenční správce není při výběru soudního exekutora vázán zákonem ani jiným právním předpisem, což ovšem nevylučuje, aby mu byly v rámci schválení navrženého způsobu zpeněžení uděleny zcela konkrétní pokyny, ať již věřitelským výborem či zástavním věřitelem. Při výběru vhodného soudního exekutora tak může hrát roli teritoriální souvislost mezi sídlem soudního exekutora a předmětem dražby, cena nabízené služby, zkušenosti s dobrovolnou dražbou, ale samozřejmě i osobní preference. V praxi se často objevují případy, kdy vzájemná spolupráce insolvenčního správce a soudního exekutora vyplyne z postižení předmětu dražby v exekuci vedené před zahájením insolvenčního řízení, která byla v důsledku insolvence přerušena. Insolvenční správce se při zpeněžování majetkové podstaty rozhodne využít zkušeností a znalostí soudního exekutora ve věci a zpeněží majetkovou podstatu (její část) prostřednictvím soudního exekutora, který již může mít z doby vedení exekuce k dispozici např. znalecký posudek či realizováno ohledání věci.

Insolvenční správce se může též obrátit s návrhem na provedení dražby majetkové podstaty (její části) na soudního exekutora, který provádí exekuci prodejem spoluvlastnického podílu na věci náležející do majetkové podstaty spoluvlastníka dlužníka. Soudní exekutor pak zároveň provádí exekuční i exekutorskou dražbu spoluvlastnických podílů, čímž časovou souvztažností obou dražeb se zvyšuje atraktivita předmětu dražby (zvyšuje se dražený spoluvlastnický podíl) a lze potenciálně dosáhnout i vyššího výtěžku zpeněžení.

- **Věřitelský výbor**

Ačkoliv insolvenční správce je osobou s dispozičním oprávněním k předmětu dražby (zpeněžované majetkové podstatě), rozhoduje o způsobu zpeněžení majetkové podstaty, která není předmětem zajištění, dle § 286 odst. 2 IZ se souhlasem věřitelského výboru. Za souhlas věřitelského výboru je třeba považovat i souhlas zástupce věřitelů, např. v případech nepatrných konkurzů a oddlužení, stejně tak i souhlas soudu v případě, že vykonává funkci věřitelského výboru<sup>49</sup>, nebo souhlas schůze věřitelů, není-li ustanoven věřitelský výbor ani zástupce věřitelů. Účinnost smlouvy o provedení dobrovolné dražby je vázána na schválení věřitelským výborem.

- **Zajištěný věřitel**

V případě, že předmětem dražby má být věc, která je předmětem zajištění řádně přihlášených věřitelů, aplikuje se na dobrovolnou dražbu ustanovení § 293 IZ. Zajištěný věřitel dává insolvenčnímu správci pokyny směřující ke zpeněžení. O způsobu zpeněžení rozhoduje tak zajištěný věřitel, jehož pohledávka je následně uspokojena z čistého výtěžku zpeněžení. Insolvenční zákon pamatuje i na situaci, kdy je předmět majetkové podstaty předmětem zajištění vícero pohledávek různých věřitelů. V takovém případě uděluje pokyn ke zpeněžení zajištěný věřitel, jehož pohledávka se uspokojuje ze zajištění jako první v pořadí. Jestliže zajištěný věřitel neudělí příslušné pokyny ani ve lhůtě určené insolvenčním soudem, má právo je udělit zajištěný věřitel, jehož pohledávka se uspokojuje ze zajištění jako další v pořadí.

Povinnost insolvenčního správce postupovat (při správě a zpeněžování zajištěného majetku dlužníka) v souladu s pokyny zajištěného věřitele je základní povinností insolvenčního správce. Tato povinnost však není absolutní. Insolvenční správce může tyto pokyny odmítnout, má-li za to, že předmět zajištění lze zpeněžit výhodněji; v takovém případě požádá insolvenční soud o jejich přezkoumání v rámci dohlédací činnosti.

Insolvenční správce ke zpeněžení předmětu zajištění potřebuje pokyn zajištěného věřitele, avšak zároveň ustanovení § 289a odst. 2 IZ podmiňuje účinnost smlouvy o provedení dobrovolné dražby schválením věřitelského výboru. Obtížně lze nalézt důvod, proč by věřitelský výbor, jehož členové jsou zástupci všech přihlášených věřitelů, měl schvalovat smlouvu, když ke zpeněžení prostřednictvím soudního exekutora dochází na pokyn zajištěného věřitele. V rámci odst. 2 § 293 IZ věty druhé můžeme najít výluku z používání některých ustanovení týkající se zpeněžení, a to § 286 odst. 2, § 287 odst. 2 a § 289 odst. 1 IZ, v případě, že zde je pokyn zajištěného věřitele. Bohužel toto ustanovení nevyjímá § 289a odst. 2 IZ při zpeněžování

---

<sup>49</sup> Ustanovení § 61 odst. 2 IZ.

majetkové podstaty soudním exekutorem dle § 76 odst. 2 EŘ. Mám za to, že smlouva o dobrovolné dražbě zajištěného majetku nevyžaduje k nabytí účinnosti souhlas věřitelského výboru, když svůj názor opírám o závěr zveřejněný v rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 31. 5. 2017, sen. zn. 29 NSČR 47/2015, v němž soud dovodil pro účely prodeje majetkové podstaty (její části) mimo dražbu dle ustanovení § 289 odst. 1 IZ, že § 293 IZ má být aplikován ve vztahu k § 289 odst. 1 IZ jako *lex specialis*, a který lze dle mého názoru na dobrovolnou dražbu aplikovat analogicky.

Z pohledu *de lege ferenda* by jistě bylo vhodné doplnit § 293 odst. 2 IZ o výluku z § 289a odst. 2 IZ.

Pro úplnost ještě dodávám, že např. *Sprinz, Novopacký*<sup>50</sup> do doby nápravy doporučují insolvenčním správcům, aby z důvodu právní jistoty žádali o souhlas se zpeněžením věřitelský výbor, po udělení pokynu zajištěným věřitelem.

### 2.2.2.2 Zástavní věřitel

Jelikož návrhovatelem dobrovolné dražby může být vedle vlastníka i osoba, která je oprávněná s věcí disponovat, lze za určitých okolností uvažovat o provedení dobrovolné dražby na návrh zástavního věřitele<sup>51</sup>. Těmito okolnostmi je zejména písemné ujednání mezi zástavcem a zástavním věřitelem dle § 1359 odst. 1 OZ o způsobu uspokojení z výtěžku zpeněžení zástavy. K uspokojení věřitele souhrnně dochází zpeněžením zástavy a úhradou zajištěného dluhu z výtěžku tohoto zpeněžení. Jelikož občanský zákoník používá pojem prodej zástavy označující soudní prodej, prodej ve veřejné dražbě či prodej z volné ruky, s ohledem na dikci příslušných ustanovení se lze setkat s právním názorem<sup>52</sup>, že zpeněžení je třeba vykládat širěji a zahrnout pod něj rovněž ostatní způsoby uspokojení, tj. i ponechání si zástavy zástavním dlužníkem (tzv. propadlá zástava). K uvedenému širšímu výkladu se přikláním i já, když mám za to, že zpeněžení zástavy soudním exekutorem v dobrovolné dražbě může být sjednáno jako způsob zpeněžení ve smyslu § 1359 odst. 1 OZ, neboť jej lze podřadit pod obecný pojem prodej zástavy.

Ujednání o způsobu zpeněžení zástavy prostřednictvím dobrovolné dražby prováděné exekutorem musí být však též v souladu s ustanovením § 1315 OZ, tj. musí být dostatečně určité sjednáno, aby byla vyloučena zákonem nedovolená libovůle zástavního věřitele. Žádné zákonné

---

<sup>50</sup> SPRINZ, P., NOVOPACKÝ, L. In: SPRINZ, P., JIRMÁSEK, T., ŘEHÁČEK, O., VRBA, M., ZOUBEK, H. a kol. *Insolvenční zákon. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, 744 s.

<sup>51</sup> Srov. např. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 6. 2015, sp. zn. 25 Cdo 3443/2011.

<sup>52</sup> VONDŘICH, L. In: PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, 1347 s.

ustanovení však tento způsob zpeněžení nevyklučuje a lze jej naopak označit za velmi vhodný, když pro svou formálnost a transparentnost je možno tento způsob shledat jako zcela vyhovující požadavku na ochranu práv a zájmů vlastníka zástavy, stejně jako zcela naplňující povinnost zástavního věřitele postupovat při zpeněžení s odbornou péčí.

V případě zpeněžení na návrh zástavního věřitele, soudní exekutor nepostupuje dle § 338a OSŘ, neboť nejde o výkon usnesení o nařízení soudního prodeje zástavy vydaného podle ustanovení § 353a až 358 ZŘS. V případě, že by zástavní věřitel takovým rozhodnutím disponoval, nezpeněžoval by soudní exekutor předmět dražby v dobrovolné exekutorské dražbě, nýbrž v rámci provádění exekuce, k níž by byl pověřen exekučním soudem dle ustanovení § 43a odst. 3 EŘ.

### **2.2.2.3 Notář**

Majetek patřící do likvidační podstaty může být zpeněžen též v dražbě provedené soudní exekutorem podle jiného právního předpisu (§ 232 odst. 2 ZŘS), když zpeněžení uskutečňuje s předchozím souhlasem soudu likvidační správce nebo notář (§ 231 odst. 1 ZŘS). Notáře, příp. likvidačního správce, je třeba zařadit mezi osoby oprávněné disponovat věcí (ze zákona) a navrhnout soudnímu exekutorovi provedení dobrovolné dražby.

Soud vydá usnesení dle § 138 odst. 2 ZŘS, kterým je řízení o pozůstalosti zahájeno a pověří notáře dle § 100 odst. 1 ZŘS, aby jako soudní komisař provedl úkony v řízení o pozůstalosti. Pokud bylo rozhodnuto o likvidaci dědictví, ukládá § 93 JŘ soudnímu exekutorovi povinnost postupovat při zpeněžování zůstavitelova majetku tak, aby zpeněžení bylo dosaženo neprodleně.

Likvidační správce nebude figurovat v každém řízení, jenž dospěje do fáze likvidace pozůstalosti, právě naopak bude fakultativně soudem jmenován jen v těch nejnaléhavějších a nejsložitějších případech, kdy si to vyžádá potřeba správy, zpeněžování majetku patřícího do likvidační podstaty anebo spory o pasiva likvidační podstaty. V jednoduchých případech, kdy nebude likvidační správce jmenován, bude veškeré úkony činit sám soudní komisař. Likvidační správce má být vybrán z osob zapsaných v seznamu insolvenčních správců vedeného Ministerstvem spravedlnosti. Pouze pokud to není možné, může soudní komisař jmenovat likvidačním správcem osobu, která splňuje předpoklady pro zápis do seznamu insolvenčních správců a která se svým jmenováním souhlasí. V obou případech však musí být předem postaveno najisto, že jmenovaný likvidační správce má po celou dobu výkonu funkce uzavřeno pojištění o

odpovědnost za škodu, která by mohla vzniknout při výkonu funkce likvidačního správce nebo v souvislosti s ní<sup>53</sup>.

#### 2.2.2.4 Orgány veřejné moci

Zákon o veřejných dražbách za vlastníka jakožto navrhovatele dobrovolné veřejné dražby považuje i osoby, které jsou oprávněny s předmětem dražby hospodařit a jsou vlastníkem věci oprávněny předmět dražby zcizit (§ 17 odst. 4 ZoVD). Dle závěrů vyplývajících z *Komentáře k zákonu o veřejných dražbách* jsou těmito subjekty osoby s právem hospodaření, tj. organizace, které mají zřízeno právo hospodaření k majetku státu podle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích<sup>54</sup>.

Dle § 21 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění, (dále jen „zákon o majetku ČR“), lze věc, která je pro stát trvale nepotřebná, příp. i jinou věc po vyjádření Ministerstva financí, úplatně převést z majetku České republiky zájemci na základě smlouvy, příp. ji prodat ve veřejné dražbě, když zákon v poznámce odkazuje na zákon o veřejných dražbách. Tento zákon lze považovat za zákon speciální, který stanoví podmínky a předpoklady pro zpeněžování majetku státem, resp. jeho organizačními složkami, a umožňuje to ve formě smlouvy, příp. ve veřejné dražbě.

Dle mého názoru za současné právní úpravy nemůže stát, resp. organizace, které mají zřízeno právo hospodaření k majetku státu, zpeněžit pro stát nepotřebný majetek formou exekutorské dobrovolné dražby, neboť zákon o majetku ČR způsoby zpeněžení jasně a taxativně stanovuje a neuděluje jim zákonné zmocnění využít služeb soudního exekutora. S ohledem na povahu exekutorské dražby jako zvláštní formy veřejné dražby, lze dodat, že soudní exekutor dokáže provést dražbu takřka za srovnatelných podmínek a zajistit minimálně stejnou míru transparentnosti a nezávislosti jako dražebník dle zákona o veřejných dražbách, proto je úvahou *de lege ferenda*, zda do zákona o majetku ČR nedoplnit stejně vhodný způsob zpeněžení prostřednictvím soudního exekutora dle § 76 odst. 2 EŘ.

---

<sup>53</sup> VLÁČIL, D. In: SVOBODA, K., TLÁŠKOVÁ, Š., VLÁČIL, D., LEVÝ, J., HROMADA, K. a kol. *Zákon o zvláštních řízeních soudních. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015

<sup>54</sup> RAKOVSKÝ, A. In: RAKOVSKÝ, A., LÍZNEROVÁ, J., HAŠČÁK, J. *Zákon o veřejných dražbách. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, 160-218 s.

### 3 Předmět dražby

Předmět dražby musí být jednoznačně a spolehlivě určen, proto je zásadní jej nezaměnitelně popsat ve smlouvě o provedení dobrovolné dražby. Jisté je, že předmětem dražby musí být věc, ke které lze nabýt vlastnické právo, neboť právě přechod vlastnického práva na vydražitele je cílem a hlavním účelem provedení dobrovolné dražby. Předmět dražby musí být zásadně způsobilý zpeněžení podle právní úpravy exekučního a občanského soudního řádu, neboť výhradně tyto právní předpisy má soudní exekutor při provádění dražby použít.

Předmětem dražby mohou být pouze předměty, ke kterým mohou vznikat majetková práva, tj. pouze věci v právním smyslu. Dle § 489 OZ je věcí v právním smyslu vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí. Výjimku tvoří lidská těla (§ 493 OZ), zvířata (§ 494 OZ) a neovladatelné předměty či energie<sup>55</sup>, které věcmi v právním smyslu nejsou. Věci v právním smyslu lze podle jejich povahy dělit do několika kategorií, např. na věci hmotné a nehmotné, movité a nemovité, užitelné a neuzívatelné, či zastupitelné a nezastupitelné.

Předmětem dražby v souladu s ustálenou judikaturou<sup>56</sup> nemůže být součást věci. Statek, který je součástí věci a který nelze od věci oddělit, aniž by se věc znehodnotila, nemůže bez dalšího být samostatným předmětem právních vztahů<sup>57</sup>. Naopak příslušenství, jako vedlejší věc vlastníka věci hlavní, jejímž účelem je, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejího hospodářského určení (§ 510 odst. 1 OZ), může být předmětem dražby, neboť jde o samostatnou věc, po jejímž oddělení neztrácí věc hlavní svou funkčnost. Vlastník příslušenství má neomezenou možnost disponovat s příslušenstvím nezávisle na věci hlavní.

Předmětem dražby může být i věc hromadná<sup>58</sup> či soubor věcí, jestliže mají podobný nebo stejný charakter nebo jsou určeny ke stejnému účelu, avšak nejsou naplněny podmínky, aby šlo o věc hromadnou<sup>59</sup>. Za věc hromadnou je považován též závod ve smyslu § 502 OZ jako organizovaný soubor jmění, který podnikatel vytvořil a který z jeho vůle slouží k provozování jeho činnosti.

---

<sup>55</sup> HUBKOVÁ, P. In: PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, 521 s.

<sup>56</sup> Dle právního názoru vyjádřeného v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 30. 10. 2014, sp. zn. 21 Cdo 3241/2013 vydražitel nenabyl vlastnické ani jiné právo k předmětu dražby v rámci provedené veřejné dražby, pokud nebyla součást oddělena od věci hlavní, a aniž by zároveň nebylo převedeno i vlastnické právo k věci hlavní. Přestože veřejná dobrovolná dražba nebyla prohlášena za neplatnou, a i když vydražitel zaplatil cenu dosaženou vydražením (nejvyšší podání) ve stanovené lhůtě, nemohl předmětné technologické celky nabýt do svého vlastnictví.

<sup>57</sup> HUBKOVÁ, P. In: PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, 521 s.

<sup>58</sup> Ustanovení § 501 OZ.

<sup>59</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 2. 2006, sp. zn. 33 Odo 447/2004 či rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 6. 2016, sp. zn. 32 Cdo 3051/2014.



Před uzavřením smlouvy o provedení dobrovolné dražby by měl soudní exekutor jistě provést kritické zhodnocení přípustnosti navrženého předmětu dražby, a to nejen s ohledem na jeho nezaměnitelnou identifikaci a schopnost být věcí v právním smyslu, ale musí respektovat i povinnosti kladené na vlastníka jinými právními předpisy. Mezi takové povinnosti je třeba zařadit např. povinnost získat předchozí souhlas orgánů činných v trestním řízení v případě dražby věci zajištěné v trestním řízení<sup>60</sup>, dále vývozní povolení v případě zpeněžování předmětů kulturní hodnoty<sup>61</sup>, nebo konsumace práva státu na přednostní koupi kulturních památek<sup>62</sup>. Doporučuji pro zachování maximální míry opatrnosti a obezřetnosti, aby soudní exekutor po navrhovateli požadoval prohlášení, že není v nakládání s předmětem dražby limitován zákonnými omezeními či snad zákazy, příp. že povinnosti vyplývající z jiných právních předpisů byly splněny.

Dle § 984 OZ není-li stav ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplaty v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu. Pokud jde o dobrovolnou exekutorskou dražbu pak jistě v ní jde o nabytí věcného (vlastnického) práva za úplatu. Uvedené ustanovení však dopadá jen na nabytí práva na základě smlouvy, jejíž druhou stranou je osoba zapsaná ve veřejném seznamu. Na jiné způsoby nabytí, zejména originární, nedopadá. Při nabytí práva v dražbě podle občanského soudního řádu, exekučního řádu, či zákona o veřejných dražbách, stejně jako při smluvním nabytí od insolvenčního správce podle insolvenčního zákona je nabyvatel chráněn podle těchto předpisů<sup>63</sup>. Uvedený závěr lze dle mého názoru bez dalšího vztáhnout i na exekutorskou dobrovolnou dražbu, neboť svým charakterem typově odpovídá dražbám uvedeným v předchozí větě.

Účinky materiální publicity veřejných seznamů (§ 984 OZ) prolamuje za určitých okolností zápis poznámky spornosti dle § 986 OZ<sup>64</sup>, ve spojení s ustanovením § 24 zákona č. 256/2013 Sb.,

---

<sup>60</sup> Ustanovení § 265 odst. 2 OSŘ.

<sup>61</sup> Ustanovení § 3 zákona č. 71/1994 Sb., o prodeji a vývozu předmětů kulturní hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>62</sup> Ustanovení § 13 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

<sup>63</sup> PAVLŮ, R. In: PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, 978 s.

<sup>64</sup> Ustanovení § 986 OZ: (1) Kdo tvrdí, že je ve svém právu dotčen zápisem provedeným do veřejného seznamu bez právního důvodu ve prospěch jiného, může se domáhat výmazu takového zápisu a žádat, aby to bylo ve veřejném seznamu poznamenáno. Orgán, který veřejný seznam vede, vymaže poznámku spornosti zápisu, nedoloží-li žadatel ani do dvou měsíců od doručení žádosti, že své právo uplatnil u soudu. (2) Požádal-li žadatel o poznamenání spornosti zápisu do jednoho měsíce ode dne, kdy se o zápisu dozvěděl, působí jeho právo vůči každému, komu popíraný zápis svědčí nebo kdo na jeho základě dosáhl dalšího zápisu; po uplynutí této lhůty však jen vůči tomu, kdo dosáhl zápisu, aniž byl v dobré víře. (3) Nebyl-li žadatel o zápisu cizího práva řádně vyzooměn, prodlužuje se lhůta podle odstavce 2 na tři roky; lhůta počne běžet ode dne, kdy byl popíraný zápis proveden.

katastrálního zákona, v platném znění<sup>65</sup>. Zápis poznámky spornosti sám o sobě nemá žádné důsledky na provádění dalších zápisů do katastru a není ani důvodem k přerušení probíhajících vkladových řízení. Je-li však vyhověno žalobě, o které je zapsána poznámka spornosti, dojde spolu se zápisem změny na základě rozhodnutí soudu i k výmazu všech zápisů provedených do katastru, proti kterým zapsaná poznámka spornosti působí. Jelikož, jak již bylo řešeno, v případě dobrovolné dražby, jde o originární nabytí vlastnického práva, neuplatní se princip materiální publicity veřejného seznamu dle § 984 OZ. V takovém případě osobám, které tvrdí, že zapsaný stav ve veřejném seznamu není v souladu se skutečným právním stavem a jsou tímto dotčeny na svém věcném právu, zbývá pouze podat před zahájením dražebního jednání žalobu na určení vlastnického práva spolu s návrhem na vydání předběžného opatření odkládající provedení dražby, příp. pokud již vlastnické právo k předmět dražby přešlo na základě pravomocného usnesení, pak žalobu z lepšího práva (více v bodě 6.8.4 této práce).

V případě, že je předmět dražby součástí společného jmění manželů, pak je třeba, aby smlouvu o provedení dražby uzavřeli oba manželé, příp. jeden se souhlasem druhého. Soudní exekutor by měl požadovat prokázání tohoto souhlasu, v opačném případě se vystavuje riziku vzniku odpovědnosti za újmy způsobenou v důsledku obrany druhého manžela dovoláním se neplatnosti uzavřené smlouvy o provedení dobrovolné dražby.

### 3.1 Movité věci

Předmětem dobrovolné dražby může být věc movitá, kterou je dle § 498 odst. 2 OZ vše, co není věcí nemovitou. Hmotné movité věci jsou hmotné statky mající povahu samostatného předmětu, za které je možné považovat i cenné papíry. Mezi nehmotné movité věci doktrína zařazuje pohledávky, věcná práva k věcem movitým, souhrn práv a povinností vyplývajících ze smlouvy, majetková práva k duševnímu vlastnictví (patent, užitečný vzor, ochranná známka) anebo

---

<sup>65</sup> Ustanovení § 24 zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon: (1) Není-li stav zapsaný v katastru v souladu se skutečným právním stavem, osoba, jejíž věcné právo je dotčeno, se domáhá odstranění nesouladu, a prokáže-li, že své právo uplatnila u soudu, zapíše se na její žádost do katastru poznámka spornosti zápisu. Obdobně se zapíše do katastru poznámka spornosti zápisu i v případě, že někdo tvrdí, že je ve svém právu dotčen zápisem provedeným do katastru bez právního důvodu ve prospěch jiného a žádá, aby to bylo v katastru poznamenáno. Poznámku spornosti zápisu, která působí proti zápisu provedenému na základě napadeného právního jednání a na něj navazujícím zápisům, zapíše katastrální úřad také na základě oznámení soudu o podané žalobě nebo na základě doloženého návrhu žalobce, pokud žalobce podal žalobu o určení, že právní jednání, na jehož základě má být zapsáno právo do katastru, je neplatné, zdánlivé nebo zrušené. (2) Pokud je řízení, o kterém se zapisuje poznámka spornosti zápisu, řízením o předběžné otázce ve vkladovém řízení, vkladové řízení se nepřerušuje. (3) Vyhoví-li soud žalobě, o které je zapsána poznámka spornosti zápisu, vymaže katastrální úřad všechny zápisy, vůči nimž poznámka spornosti zápisu působí. Po výmazu všech zápisů oznámí katastrální úřad provedenou změnu dotčeným osobám.

další majetkové hodnoty bez hmotné podstaty (know-how, obchodní tajemství, doménové jméno)<sup>66</sup>.

Na rozdíl od předchozí právní úpravy obsažené v zákonu č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění platném do 31. 12. 2013<sup>67</sup>, současná právní úprava se přiklonila k širokému pojetí věci v právním smyslu a za předmět vlastnického práva považuje věci mající hmotnou povahu, stejně jako věci nemající hmotnou podstatu.

S nabytím účinnosti občanského zákoníku ustanovení § 76 odst. 2 EŘ nedoznalo žádné změny, čímž s novým (širším) pojetím věci v právním smyslu se rozšířil okruh povolených předmětů dobrovolné dražby. Uvedenému trendu odpovídá i možnost učinit předmětem výkonu rozhodnutí prodejem pohledávku (§ 314b odst. 1 OSŘ) či obchodní podíl jakožto jiné majetkové právo (§ 320ab odst. 1 OSŘ).

Shora uvedený výklad v otázce vymezení věci movité jako předmětu dražby překlenuje dosud trvající nejasnosti ohledně výkladu ustanovení § 232 odst. 1 písm. d) ZŘS a možnosti soudního exekutora dražit veškerý majetek náležející do likvidační podstaty, tedy nikoliv pouze hmotné movité věci a nemovité věci. Dle ustanovení § 212 odst. 1 písm. a) ZŘS do likvidační podstaty náleží majetek zůstavitele, který vlastnil v den své smrti. Je zřejmé, že součástí majetku zůstavitele jsou vedle movitých a nemovitých věcí i práva a jiné majetkové hodnoty. Ostatně i ustanovení § 19a odst. 1 EV upravující způsob určení odměny soudního exekutora za zpeněžení likvidační podstaty přiznává soudnímu exekutorovi odměnu za zpeněžení jednotlivých věcí, práv a jiných majetkových hodnot ze zůstavitelova majetku.

Jiný přístup při výkladu okruhu povolených předmětů dražby v rámci zpeněžení likvidační podstaty uplatil JUDr. Hozman. Dle jeho názoru, ačkoliv dle ustanovení § 76 odst. 2 EŘ může soudní exekutor zpeněžit výhradně movité a nemovité věci, je možné výkladem okruh předmětů dražby v případě dražby na návrh notáře rozšířit, neboť „*Uvedený rozpor v gramatickém výkladu citovaných ustanovení nabízí několik řešení: Exekuční řád je možno považovat za právní předpis speciální ve vztahu k zákonu o zvláštních řízeních soudních (,blíže‘ vymezuje jen jeden ze způsobů zpeněžení majetku) a přiklonit se k užšímu vymezení předmětu dražby, anebo použít kolizní pravidlo lex posterior derogat (legi) priori ve prospěch širšího vymezení provedeného zákonem o zvláštních řízeních soudních, který se stal součástí českého právního řádu o více jak desetiletí později. Uvedené argumenty je možné nakonec obohatit o teleologický výklad, přičemž důraz*

---

<sup>66</sup> HUBKOVÁ, P. In: PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, 531 s.

<sup>67</sup> Tento zákon neobsahoval výslovnou definici věci, ale právní teorie dovodila, že věcmi byly ovladatelné hmotné předměty sloužící potřebám lidí.

při výkladu citovaného ustanovení by nebyl kladen na předmět zpeněžení, ale zejména na způsob zpeněžení. Rozhodující by se tak nestala samotná podstata předmětu dražby, ale způsob – dražební prodej –, kterým je tradičně zpeněžován majetek soudním exekutorem<sup>68</sup>. Ke stejnému závěru se přiklání i *Komentář*, který předpokládá, že soudní exekutor bude postupovat podle ustanovení občanského soudního řádu upravujících výkon rozhodnutí u movitých věcí, nemovitých věcí, pohledávek, jiných majetkových práv a závodu, kde je prostředkem zpeněžení majetku dražba<sup>69</sup>.

Mám za to, že pojetí movité věci jako předmětu vlastnického práva bez ohledu na její hmotnou podstatu, jak ji definuje dnes platný a účinný občanský zákoník, umožňuje bez pochybností, aby soudní exekutor zpeněžoval nejen věci, ale i práva a jiné majetkové hodnoty, a to v rámci likvidace pozůstalosti, stejně jako při zpeněžení majetkové podstaty v insolvenční, na návrh vlastníka věci či jiné osoby s dispozičním oprávněním. Zásadní však je, že je oprávněn zpeněžit jen takové věci, jejichž zpeněžení v dražbě předpokládá a upravuje exekuční a občanský soudní řád.

Soudní exekutor při provádění dobrovolné dražby movitých věcí postupuje přiměřeně podle ustanovení občanského soudního řádu o výkonu rozhodnutí prodejem movitých věcí, která mimo jiné určují věci, které výkonu rozhodnutí nepodléhají<sup>70</sup>. Domnívám se, že v případě provedení dražby na návrh vlastníka movité věci není třeba uvedené výjimky akceptovat, neboť ty mají chránit povinného ve výkonu rozhodnutí (exekuci) před nepřiměřeným zásahem do jeho osobních práv a před postihem existenčně důležitých věcí. Vlastník však není v dobrovolné dražbě v nakládání se svým majetkem nijak omezen. V případě dražby prováděné na návrh insolvenčního správce jsou uvedené výjimky respektovány samotným insolvenčním zákonem a vyjmuté věci nejsou zahrnuty do soupisu majetkové podstaty<sup>71</sup>. Právní úprava zpeněžování likvidační podstaty v rámci likvidace dědictví zcela logicky žádné výjimky neobsahuje, neboť zde již není osoby, jejíž práva mají být ustanovením § 321 OSŘ o exekučně nepostižitelných movitých věcech chráněna.

Dále dle mého názoru z podstaty věci není možné aplikovat ustanovení § 326b OSŘ o prodeji rychle se kazících věcí mimo dražbu, neboť ustanovení § 76 odst. 2 EŘ předpokládá jediný prostředek zpeněžení, a to výhradně dražbu<sup>72</sup>.

---

<sup>68</sup> HOZMAN, D. Dražba na návrh soudního komisaře. *Komorní listy*. IV/2014 Exekutorská komora ČR, 2017, MK ČR E 19153, s.11.

<sup>69</sup> KASÍKOVÁ, M. In: KASÍKOVÁ, M. a kol. *Exekuční řád. Komentář*. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, 922 -925 s.

<sup>70</sup> Ustanovení § 321 OSŘ.

<sup>71</sup> Ustanovení § 207 odst. 1 IZ.

<sup>72</sup> K tomu srov. § 20 odst. 4 ZoVD, který umožňuje přiměřeně zkrátit lhůtu pro uveřejnění dražební vyhlášky v případě předmětu dražby podléhající zkáze.

Při výkonu rozhodnutí (exekuci) prodejem movitých věcí je zvláštní přístup zákonem zajištěn pro movité věci uvedené v § 328a OSŘ. I *Soudcovský komentář*<sup>73</sup> přisvědčuje názoru, že v rámci dobrovolné dražby lze tyto movité věci zpeněžit, pokud budou před jejich prodejem v dražbě nabídnuty příslušným institucím, a to nejméně za odhadní cenu, přičemž k jejich prodeji může dojít poté, co uplyne lhůta určená institucím k vyjádření a ty na nabídky nebudou pozitivně reagovat. V případě výkonu rozhodnutí povinnost zakotvenou v § 328a OSŘ plní soud, resp. v případě exekučního prodeje, soudní exekutor, tak, že vyvěsí veřejnou vyhlášku s nabídkou ke koupi za hotové institucím, jejichž posláním je péče o takové památky, na své úřední desce a zároveň na úřední desce příslušného exekučního soudu<sup>74</sup>. Jelikož smyslu a účelu dobrovolné dražby přiměřené použití tohoto ustanovení neodporuje, ba naopak by jeho nepoužití mohlo být označeno za obcházení zákona, je nutné uvedenou povinnost splnit v rámci dobrovolné dražby. Domnívám se, že nijak nebude zákonná úprava dotčena, pokud bude mezi soudním exekutorem a navrhovatelem dražby sjednáno, kdo tuto povinnost splní, zda soudní exekutor až po uzavření smlouvy o provedení dobrovolné dražby, avšak před samotnou dražbou, nebo ji již před uzavřením smlouvy splnil navrhovatel, příp. ji do nařízení dražebního jednání splní dodatečně, když tuto časovou prodlevu musí vzít soudní exekutor do úvahy při určení data dražebního jednání, tak aby byla dodržena zákonná 30 denní lhůta.

Na tomto místě je třeba ještě upozornit na zvláštní ustanovení § 224 odst. 4 IZ<sup>75</sup>, které je insolvenční správce při (před) zpeněžování dobrovolnou dražbou povinen respektovat.

V případě veřejné dobrovolné dražby ustanovení § 17 odst. 5 ZoVD<sup>76</sup> vyžaduje u vymezených předmětů dražby osvědčení k trvalému vývozu, když poznámka odkazuje na § 3 zákona č. 71/1994 Sb., o prodeji a vývozu předmětů kulturní hodnoty. Tento předpis ukládá vlastníkovu při nabídce prodeje, za kterou považuje i vystavení ve veřejných prodejnách, na dražbách a sběratelských trzích, opatřit si osvědčení k trvalému vývozu. Domnívám se, že i v případě dobrovolné dražby je navrhovatel povinen respektovat tuto zákonnou povinnost a před dražbou doložit osvědčení k trvalému vývozu, ačkoliv pro exekuční dražbu tato povinnost uzákoněna není. S ohledem na takřka neomezenou volbu způsobu zpeněžení prostřednictvím soudního exekutora by opačný výklad bylo nutno posuzovat jako obcházení zákona.

---

<sup>73</sup> KOVÁŘOVÁ, D. In: JIRSA, J. a kol. *Občanské soudní řízení. Soudcovský komentář. Kniha III. Zvláštní řízení soudní*. 3. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019, 577 s.

<sup>74</sup> KASÍKOVÁ, M. In: KASÍKOVÁ, M. a kol., *Exekuční řád. Komentář*. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, s. 474-486 s.

<sup>75</sup> Ustanovení § 224 odst. 4 IZ: Je-li do soupisu zapsána kulturní památka, sbírka muzejní povahy nebo předmět kulturní hodnoty, vyzoomí o tom insolvenční správce neprodleně Ministerstvo kultury.

<sup>76</sup> Srov. § 17 odst. 5 ZoVD.

### 3.2 Nemovité věci

Dle § 76 odst. 2 EŘ může vedle movité věci soudní exekutor provést dražbu nemovité věci. Co je nemovitou věcí vyplývá z hmotného práva, konkrétně z ustanovení § 498 odst. 1 OZ<sup>77</sup>. Nemovitou věcí je též jednotka zahrnující byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné<sup>78</sup>. Za nemovitou věc je dále zákonem považováno právo stavby<sup>79</sup>. Předmětem dražby může být i nemovitá věc nezapsaná v katastru nemovitostí, která musí být označena jejím obvyklým pojmenováním nebo určením, popř. dalšími údaji týkající se nemovité věci.

Nemovité věci musí být ve smlouvě o provedení dobrovolné dražby i všech rozhodnutích (a jiných listinách) vydaných soudním exekutorem označeny podle platné úpravy uvedené v zákoně č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v platném znění.

Předmětem prodeje by měly být též všechny součásti a příslušenství<sup>80</sup> nemovité věci. To platí i o movitých věcech, které jsou příslušenstvím nemovité věci. Výkon rozhodnutí prodejem nemovité věci se vztahuje na nemovitou věc jako věc hlavní a bez dalšího i na součásti a příslušenství, aniž by je bylo třeba v usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí specifikovat<sup>81</sup>.

Dražba nemovité věci, k jejímuž využití slouží věc v přídatném spoluvlastnictví<sup>82</sup>, se vztahuje i na podíl na této věci v přídatném spoluvlastnictví (srov. § 335a odst.2 OSŘ).

### 3.3 Spoluvlastnický podíl

Předmětem dražby může být i spoluvlastnický podíl na movité či nemovité věci. Ačkoliv § 76 odst. 2 EŘ přímo o provedení dražby spoluvlastnického podílu nehovoří, domnívám se, že za použití výkladového pravidla a *maiori ad minus* lze zákonné zmocnění soudního exekutora k provedení dražby vztáhnout i na dražbu spoluvlastnického podílu. V praxi k tomu dochází velmi často, neboť navrhovatelé (zejména insolvenční správci a notáři) ve snaze maximalizovat výtěžek dražby, žádají o provedení dražby právě ty soudní exekutory, kteří provádějí exekuci prodejem souvisejícího spoluvlastnického podílu a je tak možné provést obě

---

<sup>77</sup> Ustanovení § 498 odst. 1 OZ: Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.

<sup>78</sup> Ustanovení § 1159 OZ.

<sup>79</sup> Ustanovení § 1242 OZ.

<sup>80</sup> Ustanovení § 505–513 OZ.

<sup>81</sup> MÁDR, J. In: JIRSA, J. a kol. *Občanské soudní řízení. Soudcovský komentář. Kniha V. § 251-376 občanského soudního řádu*. 3. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019, 353 s.

<sup>82</sup> Ustanovení § 1223-1235 OZ.

dražby (exekuční i exekutorskou) zároveň a nabídnout tak zájemcům o dražbu v jeden okamžik (v paralelně či po sobě bezprostředně konajících se dražbách) větší podíl na předmětu dražby.

Shora uvedený výklad podporuje i zákonná úprava, která nestanoví žádnou překážku či omezení pro exekutorskou dražbu spoluvlastnického podílu, na rozdíl od zákona o veřejných dražbách, který v ustanovení § 17 odst. 5 ZoVD předpokládá pro dražbu spoluvlastnického podílu souhlas ostatních spoluvlastníků. Uplatněný rozdílný přístup k ochraně práv spoluvlastníků vyplývá dle mého mínění ze základních východisek obou institutů. V případě veřejné dražby jde spíše i institut soukromého práva<sup>83</sup> (viz. např. subsidiární použití občanského zákoníku), proto ochrana předkupních práv spoluvlastníků je vyzdvížena, naopak v případě exekuční dražby, jejíž právní úprava vytváří právní rámec pro exekutorskou dobrovolnou dražbu, je důraz kladen na výkon vykonatelným rozhodnutím uložené povinnosti, kdy ochrana práv spoluvlastníků je zde do určité míry potlačena. Na druhou stranu je ochrana práv spoluvlastníků v občanském soudním řízení přiznána v rovině informační (§ 336c odst. 1 písm. a) OSŘ a § 338 odst. 2 a 3 OSŘ) a dále jejich zvýhodněním při dorovnávání nejvyššího podání (§ 338 odst. 3 OSŘ).

### 3.4 Majetková podstata

Podkladem pro zpeněžení majetkové podstaty je soupis, který opravňuje insolvenčního správce majetek zpeněžit (§ 280 IZ). Výjimečně stanoví zákon, kdy ke zpeněžení nelze přistoupit (§ 225 odst. 4, § 226 odst. 5 IZ). Předmětem dobrovolné dražby se tak může stát výhradně věc, která byla sepsána v soupisu majetkové podstaty a nebylo vyhověno návrhu na její vyloučení či vyškrtnutí.

Jak bylo blíže pojednáno v bodě 2.2.2.1 této práce na způsobu zpeněžení majetkové podstaty mají zesílený vliv věřitelé, ať již v rámci věřitelského výboru, nebo zajištění věřitelé v případě zpeněžování věci zajištěné ve prospěch přihlášených věřitelů.

Souhlasím s názorem Mgr. Kocince<sup>84</sup>, že lze dražit současně věci zatížené právy zajištěných věřitelů, tak věci nezajištěné, pokud budou zajištěny souhlasy příslušných zástavních věřitelů i věřitelského výboru se smlouvou o provedení dražby, která bude obsahovat poměr, podle kterého bude rozdělen výtěžek dražby mezi majetkovou podstatu a zajištěné věřitele.

---

<sup>83</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 2. 2013 sp. zn. 22 Cdo 1205/2011, cituji: „I když zákon o veřejných dražbách uvádí, že účelem dražby je přechod vlastnického nebo jiného práva [§ 2 písm. a)], což vede někdy k závěru, že jde o nabytí na základě jiné skutečnosti stanovené zákonem (tj. příklepem), není pochyb o tom, že dobrovolná dražba vychází ze svobodné vůle jejich stran navrhovatele a účastníků dražby, a že je institutem soukromého práva.“

<sup>84</sup> KOCINEC J. Zpeněžování majetkové podstaty soudním exekutorem v rámci insolvenčního řízení. *Komorní listy*. 4/2017. Praha: Exekutorská komora ČR, 2017, MK ČR E 19153, s. 14.

### 3.5 Likvidační podstata

Likvidační podstata zahrnuje veškerý majetek zůstavitele ke dni úmrtí. Co se považuje za majetek zůstavitele upravuje ustanovení § 212 ZŘS. Jen majetek zůstavitele, který patří do likvidační podstaty pod samostatnou položkou způsobem umožňujícím jeho náležitou identifikaci, se může stát předmětem dobrovolné dražby. Při soupisu majetku vychází notář ze soupisu pozůstalosti, ze seznamu pozůstalostního majetku, ze společného prohlášení dědiců o pozůstalostním majetku nebo ze shodných údajů dědiců, popřípadě ze soupisu pozůstalosti (§ 214 ZŘS).

Pro úplnost ještě dodávám, že zajištěným věřitelům není zákonem o zvláštních řízeních soudních na rozdíl od insolvenčního zákona poskytnuta pravomoc ingerence do způsobu zpeněžení majetku náležejícího do likvidační podstaty, který je předmětem zajištění. Na druhou stranu dle § 233 ZŘS může být předmět zajištění zpeněžen prostřednictvím samotného zajištěného věřitele, má-li platně sjednáno právo ji dohodnutým způsobem zpeněžit. V tomto směru tak není vyloučeno, že jako způsob zpeněžení předmětu zajištění bude sjednána exekutorská dobrovolná dražba (více v bodě 2.2.2.2 této práce).

Majetek likvidační podstaty může být zpeněžen jako celek (zpeněžení všeho, co je zaspáno v seznamu), nebo po částech (např. podle souborů věcí: knihy, nábytek, motorová vozidla, nemovitosti), popřípadě po jednotlivých věcech<sup>85</sup>.

---

<sup>85</sup> MACKOVÁ, A., MUZIKÁŘ, L. a kol. *Zákon o zvláštních řízeních soudních. Komentář s důvodovou zprávou a judikaturou*. Praha: Leges, 2016, 413 s.



## 4 Právní titul k provedení dražby

Pravomoc soudního exekutora k provedení dobrovolné dražby vyplývá ze zákonného ustanovení § 76 odst. 2 EŘ. Nezbytným předpokladem pro provedení dražby je návrh vlastníka nebo osoby oprávněné s věcí disponovat. Otázkou je, zda lze tento návrh považovat za procesní úkon, kterým se zahajuje řízení a u nějž akceptace ze strany soudního exekutora nepřipadá do úvahy, nebo jde o právní jednání, které mezi navrhovatelem a soudním exekutorem zakládá smluvní vztah, z něhož soudnímu exekutorovi plyne závazek provést dražbu a navrhovateli závazek mu za to uhradit náklady dražby.

Doktrína procesním úkonem rozumí úkony, z nichž se skládá procesní činnost subjektů řízení, ať již to jsou sami účastníci řízení nebo soud. Tyto úkony mají zásadní význam pro zahájení, průběh a ukončení řízení. Typickým procesním úkonem soudu je rozhodnutí. K procesním úkonům účastníků patří jejich podání, např. žaloba, jiné dispozitivní úkony<sup>86</sup>. Cílem procesu je zajistit realizaci práva, přičemž obsah toho, co má být realizováno, je určován právě hmotným právem<sup>87</sup>.

Právním jednáním se rozumí chování osoby, subjektu práva, které je schopno – podle ustanovení objektivního práva-vyvolat právní následky. Právní jednání vyvolává právní následky, tj. vznik, změnu nebo zánik práv a/nebo povinností, které jsou v něm vyjádřeny, vyplývající ze zákona, z dobrých mravů, ze zvyklostí, nebo ze zavedené praxe stran. Základem právního jednání je vůle projevená (prohlášená) navenek<sup>88</sup>.

Exekuční řízení se zahajuje na návrh oprávněného dnem, kdy exekuční návrh došel soudnímu exekutorovi (§ 35 EŘ). Účastníkem exekučního řízení jsou oprávněný a povinný, příp. další osoby (např. manžel povinného). Dle rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 4. 12. 2014, sp. zn. 21 Cdo 559/2014 účastníkem dobrovolné dražby není povinný. Za účastníka řízení na straně oprávněné lze považovat navrhovatele dobrovolné dražby.

Dle § 76 odst. 2 EŘ je soudní exekutor povinen při provádění dobrovolné dražby postupovat přiměřeně dle procesních předpis, tedy vystupuje jako orgán veřejné moci, který je nadán pravomocí vydávat rozhodnutí, ve kterých rozhoduje o právech a povinnost třetích osob. Na rozdíl od exekuce však k této činnosti není pověřován ze strany soudu, ani zde nemusí být pro navrhovatele svědčící exekuční titul.

---

<sup>86</sup> WINTEROVÁ, A., MACKOVÁ, A. a kolektiv. *Civilní právo procesní. Díl první: řízení nalézací*. 9. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2018, 35 s.

<sup>87</sup> WINTEROVÁ, A., MACKOVÁ, A. a kolektiv. *Civilní právo procesní. Díl první: řízení nalézací*. 9. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2018, 36 s.

<sup>88</sup> DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J., ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek I. Díl první: Obecná část*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, 156 s.

Jelikož návrhu na provedení dražby nepředchází žádný spor ani jiný právní vztah, který by bylo třeba v rámci procesu realizovat, vyřešit, přikláním se k názoru, že návrh na provedení dobrovolné dražby se svou povahou blíží právnímu jednání.

Uvedený názor nepřímo potvrzuje i judikatura, která sice primárně řešila jinou právní otázku, ale bez pochyb považovala dobrovolnou dražbu za realizaci zakázky podle uzavřené smlouvy<sup>89</sup> či smluvenou dražbu<sup>90</sup>.

Před účinností tzv. velké novely exekučního řádu provedené zákonem č. 396/2012 Sb., dokonce ustanovení § 74 odst. 3 EŘ obsahovalo explicitní povinnost, aby o další činnosti uzavřel soudní exekutor a žadatel písemnou smlouvu, když pod tuto další činnost spadalo i provádění dobrovolné dražby. Povinnost uzavřít smlouvu potvrzoval i *Komentář*<sup>91</sup> k tomuto ustanovení, který pravil, že „*Povinnost písemné formy smlouvy je zakotvena z důvodů právní jistoty a předcházení případným sporům o rozsah pověření exekutora k další činnosti mezi ním a osobou, která jej pověřila. Jakkoli by systematické zařazení ustanovení o smlouvě o další činnosti do § 74 odst. 3 mohlo naznačovat, že takovou smlouvu nutno sepisovat toliko o další činnosti podle § 74 odst. 1 a že ke zmocnění k další činnosti podle § 75 a podle § 76 odst. 2 může dojít i jinak než na základě smlouvy podle § 74 odst. 3, nelze tento názor považovat za správný. Přednost je nutno dát celkové systematice zákona ve spojení s gramatickým výkladem ustanovení § 74 odst. 3. Toto ustanovení hovoří o „další činnosti“ bez omezujících podmínek, proto je třeba mít za to, že ustanovení o povinnosti písemné formy smlouvy se vztahuje na veškerou další činnost na žádost soukromé osoby, tj. i na činnost podle § 75 či § 76 odst. 2.“*

S účinností od 1. 1. 2013 byla zákonná povinnost uzavřít smlouvu o provedení dobrovolné dražby dle důvodové zprávy<sup>92</sup> pro nadbytečnost zrušena. Do exekučního řádu bylo současně doplněno právo soudního exekutora provedení další činnosti ze zákonem definovaných důvodů odmítnout<sup>93</sup>. Tím byla de facto uzákoněna povinnost soudního exekutora provést další činnost, byl-li o to požádán, resp. byl podán příslušný návrh na její provedení. Tento výklad

<sup>89</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 2. 2018, sp. z. 23 Nd 21/2018.

<sup>90</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 4. 12. 2014, sp. zn. 21 Cdo 559/2014.

<sup>91</sup> ŠIMKA, K. společně s KASÍKOVÁ, M. In: KASÍKOVÁ, M. a kol. *Zákon o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád). Komentář*. 2. vydání, Praha: 2010, 306-308 s.

<sup>92</sup> Důvodová zpráva k vládnímu zákonu, kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, uveřejněný pod č. 396/2012 Sb., cituji: „*Povinnost soudního exekutora uzavřít o další činnosti písemnou smlouvu se pro nadbytečnosti zrušuje. Namísto toho se zařazuje povinnost soudního exekutora odmítnout provedení požadovaného úkonu v rámci další činnosti, jestliže tento úkon bude odporovat právnímu předpisu.“*

<sup>93</sup> Dle ustanovení § 74 odst. 3 EŘ: a) tento úkon odporuje právnímu předpisu, b) exekutor, jeho zaměstnanec nebo osoba jemu blízká jsou zúčastněni na věci, nebo c) ve věci již poskytl právní pomoc jinému, jehož zájmy jsou v rozporu se zájmy toho, kdo o právní pomoc žádá.

potvrdil i *Komentář* uvádějící, že exekutor nadále neprovádí další činnost na základě dohody se žadatelem, ale exekutor je povinen požadovaný úkon další činnosti provést, nebrání-li mu v tom důvody uvedené v odstavci 3, pro které může provedení úkonu odmítnout<sup>94</sup>. Dále pak uvádí, že soudní exekutor je podle § 232 odst. 1 písm. d) ZŘS povinen provést v rámci zpeněžení majetku při likvidaci dědictví dražbu podle § 76 odst. 2 EŘ a postupuje přitom podle občanského soudního řádu, a ke zpeněžení tedy využije všechny způsoby výkonu rozhodnutí, které umožňují dražbu<sup>95</sup>.

Ačkoliv by se mohlo zdát, že soudní exekutor má povinnost provést dobrovolnou dražbu vždy, neodmítne-li její provedení ze zákonem uvedeného důvodu, nedomnívám se, že takový závěr je možný učinit, natož, aby byl pro soudního exekutora spravedlivý.

Jak již bylo v této práci uvedeno a mnohokrát judikaturou potvrzeno, soudní exekutor vystupuje při výkonu exekuční i další činnosti jako podnikatel. Nedílným znakem výkonu podnikatelské činnosti je dosahování zisku a s tím samozřejmě související volba výběru „obchodního“ partnera i s přihlédnutím k jeho finanční solidnosti. Je neoddiskutovatelné, že soudní exekutor má s provedením dobrovolné dražby náklady, ať již jde o administrativní, personální, věcné apod. výlohy, stejně jako hotové výdaje. Povinnost k náhradě těchto nákladů dražby tíží navrhovatele dražby, vůči kterému je soudní exekutor uplatňuje. Nelze tak spravedlivě po soudním exekutorovi vyžadovat, aby prováděl dražbu na jakýkoliv návrh, aniž by měl zaručenu náhradu nákladů. Vždyť i v případě exekuční dražby má právo po oprávněném požadovat složení zálohy na náklady exekuce.

Ad absurdum by tak mohl každý vlastník neprodejné movité nebo nemovité věci navrhnout soudnímu exekutorovi provedení dražby, k jejímuž provedení dle shora uvedeného názoru by byl soudní exekutor povinen, pokud by nebyl naplněn některý ze zákonných důvodů pro jeho odmítnutí. V případě neúspěšné dražby by soudního exekutora tížila povinnost tyto náklady po navrhovateli dražby vymáhat. Výše těchto nákladů v případě povinnosti ocenění předmětu dražby na základě znaleckého posudku může být nemalá. Při úvahách o nutnosti akceptace návrhu na provedení dražby není možné opominout i konstrukci určování nároku a výše odměny za provedení dražby, když tak je určena obecně dohodou s navrhovatelem (§ 18 odst. 1 ZoVD).

Nedomnívám se, že by odmítnutím návrhu (neakceptací návrhu na provedení dražby) soudní exekutor odnímal navrhovateli právo na výkon veřejné moci. Zpeněžení předmětu dražby v dobrovolné dražbě není pro žádného navrhovatele (vlastníka, insolvenčního správce, notáře)

---

<sup>94</sup> KASÍKOVÁ, M. In: KASÍKOVÁ, M. a kol. *Exekuční řád. Komentář*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, 467–472 s.

<sup>95</sup> KASÍKOVÁ, M. In: KASÍKOVÁ, M. a kol. *Exekuční řád. Komentář*. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, 554–557 s.

jediným způsobem zpeněžení, tedy ani neprovedením dobrovolné dražby jim soudní exekutor neznemožňuje tuto věc zpeněžit. Insolvenční zákon i zákon o zvláštních řízeních soudních klade rovnítko mezi všechny zákonem dovolené způsoby zpeněžení a dobrovolná dražba tak není jedinou existující volbou. Stejně tak vlastník předmětu dražby může využít širokou škálu nabídky způsobů zcizení svého majetku, od přímého prodeje, přes realitního zprostředkovatele až po veřejnou dobrovolnou dražbu.

Dle mého názoru, bez uzavření smlouvy o provedení dražby, resp. bez shody na podstatných náležitostech této smlouvy, nelze u soudního exekutora shledat povinnost dražbu na návrh provést. Samozřejmě praxi lze jen doporučit, nejen aby tato smlouva byla nade vší pochybnosti uzavřena, ale i její písemná forma.

Závěr, že by právním důvodem pro provedení dražby měla být smlouva uzavřená mezi navrhovatelem a soudním exekutorem podporuje i úprava zákona o veřejných dobrovolných dražbách, která v § 19 odst. 1 ZoVD klade podmínku uzavření smlouvy o provedení dražby jako podmínku *sine que non*, bez které dražbu nelze vůbec provést. Stejně tak § 286 odst. 2 IZ předpokládá uzavření smlouvy o provedení dobrovolné dražby, neboť její účinnost váže na souhlas věřitelského výboru.

Mgr. Hozman<sup>96</sup> shora uvedené závěry kombinuje a uvádí, že řízení o provedení dražby je zahájeno dnem doručení návrhu soudního komisaře na provedení dražby soudnímu exekutorovi. Tento návrh musí vedle obecných náležitostí podání obsahovat i označení majetku, který má být předmětem dražby, obvyklou cenu majetku a závady vážnoucí na zpeněžovaném majetku. Dle jeho názoru by měl soudní exekutor na doručení návrhu na provedení dražby reagovat vypracováním návrhu smlouvy o provedení dražby, neboť jiné řešení nelze dle jeho názoru v exekučním řádu najít, když pro další činnost soudního exekutora nelze přiměřeně použít ustanovení, která upravují pověření soudního exekutora v rámci exekuční činnosti. Na jednu stranu zde předpokládá procesní úkon navrhovatele k iniciaci dražebního procesu, ale zároveň předpokládá i uzavření smlouvy o provedení dražby.

Určitou nejasnost při posuzování povahy právního titulu k provedení dražby přináší znění § 19a ET, dle něhož provádí soudní exekutor dražbu „na základě pověření soudu“. Mohlo by se tak zdát, že jde o jiný výkon činnosti ve smyslu § 76 odst. 1 ER<sup>97</sup>. I *Komentář* uvádí, že na základě pověření soudním komisařem všechny úkony provede a všechna rozhodnutí vydává exekutor či

---

<sup>96</sup> HOZMAN, D. Zpeněžení likvidační podstaty exekutorem. *Ad Notam*, 2017, č. 4, s. 12-13

<sup>97</sup> Ustanovení § 76 odst. 1 EŘ: Pověří-li soud exekutora, může exekutor provádět i jinou činnost, zejména doručovat písemnosti soudu a vykonávat činnost soudního vykonavatele podle zvláštního právního předpisu. V rámci další činnosti exekutor vykonává i jinou činnost, stanoví-li tak zvláštní právní předpis.

zaměstnanci jeho úřadu. V pověření soudní komisař výslovně označí věci, které mají být draženy, a soudní komisař s exekutorem písemně dohodne výši nákladů exekutora pro případ, že věci nebudou prodány<sup>98</sup>. *Komentář* tak předpokládá dva úkony soudního komisaře, a to pověření exekutora a dále písemnou dohodu o výši nákladů.

S uvedeným názorem se neztotožňuji, neboť mám za to, že i notář vystupuje jako navrhovatel dražby ve smyslu § 76 odst. 2 EŘ, se kterým soudní exekutor uzavírá smlouvu o provedení dražby. Tento názor vychází nejen z ustanovení exekučního řádu jako právního předpisu vyšší právní síly, který má přednost před exekučním tarifem (vyhláškou), ale i ze samotného zákona o zvláštních řízeních soudních, který předpokládá udělení souhlasu notáři ze strany soudu se způsobem a podmínkami zpeněžení (§ 231 odst. 1 ZŘS) a nikoliv pověřením.

*De lege ferenda* by bylo vhodné, aby ustanovení § 76 odst. 2 EŘ doznalo novelizace a ze strany zákonodárce bylo postaveno najisto, že soudní exekutor provádí dobrovolnou dražbu pouze, pokud se k tomu zaváže ve smlouvě o provedení dobrovolné dražby, k jejíž povinné písemné formě se přikláním.

Samozřejmě uzavření smlouvy o provedení dražby úloha navrhovatele v dražbě nekončí, neboť je judikaturou<sup>99</sup> považován za účastníka řízení, který má ze zákona právo činit procesní úkony (např. podat odvolání do usnesení soudního exekutora).

Snad na okraj si dovolím poznamenat, že dle mého názoru a praktických zkušeností soudní exekutor v žádném okamžiku nezapisuje dobrovolnou dražbu do Centrální evidence exekucí, a to ze zcela zřejmého důvodu, neboť v případě dobrovolné dražby nebyl pověřen k vedení žádné exekuce. V tomto ohledu je dle mého názoru zcela zavádějící poznámka o Centrální evidenci exekucí obsažená v *Soudcovském komentáři*<sup>100</sup> v rámci komentáře k § 232 odst. 1 ZŘS, která sice dle své textace nijak neodkazuje na komentované ustanovení, ale svým zařazením jistě budí dojem, že by snad soudní exekutor měl provádění dobrovolné dražby na návrh notáře do této evidence zapisovat.

---

<sup>98</sup> KASÍKOVÁ, M. In: KASÍKOVÁ, M. a kol. *Exekuční řád. Komentář*. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, 554-557 s.

<sup>99</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 4. 12. 2014, sp. zn. 21 Cdo 559/2014.

<sup>100</sup> KOVÁŘOVÁ, D. In: JIRSA, J. a kol. *Občanské soudní řízení. Soudcovský komentář. Kniha III. Zvláštní řízení soudní*. 3. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019, 577 s.

#### 4.1 Smlouva o provedení dražby

Jak bylo v předchozí části této práce uzavřeno, soudní exekutor provádí dobrovolnou dražbu na návrh navrhovatele, který musí být z jeho strany akceptován, čím dochází mezi zúčastněnými subjekty k uzavření smlouvy o provedení dobrovolné dražby. Jen tak soudnímu exekutorovi vzniká povinnost k provedení dražby, k níž se na základě této smlouvy zavázal. Především tímto konsensem, tedy dohodou stran o určitých následcích, se smlouva odlišuje od ostatních právních skutečností.

Je-li soudním exekutorem zpeněžována majetková podstata je nutné při uzavírání smlouvy o provedení dobrovolné dražby zohlednit i zákonem vyžadovanou ingerenci věřitelského výboru, resp. zástavního věřitele.

Věřitelský výbor rozhoduje o způsobu zpeněžení a bez jeho souhlasu smlouva o provedení dražby nenabude účinnosti (§ 289a odst. 2 IZ). Ze zákonného ustanovení jednoznačně neplyne, zda může být tento souhlas udělen před podpisem smlouvy o provedení dražby, již v okamžiku, kdy je schvalován věřitelským výborem způsob zpeněžení, nebo až po podpisu smlouvy. Domnívám se, že oba způsoby jsou možné. Záleží tak pouze na zúčastněných osobách, jaké pořadí zvolí. Z praktického hlediska se osobně přikláním k názoru soudního exekutora Mgr. Kocince<sup>101</sup>, předkládat věřitelskému výboru ke schválení až finální, podepsané znění smlouvy. To proto, že v případě předchozího souhlasu vždy budou vyvstávat pochybnosti, zda pokyn nebo souhlas byl přesně přenesen do následně uzavřené smlouvy. V praxi lze schvalování smlouvy ex post vyřešit úpravou rozvazovací podmínky ve smlouvě o provedení dražby.

Ačkoliv insolvenční zákon takovou úpravu neobsahuje míním, že pro pokyn zástavního věřitele platí shora uvedené.

Stejně jako žádný právní předpis neklade požadavky na formu smlouvy o provedení dražby, není ani pevně dáno, zda musí být souhlas (pokyn) zachycen písemně. Ačkoliv to žádný právní předpis nevyžaduje lze smluvním stranám jen doporučit, aby souhlas (pokyn) byl udělen v písemné formě a stal se nedílnou součástí smlouvy o provedení dražby jakožto její příloha.

Jestliže insolvenční právo podmiňuje účinnost smlouvy o provedení dražby souhlasem věřitelského výboru, pak v případě realizace dražby v rámci likvidace pozůstalosti je věc výrazně složitější.

Na rozdíl od předchozí právní úpravy (§ 175zd odst. 2 OSŘ, ve znění účinném do 31. 12. 2013) ustanovení § 231 odst. 1 ZŘS ke zpeněžení majetku patřícího do likvidační

---

<sup>101</sup> KOCINEC J. Zpeněžování majetkové podstaty soudním exekutorem v rámci insolvenčního řízení. *Komorní listy*. IV/2017. Praha: Exekutorská komora ČR, 2017, MK ČR E 19153, s.19.

vyžaduje předchozí souhlas soudu, a to ke všem způsobům zpeněžení<sup>102</sup>. Souhlas notáři uděluje soud, neboť pověření se dle § 100 odst. 2 písm. d) ZŘS nevztahuje na udělení předchozího souhlasu ke zpeněžování majetku patřícího do likvidační podstaty. Je-li to potřeba notář připraví všechny podklady pro usnesení a jiné úkony soudu a učiní návrhy na jejich znění. Je-li likvidační podstata zpeněžována likvidačním správcem lze se v odborné literatuře setkat s názorem, že soudem, udělujícím souhlas, je patrně třeba rozumět soudního komisaře, neboť udělování souhlasu likvidačnímu správci není z úkonů soudního komisaře vyňato (§ 100 odst. 2 ZŘS)<sup>103</sup>. Abych byla upřímná, s tímto názorem se příliš neztotožňuji a takový výklad ustanovení § 100 odst. 2 ZŘS mi přijde formalistický. Likvidační správce je jmenován zejména ve složitějších likvidacích pozůstalosti, kdy lze očekávat vyšší míru zkušeností a dle uvedeného by v těchto složitějších případech mohl notář o způsobu zpeněžení rozhodnout sám, a naopak v případech, kdy zpeněžování zajišťuje sám, byl nucen žádat o předchozí souhlas soud. S takovým závěrem se neztotožňuji a mám za to, že ke zpeněžení likvidační podstaty uděluje soud souhlas vždy.

Předchozí souhlas obsahuje nejen určení způsobu zpeněžení a rozsah zpeněžované likvidační podstaty, ale i cenu nebo jiné podmínky, které musí být při zpeněžení splněny. Značná ingerence soudu do této oblasti je odůvodněná požadavkem ochrany dědiců i zůstavitelových věřitelů, nicméně podmínky stanovené soudem by měly být postaveny na reálném základě, aby fakticky neznemožňovaly uskutečnění zpeněžení.<sup>104</sup>

Ohledně formy souhlasu soudu se lze v odborné literatuře setkat se dvěma zcela odlišnými názory. Dle prvního má být souhlas udělen ve formě rozhodnutí, které musí obsahovat (i) některý ze způsobů prodeje uvedený v § 232 ZŘS, (ii) rozsah zpeněžované pozůstalosti, tj. označení majetku, která má být tímto způsobem zpeněžen, (iii) cenu, případně jiné podmínky, které musí být při zpeněžení splněny (např. minimální cenu, požadavek, aby dražby nemovitosti byla provedena v místě, kde je nemovitost apod.)<sup>105</sup>.

Druhý názor uvádí, že souhlas soudu nemá předepsanou písemnou formu, nebo formu usnesení a lze jej dát i neformálním přípisem. Vydává se před úkonem prodeje (ať pro formu dražby, či smlouvy s nabyvatelem) a musejí v něm být stanoveny požadavky na prodej, např. způsob stanovení ceny a další okolnosti prodeje. V praxi soud k návrhu likvidačního správce či notáře vydá pokyn, jímž určí likvidačnímu správci či notáři přesně rozsah zpeněžovaného

---

<sup>102</sup> Ustanovení § 197 ZŘS.

<sup>103</sup> MACKOVÁ, A., MUZIKÁŘ, L. a kol. *Zákon o zvláštních řízeních soudních. Komentář s důvodovou zprávou a judikaturou*. Praha: Leges, 2016, 411 s.

<sup>104</sup> PIRK, T. In: SVOBODA, K., TLÁŠKOVÁ, Š., VLÁČIL, D., LEVÝ, J., HROMADA, K. a kol. *Zákon o zvláštních řízeních soudních. Komentář. I. vydání*. Praha: C. H. Beck, 2015, 464 s.

<sup>105</sup> MACKOVÁ, A., MUZIKÁŘ, L. a kol. *Zákon o zvláštních řízeních soudních. Komentář s důvodovou zprávou a judikaturou*. Praha: Leges, 2016, 411 s.

(prodáváného) majetku, cenu a způsob zpeněžení. Po vydání pokynu likvidační správce či notář majetek likvidační podstaty podle těchto pravidel prodá<sup>106</sup>.

Bez ohledu na formu souhlasu se domnívám, že jeho obsah musí být přesně přenesen do obsahu ujednání smlouvy o provedení dobrovolné dražby, neboť pouze tak jej může soudní exekutor při provedení dražby plně respektovat.

S ohledem na zásadní negativní důsledek možného provedení dražby v rozporu se soudem stanovenými podmínkami obsaženými v souhlasu, se mi jeví jako nejvhodnější a nejbezpečnější řešení vylučující jakékoliv možné budoucí spory, aby samotná smlouva o provedení dobrovolné dražby (třebas ve formě návrhu dosud neopatřeného podpisy smluvních stran) byla součástí udělovaného souhlasu.

#### 4.1.1 Forma

Na rozdíl od zákona o veřejných dražbách<sup>107</sup> žádný právní předpis, ať již exekuční řád, občanský soudní řád, insolvenční zákon, ani zákon o zvláštních řízeních soudních nevyžaduje písemnost smlouvy o provedení dražby. Do účinnosti tzv. velké exekuční novely provedené zákonem č. 396/2012 Sb. soudní exekutor poskytoval žadatelům další činnost, tj. prováděl dobrovolnou exekutorskou dražbu, na základě písemné smlouvy. Ačkoliv by požadavek na písemné uzavření smlouvy o provedení dražby odstraněn, mám za to, že i nadále je soudní exekutor povinen s navrhovatelem dražby uzavřít smlouvu o provedení dobrovolné dražby. Její písemnou formu lze jen doporučit. Jen tak mohou být mezi smluvními stranami vymezena práva a povinnosti v právní úpravě neřešená a postavena najisto sporná či nejasná ustanovení právních předpisů.

Pro úplnost je třeba dodat, že ustanovení § 19 odst. 4 ZoVD vyžaduje v případě dražby nemovitostí, podniku nebo jeho organizační složky, aby podpisy navrhovatele a dražebníka na smlouvě o provedení dražby byly úředně ověřeny. V případě exekutorské dražby tento požadavek nevyplývá z žádného ustanovení právního předpisu, stejně jako požadavek, aby smlouva byla na jedné listině. Mám za to, že z důvodu zachování maximální míry opatrnosti by oba požadavky měly být dodrženy i soudním exekutorem při uzavírání smlouvy o dobrovolné dražbě.

---

<sup>106</sup> PIRK, T. In: SVOBODA, K., TLÁŠKOVÁ, Š., VLÁČIL, D., LEVÝ, J., HROMADA, K. a kol. *Zákon o zvláštních řízeních soudních. Komentář. I.* vydání. Praha: C. H. Beck, 2015, 464 s.

<sup>107</sup> Ustanovení § 19 odst. 1 část první ZoVD: Dražbu lze provést pouze na základě písemné smlouvy o provedení dražby.



#### 4.1.2 Obsah smlouvy o provedení dobrovolné dražby

Jak shora uvedeno, v současné právní úpravě nalezneme zmínku o smlouvě o provedení dobrovolné dražby pouze v insolvenčním zákoně v souvislosti s odložením její účinnosti do udělení souhlasu věřitelského výboru. Opačně se k podmínkám provedení veřejné dražby staví zákon o veřejných dražbách, který nejenže jasně stanoví povinné náležitosti smlouvy o provedení veřejné dobrovolné dražby, ale jejich absence má dokonce za následek neplatnost této smlouvy (§ 19 odst. 7 ZoVD). Povinné náležitosti uvedené v zákoně o veřejných dražbách mohou být samozřejmě při zohlednění odlišností exekutorské dražby pro smluvní strany inspirací.

Mám za to, že ve smlouvě o provedení dobrovolné dražby by neměl chybět jednoznačně vyjádřený projev vůle stran zřídit mezi sebou závazek a řídit se obsahem smlouvy (srov. § 1724 odst. 1 OZ). Vedle povinné identifikace stran<sup>108</sup>, by smlouva neměla postrádat explicitní vyjádření vůle navrhovatele zpeněžit předmět dražby ve smyslu § 76 odst. 2 EŘ prostřednictvím soudního exekutora a závazek exekutora dobrovolnou dražbu provést, příp. bude-li tak sjednáno i opakovaně.

Nezbytnou náležitostí smlouvy je přesná a nezaměnitelná identifikace předmětu dražby, u nemovitostí v souladu s předpisy katastrálními, v případě movitých věcí by popis měl být co nejpodrobnější, aby byla umožněna jejich jednoznačná identifikace a vyloučila se jakákoliv záměna s věcí jinou. Dále by smluvní strany měly sjednat způsob určení ceny předmětu dražby<sup>109</sup>, na které je závislé určení nejnižšího podání, výše dražební jistoty, způsob úhrady, aj. V rámci smlouvy může být sjednána konkrétní cena, nebo sjednání určení soudním exekutorem v souladu § 328 a 336a OSŘ, příp. bude určena na základě znaleckého posudku vyhotoveném navrhovatelem určeným znalcem. Ze strany navrhovatele by ve smlouvě mělo být deklarováno, zda bude požadovat složení dražební jistoty, příp. v jaké výši a dále zda nejnižší podání bude stanoveno v souladu s pravidly občanského soudního řádu nebo ve smlouvě bude ujednáno odlišný mechanismus určení nejnižšího podání pro první a další dražební jednání. Jelikož předmět dražby může být součástí obchodního majetku a jeho zpeněžení podléhá úhradě daně z přidané hodnoty, musí smlouva obsahovat nezbytná prohlášení navrhovatele, včetně ujednání, jak bude s výtěžkem dražby odpovídající příslušné částce daně z přidané hodnoty naloženo. Smluvní strany by měly sjednat formu provedení dražby a případně i počet dalších (opakovaných) dražeb, včetně mechanismu snižování nejnižšího podání.

---

<sup>108</sup> Ustanovení § 40 IZ.

<sup>109</sup> V případě movitých věcí užívá § 328a OSŘ pojem rozhodná cena, u nemovitostí jde ve smyslu § 336a OSŘ o výslednou cenu.

Mimo to by smlouva měla obsahovat oznámení navrhovatele o všech závadách na předmětu dražby váznoucích a dále prohlášení, že navrhovatel není v nakládání s předmětem dražby omezen právy třetích osob, příp. před učiněním návrhu respektoval všechna tato práva (např. § 284 IZ).

Samozřejmě velmi zásadní je pak sjednání náhrady nákladů dražby a určení jejich výše v případě úspěšné i neúspěšné dražby. Dle zákona o veřejných dražbách je sjednání nároku na odměnu a její vše považováno za povinnou náležitost smlouvy o provedení dražby, jejíž absence způsobuje neplatnost smlouvy. Pouze v případě zpeněžení likvidační podstaty § 19a ET stanovuje přesná pravidla pro určení odměny soudního exekutora za úspěšný zpeněžení. Za provedení dražby na návrh insolvenčního správce je stanovena pouze odměna maximální, proto ujednání stran je nezbytné. Otázkou je, zda v případě dobrovolné exekutorské dražby provedené na návrh vlastníka, aniž by byla sjednána odměna, vznikne soudnímu exekutorovi nárok na odměnu a případně v jaké výši, když se nabízí, aby šlo o odměnu v místě a čase obvyklou. K tomuto více v kapitole 5.1.

Smlouva dále může obsahovat ujednání o podmínkách pro předčasné ukončení smlouvy (odstoupením, výpovědí), podrobnosti k platebním údajům, organizaci prohlídek předmětu dražby apod.

Nedílnou součástí smlouvy by měly být v případě zpeněžení majetkové podstaty i následující listiny<sup>110</sup> (i) rozhodnutí o prohlášení konkurzu anebo rozhodnutí o schválení oddlužení plněním splátkového kalendáře s pokynem zajištěných věřitelů ke zpeněžení předmětu zajištění, anebo rozhodnutí o schválení oddlužení zpeněžením majetkové podstaty, prokazující, že na insolvenčního správce přešlo dispoziční oprávnění a exekutor jedná s oprávněnou osobou, (ii) potvrzený soupis majetkové podstaty (výňatek) obsahující předmět dražby, (iii) souhlas věřitelské výboru s tímto způsobem zpeněžení, kdy dle 283 odst. 2 IZ lze dražbu provést až po právní moci uvedených rozhodnutí, nejdříve po první schůzi věřitelů.

Stejně tak v případě zpeněžení likvidační podstaty by měl být součástí smlouvy o provedení dražby seznam majetku, který patří do likvidační podstaty (§ 218 odst. 1 ZŘS) a souhlas soudu se zpeněžením.

Insolvenční správce, stejně jako notář, by měli v rámci smlouvy prohlásit, že žádná třetí osoba neuplatnila k předmětu dražby vylučovací žalobou své právo (více v bodě 6.8.2).

---

<sup>110</sup> Srov. § 288 odst. 2 IZ.

### 4.1.3 Smluvní volnost

Jelikož současná právní úprava neobsahuje ustanovení, které by kladlo požadavek na obsahové náležitosti smlouvy o provedení dražby, je třeba smluvní volnost soudního exekutora i navrhovatele při uzavírání smlouvy vnímat prizmatem zákonného požadavku na přiměřenou aplikaci exekučního a občanského soudního řádu a dále s ohledem na jejich postavení a zákonné povinnost. Smluvní strany se mohou odchýlit od procesních pravidel, pokud budou zároveň respektovat právní názor Nejvyššího soudu vyjádřený v usnesení ze dne 4. 12. 2014, sp. zn. 21 Cdo 559/2014, že na dobrovolnou dražbu se aplikují tak ustanovení, „*kteřá upravují "technologii" prodeje nemovitostí v dražbě a která vypořádávají věcná a nájemní práva, jež (případně) na nemovitostech vážnou, s přihlédnutím ke smyslu (účelu) této dražby.*“

Soudní exekutor i v procesu dobrovolné dražby vystupuje jako autorita pověřená k takové činnosti státem, proto by vždy měl zachovávat princip přiměřenosti výkladu a aplikace procesních norem zakotvený v § 2 OSŘ. Jestliže může volit mezi vícero možnými procesními postupy, má si vybrat ten z nich, který odpovídá konkrétnímu předmětu řízení a míře dosavadní nebo očekávané procesní aktivitě účastníků.<sup>111</sup> Stejně tak navrhovatelé dražby jsou při sjednávání smlouvy vázáni svými povinnostmi jednat s péčí řádného hospodáře.

V rámci uplatňované smluvní volnosti při uzavírání smlouvy o provedení dobrovolné dražby by zúčastněné osoby, zejména soudní exekutor, měly přihlédnout k obsahu i známému výkladu daného ustanovení, zohlednit, zda vůbec právní úprava dopadá svým obsahem na charakter dobrovolné dražby (např. ustanovení o uspokojování pohledávek věřitelů z výtěžku zpeněžení), v čí prospěch je ustanovení koncipováno (minimální lhůta pro zveřejnění dražební vyhlášky), či komu lze na jeho základě uložit povinnost (povinnost k vyklizení vydražené nemovité věci).

---

<sup>111</sup> SVOBODA, K. In: SVOBODA, K., SMOLÍK, P., LEVÝ, J., ŠÍNOVÁ, R. a kol. *Občanský soudní řád. Komentář.* 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, 3 s.

## 5 Náklady dražby

Již v úvodním ustanovení § 3 odst. 1 EŘ je stanovena úplatnost služeb poskytovaných soudním exekutorem, ať již jde o činnost exekuční, anebo další. Způsob výpočtu odměny exekutora za různé druhy činností, které vykonává, a náhrady hotových výdajů, je stanoven v exekučním tarifu jakožto prováděcím právním předpisu dle § 131 EŘ. Dle § 1 odst. 1 ET soudní exekutor vykonává exekuční a další činnost za odměnu, jejíž výše a způsob určení se řídí touto vyhláškou. Mezi další činností exekutora je dle ustanovení § 1 odst. 2 ET zařazeno provádění dražeb movitých a nemovitých věcí na návrh vlastníka nebo osoby oprávněné disponovat s věcí. Dle § 1 odst. 3 ET odměna zahrnuje náhradu za běžné administrativní a jiné práce v souvislosti s další činností exekutora. Vedle odměny má soudní exekutor nárok na náhradu hotových výdajů a na náhradu za doručení písemností (§ 2 odst. 1 ET), nikoliv však na náhradu ztráty času, neboť na tu vzniká exekutorovi nárok výhradně v souvislosti s exekuční činností (§ 2 odst. 2 ET). Soudní exekutor proto v rámci hotových výdajů nemůže požadovat zvláštní úhradu za mzdu zaměstnanců, za jejich činnost (např. kopírování, zpracování údajů ze spisu, práce se spisem, provádění elektronické lustrace apod.). Náhrada za čas zaměstnanců exekutora nebo čas jeho samotného při práci je zahrnuta v odměně exekutora. Použije-li exekutor k provádění své činnosti i jiné osoby než sebe sama a své zaměstnance, musejí tyto osoby konat práci, která není běžnou administrativní prací nebo jinou prací běžnou při provádění činnosti exekutora (např. znalci). Potom exekutorovi náleží za práci provedenou těmito osobami náhrada hotových výdajů, které exekutor těmto osobám zaplatil, a to jen tehdy, pokud byly tyto osoby přibrány exekutorem v souvislosti s jeho činností a pokud jejich přibrání bylo účelné pro provedení činnosti.<sup>112</sup>

Soudní exekutor má tak v souvislosti s provedením dobrovolné dražby nárok na odměnu a náhradu hotových výdajů, včetně náhrady za doručení písemností, o kterých bude pojednáno dále v této části práce. Je-li soudní exekutor plátce daně z přidané hodnoty, je třeba k nákladům dražby připočítat i tuto daň v zákonné sazbě (více v kapitole 5.3 této práce).

Odměna soudního exekutora, až na zpeněžování likvidační podstaty, je upravena odkazem na obdobné použití zákona o veřejných dražbách, který v § 18 stanovuje určení výše odměny dohodou s navrhovatelem dražby a dále v odstavci třetím určuje maximální výši odměny v případě zpeněžování předmětu dražby na návrh insolvenčního správce. Pro úplnost je třeba dodat, že zákon o veřejných dražbách umožňuje, bylo-li tak sjednáno ve smlouvě o provedení dražby, provést dražbu bezúplatně a dále v případě dražby movitých věcí odměnu za provedení dražby vybírat od

---

<sup>112</sup> KASÍKOVÁ, M. In: KASÍKOVÁ, M. a kol. *Exekuční řád. Komentář*. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, 922-925 s.

vydražitele. Tento odlišný způsob vypořádání odměny dražebníka musí být uveden v dražební vyhlášce (§ 18 odst. 2 ZoVD).

Je otázkou, zda tato právní úprava je aplikovatelná v dobrovolné dražbě, tedy zda se soudní exekutor může svého práva na odměnu (náhradu hotových výdajů) za provedení dobrovolné dražby vzdát předem a odměnu vůbec po navrhovateli nepožadovat, či zda může odměnu za vydražení movité věci vybírat od vydražitele. Tato otázka vystupuje do popředí zejména při úvahách o vystupování soudního exekutora na trhu a o limitech při nabízení svých služeb a možnostech ztraktivnění dobrovolné dražby cenou potenciálním navrhovatelům dražby (insolvenčním správcům, notářům, aj.).

Domnívám se, že soudní exekutor se nemůže svého nároku na odměnu vzdát a provést dobrovolnou dražbu bezúplatně. Exekuční řád (zákon), v němž je úplatnost zakotvena, má vyšší právní sílu, než exekuční tarif (vyhláška), který odkazuje na použití zákona o veřejných dražbách při určování odměny soudního exekutora, proto je nadřazen této vyhlášce. V tomto případě tak nelze aplikovat § 18 odst. 2 ZoVD ve spojení s § 23 ET obdobně na poměry exekutorské dražby.

Pokud by takový postup nebyl nezákonný, jistě by byl v rozporu s profesní etikou soudních exekutorů, neboť dle čl. 15 věty první Pravidel profesní etiky a pravidel soutěže soudních exekutorů se „*soudní exekutor dopouští závažného porušení pravidel soutěže mezi exekutory, pokud exekutor účtuje v rámci exekuční či další činnosti odměnu, která je nižší než platná odměna tarifní, stanovená cenovým předpisem (vyhláška č. 330/2001 Sb. v pl. znění) nebo za provedené služby neúčtuje odměnu žádnou.*“ Opačný názor zastává *Komentář*<sup>113</sup>, dle něhož dražba může být provedena bezúplatně, pokud takové ujednání obsahuje smlouva o provedení dražby.

Dále je diskutabilní, zda je soudní exekutor oprávněn vybírat odměnu od vydražitele v případě dražby movitých věcí. Standardně v případě exekuční dražby je k náhradě nákladů exekuce soudního exekutora povinen povinný v exekuci (§ 87 odst. 3 EŘ), pouze v zákonem stanovených případech je povinen náklady exekuce hradit oprávněný (§ 89 EŘ), nikdy však vydražitel. Je zřejmé, že určení osoby povinné k úhradě nákladů dobrovolné dražby je zcela odlišné od exekuční dražby a v tomto směru jsou předpisy exekučního práva na věc nepřiléhající, a to ze zcela očividných důvodů – východisek jednotlivých typů dražeb. Dobrovolnou dražbu iniciuje navrhovatel dražby, proto jdou také k jeho tíži náklady dražby, když osoba povinná zde vůbec není. Ačkoliv § 23 odst. 1 věta první ET předpokládá obdobné použití zákona o veřejných dražbách při stanovení výše a způsobu určení odměny za provedení dobrovolné dražby, nikoliv při určení osoby povinné tyto náklady dražby uhradit, domnívám se, že v tomto případě je možné

---

<sup>113</sup> KASÍKOVÁ, M. In: KASÍKOVÁ, M. a kol., *Exekuční řád. Komentář*. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, 922-925 s.

v plném rozsahu aplikovat ustanovení zákona o veřejných dražbách, neboť exekuční řád ani exekuční tarif nelze v tomto směru použít. Samozřejmě uvedený závěr platí při respektování této úpravy v celém jejím rozsahu, tj. včetně povinnosti uvést v dražební vyhlášce výši odměny vybíranou od vydražitele nebo způsob jejího určení a její splatnost, ačkoliv tyto údaje nejsou povinnou náležitostí dražební vyhlášky ve smyslu § 328b OSŘ.

## 5.1 Odměna

Výše a způsob určení odměny soudního exekutora za provedení dražby je upraven odkazem na obdobné použití zvláštního právního předpisu, jímž je dle poznámky pod čarou zákon o veřejných dražbách. Konkrétně jde o § 18 ZoVD, který umožňuje výši odměny soudního exekutora sjednat dohodou s navrhovatelem dražby. Pouze v případě dražby na návrh insolvenčního správce je v § 18 odst. 3 ZoVD stanovena maximální výše odměny soudního exekutora a jsou-li zpeněžovány jednotlivé věci, práva a jiné majetkové hodnoty ze zůstavitelova majetku, je výše odměny stanovena dle jasných pravidel obsažených v ustanovení § 19a ET.

Má-li být dle § 18 odst. 1 ZoVD výše odměny dražebníka sjednána dohodou, je vhodné, aby se tak stalo v rámci uzavření smlouvy o provedení dobrovolné dražby. Jelikož právní úprava nepovažuje uzavření smlouvy o provedení dobrovolné dražby za podmínky nutnou pro její provedení, lze dovodit, že dohoda o odměně může být uzavřena samostatně. V tomto směru jde o zásadní rozdíl od veřejné dražby, kdy výše odměny nebo způsob jejího určení je povinnou náležitostí smlouvy o provedení dražby (§ 19 odst. 2 ZoVD). Soudní exekutor by však měl respektovat zákaz dodatečně zvýšit výši odměny sjednanou ve smlouvě o provedení dražby, neboť ustanovení zákona o veřejných dražbách týkající se stanovení výše odměny mají být použity obdobně (§ 19 odst. 6 ZoVD).

Na druhou stranu je třeba poukázat na názor opačný, uvedený v *Komentáři*<sup>114</sup>, dle něhož písemná smlouva o provedení dražby musí obsahovat výši odměny nebo způsob jejího určení či ujednání o tom, že dražba bude provedena bezúplatně. Výši odměny sjednanou ve smlouvě o provedení dražby nelze dodatečně zvýšit.

V žádném právním předpise však není upraven způsob určení výše odměny soudního exekutora v případě, že bude dražba neúspěšná, případně k ní vůbec nedojde. Ustanovení § 28 odst. 2 ZoVD pouze říká, že v případě neúspěšné dražby uhradí náklady dražby navrhovatel,

---

<sup>114</sup> KASÍKOVÁ, M. In: KASÍKOVÁ, M. a kol., *Exekuční řád. Komentář*. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, 922-925 s.

nebylo-li ujednáno jinak. Proto lze jen doporučit, aby soudní exekutor a navrhovatel dražby pro vyloučení případných budoucích sporů na tuto skutečnost při uzavírání smlouvy o dobrovolné dražbě pamatovali a sjednali výši a způsob určení odměny soudního exekutora v případě, že dražba bude neúspěšná nebo se neuskuteční, a to i v případech, kdy právní předpisy obsahují pravidla pro určení výše odměny, zejména u zpeněžování majetkové a likvidační podstaty.

### **Výše odměny v rámci likvidace pozůstalosti**

Až do 1. ledna 2013 nebyla stanovena výše odměny soudního exekutora za provedení dražby na návrh soudního komisaře odlišně od § 23 ET, když musela být dle § 18 ZoVD sjednána dohodou, přičemž nebyl upraven horní ani dolní zákonný limit její výše.

S účinností od 1. ledna 2013 byl exekuční tarif rozšířen o ustanovení § 19a ET, které soudnímu exekutorovi za zpeněžení součástí zůstavitelova majetku na základě pověření soudu přiznává odměnu ve výši 5 % z výtěžku dražby, nejméně však 1 000 Kč a nejvýše 1 000 000 Kč zvýšených o 1 % z výtěžku dražby přesahující 10 000 000 Kč. Je-li v rámci pověření provedeno více dražeb, základ pro výpočet odměny činí součet všech výtěžků (§ 19a odst. 2 ET).

Nadále tak není nutné, aby odměna soudního exekutora za úspěšně provedenou dražbu byla sjednána ve smlouvě o provedení dobrovolné dražby, neboť jednoznačný způsob určení její výše vyplývá z § 19a ET. Stále by však měli notář a soudní exekutor sjednat určení výše odměny v případě neúspěšné či dražby zmařené, když tyto situace exekuční tarif nadále neřeší.

### **Výše odměny v rámci insolvence**

V případě dražby na návrh insolvenčního správce je v § 18 odst. 3 ZoVD určena maximální výše odměny dražebníka, která nesmí překročit 10 % z ceny dosažené vydražením, nejvýše však 1 000 000 Kč zvýšených o 1 % z ceny dosažené vydražením, přesahující 10 000 000 Kč. Jelikož jde o odměnu maximální, je třeba, aby insolvenční správce a soudní exekutor v rámci smlouvy o provedení dražby sjednali jasný způsob určení výše odměny, když jistě lze připustit, aby se soudní exekutor zavázal provést dražbu za cenu nižší, samozřejmě při současném respektování pravidel soutěže mezi soudními exekutory.

Pokud je předmětem zpeněžení majetková podstata (její část), která slouží k zajištění pohledávky přihlášeného věřitele, je třeba při sjednávání odměny soudního exekutora respektovat též ustanovení § 298 odst. 4 IZ, dle něhož nesmí celkové náklady na zpeněžení překročit 5 % výtěžku zpeněžení, tj. včetně nákladů dražby. Pouze se souhlasem zajištěného věřitele mohou být odečteny náklady i ve větším rozsahu.

Jak již bylo uvedeno shora, insolvenční správce a soudní exekutor by měli sjednat též určení způsobu odměny v případě neúspěšné či zmařené dražby.

## 5.2 Hotové výdaje

Dle § 23 odst. 1 věty první ET na stanovení náhrady hotových výdajů v souvislosti s provedením dobrovolné dražby se použije obdobně zvláštní právní předpis, jímž je zákon o veřejných dražbách. Věta druhá téhož ustanovení pak krkolomně praví „*Za náklady dražby podle tohoto zvláštního právního předpisu se pro účely této vyhlášky považuje odměna exekutora a náhrada hotových výdajů.*“.

Zákon o veřejných dražbách obsahuje vlastní definici nákladů dražby platnou pro veřejné dražby v ustanovení § 2 písm. m) ZoVD, která zahrnuje mezi „*náklady dražby odměnu dražebníka a náklady účelně vynaložené na materiální a organizační zabezpečení přípravy a průběhu dražby i přiměřené náklady na zabezpečení informovanosti o dražbě, včetně informací v tisku, náklady na uveřejnění dražební vyhlášky způsobem v místě obvyklým, jakož i náklady vynaložené na zvýšení pojistného za pojištění odpovědnosti za škodu, pokud s ohledem na hodnotu dražené věci bylo nutno sjednat zvýšení pojistného o více než 10 % původního pojistného.*“

Dle *Komentáře*<sup>115</sup> je třeba na termín náhrada hotových výdajů používaný exekučním tarifem a pojem náklady účelně vynaložené dražebníkem na materiální a organizační zabezpečení přípravy a průběhu dražby dle § 2 písm. m) ZoVD nazírat obsahově shodně. Takový závěr by znamenal, že náklady dražby, tj. odměna soudního exekutora i náhrada hotových výdajů budou určeny shodně dle zákona o veřejných dražbách.

Dle mého názoru oba shora uvedené termíny jsou si co do svého obsahu podobné, avšak nikoliv shodné. Jako nejvýraznější rozdíl vnímám položku představující náklady vynaložené na zvýšení pojistného za pojištění odpovědnosti za škodu, pokud s ohledem na hodnotu dražené věci bylo nutno sjednat zvýšení pojistného o více než 10 % původního pojistného. V praxi tato položka může být značně vysoká, a proto zaujetí stanoviska uvedeného v *Komentáři* je jistě příznivé pro soudní exekutory tyto náklady při provádění exekucí neuplatňují, neboť rozsah nahrazovaných hotových výdajů je striktně upraven v § 13 ET.

Proti komentářovému právnímu názoru dle mého stojí ustanovení § 19a odst. 3 ET, stanovující pravidlo pro určení náhrady hotových výdajů v souvislosti se zpeněžením jednotlivých věcí, práv a jiných majetkových hodnot ze zůstavitelova majetku, odkazem na přiměřené použití § 13 ET. Toto ustanovení bylo do exekučního tarifu doplněno až novelizací účinnou od 1. ledna 2013, kdy zákonodárce se nejen odklonil od určení způsobu odměny odkazem na zákon o veřejných dražbách, ale zcela jasně určil, že náhrada hotových výdajů bude určena přiměřenou aplikací § 13 ET.

---

<sup>115</sup> KASÍKOVÁ, M. In: KASÍKOVÁ, M. a kol., *Exekuční řád. Komentář*. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, 922-925 s.



Mám za to, že ani samotný text věty druhé § 23 ET nepřisvědčuje komentářovému závěru, neboť za náklady dražby se pro účely exekučního tarifu, tj. pro účely určení úplaty soudního exekutora za provedení dražby, považuje náhrada hotových výdajů. Zákodárce tak použil termín vlastní exekučnímu tarifu, nikoliv termín používaný zákonem o veřejných dražbách, ačkoliv tento zákon byl platný a účinný v době vydání exekučního tarifu a zákonodárci tak nic nebránilo, aby jej převzal v jeho přesném znění. Samozřejmě tento výklad by znamenal zvláštní dichotomii, kdy odměna soudního exekutora by byla určována zákonem o veřejných dražbách a náhrada hotových výdajů by byla určena dle exekučního tarifu.

Z § 23 odst. 2 ET vyplývá, že mezi náklady dražby je zahrnuta dále náhrada za doručení písemností, které doručoval soudní exekutor sám, za podmínek stanovených v § 15 ET. Dle § 15 odst. 2 ET náhrada za doručení písemností sestává z náhrady hotových výdajů účelně vynaložených na doručení písemnosti a z paušální částky ve výši 50 Kč za doručení jedné písemnosti. Doručuje-li se téže osobě více písemností zároveň, paušální částka se nezvyšuje. Nebylo-li možno adresátu písemnost doručit, náleží exekutorovi náhrada hotových výdajů účelně vynaložených na doručení písemnosti.

V ustanovení § 13 ET jsou definovány hotové výdaje, na jejichž náhradu má soudní exekutor nárok. Dle odst. 1 tohoto paragrafu má soudní exekutor nárok v souvislosti s výkonem exekuční činnosti nárok na náhradu hotových výdajů v paušální částce 3 500 Kč. Tato náhrada zahrnuje zejména soudní a jiné poplatky, cestovní výdaje, poštovné, úhrady osobám provádějícím přepravu zásilek, telekomunikační poplatky, odborná vyjádření, opisy, fotokopie a náhradu nákladů na vložení či získání dat z centrálních informačních systémů. Překročí-li výše hotových výdajů paušálně stanovenou částku 3 500 Kč, náleží soudnímu exekutorovi namísto paušální částky náhrada hotových výdajů v plné výši. Tyto náklady je exekutor povinen prokázat (§ 13 odst. 2 ET).

Setrvám-li na shora uvedeném názoru, že náhrada hotových výdajů soudního exekutora v případě dobrovolné dražby je upravena exekučním tarifem, pak je primárně stanovena v paušální částce ve výši 3 500,- Kč, a pokud hotové výdaje tuto částku převýší, má soudní exekutor nárok na náhradu skutečných hotových výdajů, které je však povinen vyčíslit a jednotlivě určit. Samozřejmě smluvním stranám nic nebrání sjednat si způsob vyčíslení odlišně.

Tento závěr nevylučuje ani názor vyjádřený v *Komentáři*<sup>116</sup>, dle něhož exekutorovi náleží i náhrada všech ostatních výdajů, které účelně vynaložil v souvislosti s provedením dražby, a to ve výši, kterou exekutor doloží.

Pro zachování právní jistoty lze jen doporučit při současné nepříliš jednoznačné právní úpravě, aby smluvní strany sjednaly, zda bude uplatněno ustanovení o paušální náhradě hotových výdajů, nebo zda bude soudní exekutor povinen vždy doložit a vyúčtovat jednotlivé vynaložené hotové výdaje, zda bude mít soudní exekutor nárok na další hotové výdaje (např. náklady na zvýšení pojistného) a samozřejmě by smluvní strany měly upravit náhradu hotových výdajů v případě, že dražba bude neúspěšná.

*De lege ferenda* se domnívám, že by se měl zákonodárce přiklonit ke sjednocení právní úpravy a tím i vyjasnění definice hotových výdajů, když se jako nejvhodnější jeví aplikovat právní úpravu obsaženou v §19a ET na všechny dobrovolné exekutorské dražby.

### 5.3 Daň z přidané hodnoty

Dle Pokynu Ministerstva financí<sup>117</sup> je činnost soudního exekutor považována za podnikání ve formě poskytování služeb, což z exekuční činnosti činí zdanitelné plnění. Služba je poskytována pro oprávněného (tj. pro osobu, která navrhla provedení exekuce), přestože náklady exekuce hradí exekutorovi povinný. Exekutor, který je plátcem, je povinen vystavit daňový doklad oprávněnému, pokud je oprávněný plátcem. Úhradou považovanou za zdanitelné plnění je odměna exekutora, včetně smluvní a mimosmluvní odměny za provedení exekuce, náhrada hotových výdajů, náhrada za ztrátu času při provádění exekuce, náhrada za doručení písemností, vše podle exekučního tarifu. V případě exekuční činnosti je služba považována za poskytnutou dnem nabytí právní moci vystaveného příkazu k úhradě nákladů exekuce účastníkům řízení nebo dnem nabytí právní moci rozhodnutí o zastavení exekuce.

O charakteru dobrovolné dražby nelze s ohledem na povahu této činnosti mít pochybnosti, že jde také o zdanitelné plnění, a to poskytování služby. Je-li soudní exekutor plátcem daně z přidané hodnoty, pak v souladu s ujednáním smlouvy o provedení dobrovolné dražby vyúčtuje navrhovateli náklady dražby, ke kterým přičte daň z přidané hodnoty v příslušné aktuálně platné sazbě, a vystaví navrhovateli daňový doklad. Jelikož v žádném rozhodnutí vydaném v procesu dobrovolné dražby soudní exekutor neurčuje náklady dražby výrokem, je jediným podkladem určujícím výši nákladů dražby vystavený daňový doklad. Dnem zdanitelného plnění bude

<sup>116</sup> KASÍKOVÁ, M. In: KASÍKOVÁ, M. a kol., *Exekuční řád. Komentář*. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, 922-925 s.

<sup>117</sup> Pokyn Ministerstva financí ČR č. D – 247 ze dne 17.4.2003.

v případě úspěšné dražby den, kdy usnesení o příklepu nabude právní moci a bude doplaceno nejvyšší podání (více v bodě 6.9.4) a v případě neúspěšné dražby den jejího konání.

## 5.4 Splatnost

Jak shora uvedeno soudní exekutor provádí svou činnost úplatně, proto je nezbytné ještě určit okamžik, ke kterému vzniká nárok na náhradu nákladů dražby (odměny a hotových výdajů) a kdy je tato jeho pohledávka splatná.

Při provádění exekucí jsou náklady exekuce splatné ve lhůtě určené v rozhodnutí soudního exekutora (příkaz k úhradě nákladů exekuce, usnesení o zastavení exekuce). Soudní exekutor v rámci dobrovolné dražby sice rozhoduje (dražební vyhláška, usnesení o udělení příklepu atd.), avšak nikdy nemůže rozhodnutím uložit navrhovateli povinnost k náhradě nákladů dražby.

V případě dobrovolné dražby je dle mého názoru možné se inspirovat a postupovat analogicky dle úpravy platné pro vypořádání výtěžku zpeněžení movitých věcí. V případě výkonu rozhodnutí prodejem movitých věcí (§ 331 OSŘ) soud vyplatí oprávněnému dosažený výtěžek poté, co provede srážku nákladů prodejem. O povinnosti povinného hradit státu náklady prodeje soud samostatně nerozhoduje, jejich úhrada se provede faktickým zadržením (srážkou) jim odpovídající části výtěžku<sup>118</sup>. Ani v dobrovolné dražbě o nákladech dražby soudní exekutor nijak nerozhoduje, pouze je neformálně navrhovateli vyúčtuje a srazí z výtěžku zpeněžení. Následně v souladu s § 18 odst. 2 EV „čistý“ výtěžek vydá navrhovateli. Jelikož se na stanovení nákladů dražby obdobně v souladu s § 23 odst. 1 ET použije zákon o veřejných dražbách, uvedený právní názor plně koresponduje s ustanovením věty první § 35 ZoVD a § 28 ZoVD. Dle těchto ustanovení před předáním výtěžku dražby navrhovateli jsou vypořádány náklady dražby, které se hradí z výtěžku zpeněžení, není-li mezi dražebníkem a navrhovatelem sjednáno něco jiného. Ustanovení § 28 odst. 2 až 5 ZoVD stanoví způsob úhrady nákladů dražby, pokud není předmět dražby vydražen, nebo nestačí-li výtěžek dražby na úhradu nákladů dražby, anebo je-li dražba zmařena, příp. k dražbě nedošlo. Určitou pochybnost pro uvedený výklad může vyvolat text ustanovení § 18 odst. 2 EV, který předpokládá vydání výtěžku navrhovateli, aniž by jakkoliv uváděl, zda jde o celý nebo čistý výtěžek po odečtení nákladů dražby.

S ohledem na shora uvedené mám za to, že primárně by splatnost nákladů dražby měla být stanovena ve smlouvě o provedení dražby, kde si navrhovatel a soudní exekutor sjednají nejen okamžik vzniku nároku na náhradu nákladů dražby (jak pro případ úspěšné, tak i neúspěšné

---

<sup>118</sup> BERAN, V. In: JIRSA, J. a kol. *Občanské soudní řízení. Soudcovský komentář. Kniha V. § 251-376 občanského soudního řádu*. 3. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019, 329 s.

dražby), ale i lhůtu jejich splatnost, resp. možnost sražení částky odpovídající nákladům dražby z výtěžku zpeněžení. Pro účely daňové je pak samozřejmostí vystavení příslušného daňového dokladu.

V praxi se lze setkat i s názorem odlišným, a to zejména ze strany insolvenčních správců, kteří vyžadují vydání celého výtěžku zpeněžení do majetkové podstaty, přihlášení nákladů dražby jako pohledávky za majetkovou podstatou, která pak je v průběhu insolvence insolvenčním správcem dle jejího pořadí uspokojena. Z pohledu soudního exekutora je jistě praktičtější, aby si soudní exekutor náklady dražby z výtěžku odečetl, ovšem je otázkou, zda takový postup insolvenční zákon nezapovídá, resp. zda insolvenční správce disponuje v rámci svého dispozičního oprávnění k majetku dlužníka i právem sjednat srážku nákladů dražby.

V tomto směru by pak drobné doplnění textu § 18 odst. 2 EV o sousloví, že „výtěžek dražby se vydá navrhovateli po odečtení nákladů dražby“, celý problém vyřešilo.

V případě zpeněžení likvidační podstaty *Komentář*<sup>119</sup> předpokládá, že soudní exekutor své náklady po provedení dražby vyúčtuje. Pokud soudní komisař vyúčtování akceptuje, soud provede úhradu na základě vyúčtování, rozhodnutí není třeba vydávat; jinak o nároku rozhodne usnesením. Proplacenou částku je třeba státu –okresnímu osudu přiznat při rozvrhu výtěžku podle § 273 odst. 1 písm. b) ZŘS. V tomto případě si soudní exekutor neoponechává část výtěžku zpeněžení odpovídající nákladům dražby, které jsou primárně hrazeny státem, a až posléze jsou státu uhrazeny v rámci rozvrhu celého výnosu z likvidace pozůstalosti.

---

<sup>119</sup> KASÍKOVÁ, M. In: KASÍKOVÁ, M. a kol., *Exekuční řád. Komentář*. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, 922-925 s.

## 6 Proces dražby

Proces prodeje věci (nemovité, movité) se skládá z několika samostatných fází, které jsou završeny usnesením, jehož účinky vylučují možnost v další fázi znovu řešit otázky, o kterých již bylo (pravomocně) rozhodnuto. V rámci provádění exekuce jde o 1) nařízení exekuce, 2) určení ceny nemovitosti a jejího příslušenství, ceny závad a práv s nemovitostí spojených, určení závad, které prodejem v dražbě nezaniknou a určení výsledné ceny, 3) vydání usnesení o dražební vyhlášce, 4) vlastní dražba a 5) jednání o rozvrhu.<sup>120</sup>

Již z povahy exekučního řízení jako řízení vykonávajícího dobrovolně nesplněnou povinnost uloženou vykonatelným rozhodnutím je zřejmé, že při přiměřeném použití exekučního a občanského soudního řádu se v případě exekutorské dražby nepoužijí všechna zákonná ustanovení upravující proces prodeje věci v dražbě.

Oprávnění soudního exekutora k provedení dražby vyplývá ze zákonného zmocnění obsaženého v § 76 odst. 2 EŘ a ze smlouvy o provedení dobrovolné dražby. V případě dobrovolné dražby tak nepřipadá v úvahu fáze nařízení exekuce, resp. pověření soudního exekutora k vedení exekuce a vydání exekučního příkazu k prodeji nemovité či movité věci. O tam, zda a kdy soudní exekutor rozhoduje o ceně předmětu dražby bude pojednáno v kapitole 6.2. této práce. Třetí a čtvrtá fáze prodeje věci v dražbě je imanentní součástí procesu dražby a je tak absolutně nezbytné, aby soudní exekutor rozhodl o vydání dražební vyhlášky a realizoval samotný proces dobrovolné dražby v souladu se zákonnými ustanoveními. Jelikož dobrovolná dražba končí vydáním výtěžku zpeněžení navrhovatelí, jednání o rozvrhu ani uspokojování pohledávek přihlášených věřitelů z výtěžku zpeněžení nepřipadná v dobrovolné dražbě v úvahu.

V případě dražby movitých věcí je třeba dle mého názoru více než jinde nutně sledovat účel a smysl dobrovolné dražby při aplikaci jednotlivých ustanovení. Jelikož dražbu movitých věcí provádí soudní exekutor z iniciativy navrhovatele, není na místě aplikovat § 321 a 322 OSŘ o věcech nepodléhajících výkonu rozhodnutí. Bylo by neodůvodněným omezením vlastnického práva, kdyby vlastník nemohl ze své vůle navrhnout zpeněžení věcí nepodléhajících výkonu rozhodnutí, neboť zde nejde o jejich nucený prodej nezávislý na vůli vlastníka. Osoby oprávněné disponovat věcí by při podání návrhu na provedení dražby (uzavření smlouvy o provedení dražby) měly zvážit šíři svého oprávnění, zejména, zda zde není jiný právní předpis, který by jim zapovídal takové věci zpeněžit.

Stejně tak soudní exekutor neprovádí soupis movitých věcí na místě samém (§ 325 a násl. OSŘ, § 66 odst. 1 EŘ), ani tzv. jiný soupis (§ 327a OSŘ), když v rámci uzavření smlouvy o

---

<sup>120</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne ze dne 26.6.2013, sp. zn. 20 Cdo 1918/2013.

provedení dražby by mělo být sjednáno, kde se věc nachází a jak bude předána vydražiteli. Dle mého názoru soudní exekutor v případě dobrovolné dražby nedisponuje oprávněním zjednat si do prostor, kde se nachází předmět dražby, přístup (§ 325b OSŘ) či provádět osobní prohlídku (§ 325a OSŘ), neboť takové jednání nejenže nenaplnuje smysl a účel dobrovolné dražby, ale je s ním přímo v rozporu.

Domnívám se, že určitou pomůckou pro určení, která ustanovení jsou pro nařízení a provedení dražby plně závazná a od kterých se lze odchýlit, resp. je použit přiměřeně, je, jak bylo řečeno, účel a smysl smlouvené dražby. A zároveň významnou pomůckou jsou i závěry judikatury ve věci přezkoumávání usnesení o udělení příklepu. V této judikatuře (blíže zmíněno v kapitole 6.7) pak soudy uvádějí jaké odvolací důvody shledávají oprávněnými, neboť při provádění dražby došlo k porušení zákona takové intenzity, že je třeba usnesení o příklepu zrušit, a naopak, kdy lze usnesení o příklepu potvrdit, neboť porušení zákona není v příčinné souvislosti s udělením příklepu.

## **6.1 Rozhodování soudního exekutora**

Soudní exekutor dle ustanovení § 55b odst. 1 EŘ při rozhodování postupuje obdobně podle občanského soudního řádu. Exekutor při rozhodování činí úkony, které v řízení o výkon rozhodnutí přísluší soudu prvního stupně. Dle odstavce druhého téhož ustanovení exekutor rozhoduje usnesením, které doručí účastníkům řízení a dalším osobám, o jejichž návrzích a právech a povinnostech se rozhoduje, není-li exekučním řádem stanoveno jinak.

Jak shora uvedeno soudní exekutor při provádění dobrovolné dražby postupuje přiměřeně podle exekučního a občanského soudního řádu, proto i v rámci tohoto procesu mu náleží pravomoc rozhodovat, a to formou usnesení. Odepřít soudnímu exekutorovi možnost v rámci procesu dražby rozhodovat, resp. vydávat usnesení, by zcela popřelo jeho zvláštní postavení, které má zúčastněným osobám zajistit vyšší míru právní jistoty a transparentnosti při zpeněžování věcí. Soudní exekutor by se v takovém případě stal pouhým soukromoprávním zprostředkovatelem prodeje. Soudnímu exekutorovi lze v rámci dobrovolné dražby přiznat plnou pravomoc k vydávání všech rozhodnutí v rámci procesu provádění dobrovolné dražby.

Rozhodnutí soudního exekutora mají formu usnesení, když může jít o usnesení, která se pouze zaznamenávají do spisu, účastníkům se nedoručují a postačí, je-li výrok usnesení uveden pouze v protokolu. Mezi taková usnesení lze zařadit usnesení, jímž je na začátku dražebního jednání rozhodováno o prokázání předkupních práv (příp. výhrady zpětné koupě), nebo např. usnesení o nepřipuštění dražitele, který neprokázal svou totožnost. Druhým okruhem usnesení jsou ta, která musejí být účastníkům doručována, je-li proti nim přípustné odvolání nebo dovolání,

jestliže je to třeba pro vedení řízení, anebo jde-li o usnesení, který se účastníkům ukládá nějaká povinnost. Mezi taková nejtypičtější usnesení patří např. usnesení o ceně, dražební vyhláška, usnesení o udělení příklepu, usnesení o předražku, či usnesení o povinnostech obmeškalého vydražitele.

V rámci zákonné úpravy výkonu rozhodnutí lze poměrně často nalézt ustanovení stanovující přesný výčet adresátů daného rozhodnutí. Naproti tomu samotná skutečnost, že určité osobě má být podle zákona doručováno rozhodnutí (či jiná soudní listina) ještě nezakládá její účastenství<sup>121</sup>.

### **6.1.1 Opravné prostředky řádné a mimořádné a jejich přípustnost**

V souladu s ustanovením § 55c EŘ proti rozhodnutí exekutora může účastník řízení podat odvolání<sup>122</sup>. O odvolání proti rozhodnutí soudního exekutora rozhoduje krajský soud, v jehož obvodu působí exekuční soud. Odvolání lze podat do 15 dnů od doručení písemného vyhotovení rozhodnutí u exekutora, proti jehož rozhodnutí odvolání směřuje. Bylo-li vydáno opravné usnesení týkající se výroku rozhodnutí, běží tato lhůta znovu od právní moci opravného usnesení. Ustanovení § 201 až 226 OSŘ se použijí obdobně. Úkony podle § 208 až § 210a OSŘ činí exekutor, který poté odvolání předloží společně s exekučním spisem odvolacímu soudu.

Domnívám se, že příslušná ustanovení exekučního a občanského soudního řádu lze přiměřeně použít i v případě dobrovolné dražby. I těchto případech bude usnesení exekutora považováno za úkon soudu prvního stupně, proti němuž je možné v zákonné lhůtě podat odvolání, o kterém bude rozhodovat jako funkčně příslušný krajský soud<sup>123</sup>.

Určení místní příslušnosti odvolacího soudu v exekuci je relativně snadné, když se odvíjí od exekučního soudu<sup>124</sup>. V případě dobrovolné dražby zde však žádný exekuční soud není, neboť zde ani neexistuje povinný jako účastník řízení<sup>125</sup> a nelze tak použít ustanovení exekučního řádu týkající se určení místní příslušnosti soudu.

Dle § 11 odst. 3 OSŘ, jde-li o věc, která patří do pravomoci soudů České republiky, ale podmínky místní příslušnosti chybějí nebo je nelze zjistit, určí Nejvyšší soud, který soud věc projednává a rozhodne.

---

<sup>121</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 4. 2004, sp. zn. 20 Cdo 1636/2003.

<sup>122</sup> Výjimky jsou stanoveny v §55c odst. 3 EŘ a § 202 OSŘ.

<sup>123</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 4. 12. 2014, sp. zn. 21 Cdo 559/2014.

<sup>124</sup> Ustanovení § 45 EŘ

<sup>125</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 4. 12. 2014, sp. zn. 21 Cdo 559/2014.

V případě zpeněžování v rámci likvidace pozůstalosti otázku místní příslušnost již zodpověděl Nejvyšší soud<sup>126</sup>, když určil, že o odvolání proti rozhodnutí soudního exekutora (usnesení o udělení příklepu) rozhoduje krajský soud, v jehož obvodu má sídlo dědický soud<sup>127</sup>.

Pokud jde o zpeněžování v rámci insolvenčního řízení, pak za povšimnutí stojí rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 27. 2. 2018, sp. zn. 23 Nd 21/2018. Soudní exekutor zde předložil odvolání proti usnesení o udělení příklepu vydaném v rámci dobrovolné dražby Krajskému soudu v Ostravě, neboť dovedl místní příslušnost odvolacího soudu podle sídla exekutorského úřadu. Krajský soud v Ostravě předkládací zprávu soudnímu exekutorovi vrátil s tím, že není ve věci příslušný. Soudní exekutor poté předložil odvolání k rozhodnutí Krajskému soudu v Brně, u něhož probíhalo insolvenční řízení, v rámci kterého prováděl dobrovolnou dražbu. Tento soud svou místní příslušnost odmítl a věc předložil Nejvyššímu soudu ČR k jejímu určení. Bez detailnějšího odůvodnění Nejvyšší soud určil „*přihlížeje k zásadě hospodárnosti řízení*“ jako místně příslušný soud Krajský soud v Brně, u něhož je vedeno insolvenční řízení a v jehož obvodu se nachází i vydražené nemovitě věci.

Z citovaného rozhodnutí Nejvyššího soudu nepřímou dovozují, že v případě, kdy soudní exekutor provádí zpeněžování majetkové podstaty, bude k rozhodování o podaném odvolání proti usnesení soudního exekutora příslušný insolvenční soud. Tento závěr dle mého názoru platí též v případě, že by se dražené nemovitosti nacházely v obvodu sídla jiného soudu, když kritériem je právě existence insolvenčního řízení, v němž má insolvenční soud dohlédací a kontrolní činnost.

Určení místní příslušnosti v rámci provádění dražby na návrh vlastníka předmětu dražby dosud nebylo předmět přezkoumání soudní moci. Přesto se domnívám, že s přihlédnutím k již vydaným rozhodnutím, tuto místní příslušnost určit lze. Nepřímou ze shora uvedených rozhodnutí vyplývá, že místní příslušnost soudu je odvislá od vlastníka předmětu dražby. V případě likvidace dědictví, je to dědický soud, jehož místní příslušnost je určena osobou zůstavitele, v případě zpeněžení majetkové podstaty v insolvenční, je místní příslušnost soudu určena osobou dlužníka a jeho insolvenčního soudu. Z předestřených závěrů analogicky usuzuji, že v případě dražby na návrh vlastníka by byla místní příslušnost odvozena od místně příslušného soudu vlastníka.

Ačkoliv určování místní příslušnosti není nejzásadnější pro provádění dobrovolné dražby, jistě by tuto otázku mohl zákonodárce upravit a poskytnout tak zúčastněným osobám vyšší právní jistotu.

---

<sup>126</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 4. 12. 2014, sp. zn. 21 Cdo 559/2014.

<sup>127</sup> Ustanovení § 98 ZŘS.



Pokud bylo podáno odvolání osobou oprávněnou včas, je přípustné a soudní exekutor shledá odvolání důvodným, může tzv. autoremedurou v souladu s § 210a OSŘ<sup>128</sup> usnesení změnit, pokud odvolání v plném rozsahu vyhoví. S ohledem na přiměřené použití ustanovení exekučního a občanského soudního řádu na dobrovolnou dražbu neshledávám žádný relevantní důvod, který by neumožňoval i v tomto případě autoremedurou usnesení soudního exekutora k odvolání změnit.

Mezi mimořádné opravné prostředky právní teorie řadí dovolání, žalobu pro zmatečnost a žalobu na obnovu řízení. Podle § 254 odst. 2 OSŘ však nelze ve věcech výkonu rozhodnutí podat žalobu na obnovu řízení. Naopak žalobu pro zmatečnost podat lze, a to z důvodu uvedeného v § 229 odst. 4 OSŘ<sup>129</sup>.

Od 1.1.2013 došlo k výrazné změně přípustnosti dovolání ve snaze odlehčit přetíženosti dovolacího soudu. Přípustnost dovolání je upravena v § 237 a násl. OSŘ, když v zásadě dovolání v případě exekučních (exekutorských) dražeb jsou přípustná. O vhodnosti uplatnění přezkumu usnesení soudního exekutora vydaného v rámci provádění exekuce, stejně tak v exekutorské dražbě, je detailněji pojednáno v části 7 této práce.

## 6.2 Ocenění předmětu dražby

Důležitým krokem v procesu dražby je jistě určení ceny předmětu dražby. Jelikož se exekuce prodejem movité a nemovité věci skládá z několika samostatných fází, které jsou završeny usnesením, jehož účinky vylučují možnost v další fázi znovu řešit otázky, o nichž již bylo (pravomocně) rozhodnuto, je ocenění závazné pro další fázi exekuce v tom smyslu, že soudní exekutor z něj vychází při uvedení výsledné ceny, určení nejnižšího podání či výše jistoty v dražební vyhlášce, nikoliv, že v rámci dražby musí být dosaženo nejvyššího podání odpovídajícího výši ocenění. Účelem ocenění je určit cenu předmětu dražby, která je výchozí hodnotou pro stanovení nejnižšího podání, případná vyšší tržní cena nemovité věci se projeví při samotné dražbě<sup>130</sup>. Nejvyšší soud<sup>131</sup> však také dodává, že z uvedeného tvrzení nelze dovozovat

---

<sup>128</sup> Ustanovení § 210a OSŘ ve spojení s §55c odst. 6 EŘ.

<sup>129</sup> Ustanovení § 229 odst. 4 OSŘ: Žalobou pro zmatečnost účastník může napadnout rovněž pravomocné usnesení odvolacího soudu, kterým bylo odmítnuto odvolání nebo kterým bylo zastaveno odvolací řízení, jakož i pravomocné usnesení odvolacího soudu, kterým bylo potvrzeno nebo změněno usnesení soudu prvního stupně o odmítnutí odvolání nebo dovolání pro opožděnost.

<sup>130</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 8. 2005, sp. zn. 20 Cdo 1083/2005, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 9. 2014, sp. zn. 30 Cdo 511/2014, či usnesení Nejvyššího soudu ze dne 24. 2. 2015, sp. zn. 30 Cdo 4631/2014.

<sup>131</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 5. 2018, sp. zn. 20 Cdo 666/2018. V dané věci Nejvyšší soud zrušil rozhodnutí soudů nižších stupňů, neboť v rámci provádění výkonu rozhodnutí prodejem nemovité věci, byla po vyloučení spoluvlastnického podílu z dražby, předmětem prodeje nikoliv celá nemovitost, která byla předmětem ocenění, ale pouze spoluvlastnický podíl na ní. Výsledná cena předmětu dražby se však rovná pouhému aritmetickému odečtení hodnoty vyloučeného spoluvlastnického podílu, ale je třeba zbývající nevyloučený spoluvlastnický podíl znovu znalecky ocenit, neboť teoreticky si přitom lze představit situaci, kdy „nahodnocené“ nejnižší podání odradí účastníky dražby právě od učinění aspoň nejnižšího podání, čímž by došlo ke zmaření účelu dražby.

závěr, že určení výsledné ceny není důležité, nebo dokonce že výslednou cenu lze určit libovolně. Takový závěr by totiž popíral smysl zákonného požadavku na znalecké ocenění nemovité věci.

Ocenění nemovitých věcí a určení jejich výsledné ceny je upraveno § 336 a § 336a OSŘ. Nemovité věci, včetně jejich příslušenství, závad a práv na nich váznoucích, musí být oceněny na základě znaleckého posudku podaného k tomu ustanoveným znalcem. Ustanovení § 328 OSŘ zakotvuje pravidla pro určení rozhodné ceny movité věci.

V případě dobrovolné dražby otevřel Nejvyšší soud<sup>132</sup> cestu k rychlejšímu způsobu určení ceny, a to přijetím jako možného způsobu ocenění předmětu dražby přímo sjednání ceny ve smlouvě o provedení dobrovolné dražby. Samozřejmě judikovaný závěr je třeba vykládat s ohledem na úpravu platnou v době rozhodování.

Zdali výsledná cena bude vycházet z ocenění provedeného znalcem, záleží buď na úvaze smluvních stran, nebo na požadavku zákona. Zvláštní právní předpisy totiž obsahují v některých případech vlastní úpravu způsobu ocenění předmětu dražby, kterou je třeba v procesu dobrovolné dražby respektovat.

V případě likvidace dědictví jde zejména o ustanovení § 235 ZŘS, dle něhož musí být (i) nemovitost, (ii) obchodní závod, (iii) pobočka obchodního závodu, (iv) věc prohlášená za kulturní památku, oceněny znalcem, kterého ustanovil usnesením na žádost likvidační správce nebo i bez návrhu soud. V ostatních případech notář při ocenění likvidační podstaty vychází ze společného prohlášení dědiců nebo z ocenění provedeného správcem pozůstalosti, v odůvodněných případech z výsledku znaleckého posudku. K ocenění předmětu dražby (včetně podaného znaleckého posudku v případech uvedených v § 235 ZŘS) musí dojít před uzavřením smlouvy o provedení dobrovolné dražby, neboť souhlas soudu se způsobem zpeněžení obsahuje i cenu, za kterou má být likvidační podstata (její část) zpeněžena.

Pro stanovení relevantní výsledné ceny je mimo jiné rozhodný i okamžik, k němuž je ocenění prováděno. Dle § 181 odst. 2 ZŘS pro ocenění je rozhodný stav v době smrti zůstavitele, tj. cena obvyklá se určuje ke dni úmrtí zůstavitele. Sjednaná výsledná cena bude promítnuta do obsahu dražební vyhlášky, proto by notář i soudní exekutor měli vzít v úvahu časový odstup od úmrtí zůstavitele a možnou změnu poměrů. Mám za to, že podávat toto ocenění zpětně ke stavu ke dni úmrtí zůstavitele zcela odporuje smyslu a účelu likvidace pozůstalosti a zpeněžení likvidační podstaty za účelem uspokojení pohledávek věřitelů zůstavitele. Dle mého názoru by

---

<sup>132</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 4. 12. 2014, sp. zn. 21 Cdo 559/2014: Od ocenění a ohledání nemovitosti a od vydání usnesení o ceně soudní exekutor upustí tehdy, nevyšlo-li najevo, že by na nemovitosti vážla práva a závady uvedená v ustanoveních § 336a odst. 1 písm. b) a c) a § 336a odst. 2 o. s. ř., a byla-li cena nemovitostí (jako podklad pro určení nejnižšího podání) sjednána ve smlouvě uzavřené mezi notářem a soudním exekutorem.

ocenění mělo být co nejaktuálnější, neboť je základem pro určení výsledné ceny a nejnižšího podání v dobrovolné dražbě, a může zásadním způsobem ovlivnit výši nejvyššího podání a tím i výtěžku zpeněžení. Tento závěr podporuje i povinnost vyplývající z § 13 odst. 1 ZoVD, dle něhož odhad ceny předmětu dražby nesmí být v den konání starší 6 měsíců, když notář se může libovolně rozhodnout, který způsob zpeněžení zvolí, aniž by některý způsob byl zákonem favorizován.

V dobrovolné dražbě lze na návrh insolvenčního správce zpeněžit pouze věc zapsanou do soupisu majetkové podstaty. Obligatormí součástí soupisu majetkové podstaty je jeho ocenění provedené insolvenčním správcem. Insolvenční správce přitom vychází zejména z jeho účetní hodnoty nebo z daňové evidence vedené dlužníkem podle zákona o daních z příjmů. Při oceňování hodnoty majetku v majetkové podstatě dlužníka lze dále vycházet z ocenění provedeného samotným dlužníkem, z dalších zjištěných informací, případně i ze zdrojů, které jsou hodnověrné a má je k dispozici správce nebo věřitelský orgán<sup>133</sup>. Insolvenční zákon stanoví povinnost zajistit ocenění majetkové podstaty znaleckým posudkem v případě, že se na něj vztahuje právo zajištěného věřitele, v oddlužení, je-li v majetkové podstatě nemovitá věc<sup>134</sup>, a samozřejmě může tato povinnost vyplývat i z pokynu insolvenčního soudu, věřitelských orgánů nebo zajištěného věřitele. Záleží na ujednání soudního exekutora a insolvenčního správce, zda v případech, kdy je požadováno znalecké ocenění jej zajistí soudní exekutor<sup>135</sup>, či insolvenční správce.

V případech, kdy jiný právní předpis nepožaduje ocenění na základě znaleckého posudku, zůstává na vůli zúčastněných osob, zda si cenu předmětu dražby sjednají ve smlouvě. Nebude-li cena sjednána, musí soudní exekutor postupovat dle příslušných ustanovení občanského soudního řádu<sup>136</sup>. Je-li zpeněžována nemovitá věc, soudní exekutor nejprve usnesením ve smyslu § 336 OSŘ ustanoví znalce, kterému uloží povinnost provést ocenění předmětu dražby, včetně práv a závad na něm váznoucích, příp. provede ohledání nemovitosti a příslušenství<sup>137</sup>, a následně rozhodne dle § 336a OSŘ o výsledné ceně dražené nemovitosti a jejího příslušenství a o známých

<sup>133</sup> TARANDA, P. In: HÁSOVÁ, J., MORAVEC, T. a kol. *Insolvenční zákon*, 3. vydání. Praha: 2018, s. 833 – 834.

<sup>134</sup> Ustanovení § 398a odst. 2 IZ: Insolvenční správce ve zprávě pro oddlužení zhodnotí předpokládané plnění věřitelům při realizovaných způsobech oddlužení, odůvodní ocenění položek soupisu a připojí k ní znalecký posudek, je-li v majetkové podstatě nemovitá věc; navrhuje-li insolvenční správce provést oddlužení plněním splátkového kalendáře se zpeněžením majetkové podstaty, připojí rovněž propočtené předpokládané uspokojení nezajištěných věřitelů a návrh distribučního schématu splátkového kalendáře pro jednotlivé nezajištěné věřitele a vyjádří se také k návrhu dlužníka podle § 398 odst. 4.

<sup>135</sup> Může jím např. již disponovat z titulu provádění exekuce, která byla přerušena zahájeným insolvenčním řízením.

<sup>136</sup> Srov. § 13 odst. 1 ZoVD

<sup>137</sup> Viz. podrobně např. JIRSA, J. a kol. *Občanské soudní řízení. Soudcovský komentář. Kniha V. § 251-376 občanského soudního řádu*. 3. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019, 360 s.

závadách, které v dražbě nezanikají. Pravomocné usnesení o ceně je závazné pro další fáze dražby a nelze jej znovu přezkoumávat. Výjimku tvoří tzv. podstatné změny poměrů odůvodňující změnu usnesení o ceně ve smyslu §336a odst. 4 OSŘ, při jejichž existenci může dojít k mimořádnému přezkoumání ceny dražených nemovitostí. K podstatné změně poměrů musí z podstaty věci dojít v mezidobí od vydání rozhodnutí o ceně (neboť v této fázi lze hodnotit výsledky znaleckého zkoumání a skutečný stav nemovité věci) do vydání dražební vyhlášky, resp. do dražebního jednání<sup>138</sup>. Jelikož do výsledné ceny nemovité věci se promítá (pozitivně i negativně) hodnota závad a práv na věci váznoucí, může být usnesení o ceně změněno též v případě, že po vydání dražební vyhlášky do zahájení prvního dražebního jednání bude soudnímu exekutorovi oznámena některá tato závada nebo právo, jejichž existence má zásadní vliv na cenu zpeněžované nemovitosti.

### 6.3 Závady na předmětu dražby

Předmětem dobrovolné dražby může být pouze věc v právním smyslu, když nelze vyloučit, že na ní budou váznout práva třetích osob. Existence těchto práv (závad) může mít jak pozitivní (např. výnos z nájmu předmětu dražby), tak ale i negativní (bezplatné břemeno užívání předmětu dražby) dopad na výslednou cenu, potažmo na výši nejvyššího podání.

Obecně lze říci, že procesem zpeněžování v dražbě mohou být dotčena práva třetích osob, která lze uplatnit v průběhu dražby, jako je oprávnění z předkupních práv či výhrady zpětné koupě, a dále práva osob, jež mohou být dotčena samotnou dražbou, jako jsou oprávnění z věcných práv, výměnku, či nájemních práv, váznoucí na předmětu dražby.

Za závady váznoucí na věci doktrína označuje práva třetích osob k věci omezující výkon vlastnického práva. Závady mohou být jednak (i) věcně právní (právo stavby, služebnost, zapsané předkupní právo, zapsaná výhrada zpětné koupě), tak (ii) obligační (nájemní právo, pacht, výměnek, obligační předkupní právo, výhrada zpětné koupě)<sup>139</sup>.

Jelikož hlavním smyslem a účelem dobrovolné dražby je přechod vlastnického práva k předmětu dražby na vydražitele, je ve vztahu k závadám zásadní zodpovězení otázky, jaká míra ochrany je osobám ze závad přiznána, resp. jaká ustanovení exekučního a občanského soudní řádu lze přiměřeně v dobrovolné exekutorské dražbě použít.

---

<sup>138</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 12.3.2018, sp. zn. 20 Cdo 606/2018.

<sup>139</sup> PIPKOVÁ, P. J. In: PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, 1113 s.

V prvé řadě je nutné se zmínit o ochraně předkupních práv třetích osob<sup>140</sup>, ať již vznikla ze zákona či smluvně. V exekuční dražbě jsou nositelé předkupních práv zvýhodněni v několika rovinách. Osoby s předkupním právem jsou zákonnými adresáty dražební vyhlášky (§336c odst. 1 písm. c) OSŘ), dražební vyhláška obsahuje upozornění a podmínky pro uplatnění jejich práv (§ 336b odst. 4 písm. d) OSŘ) a zejména v průběhu dražby mohou na nejvyšší podání pouze dorovnávat (§ 336j odst. 1 OSŘ). Tyto osoby jsou též věcně legitimovány k podání odvolání proti usnesení o udělení příklepu, pokud jim nebyla doručena dražební vyhláška a z tohoto důvodu se dražby nezúčastnily (§ 336k odst. 3 písm. a) OSŘ). Pro srovnání v případě veřejné dražby dle § 17 odst. 5 a 7 ZoVD jsou osoby, jimž náleží v zákoně vyjmenované předkupní právo<sup>141</sup>, chráněny podstatně výrazněji, když bez jejich souhlasu nelze dražbu platně provést.

Podmínky pro uplatnění a rozsah přiznané ochrany předkupním právům v dobrovolné dražbě je odvislý od povahy navrhovatele.

V případě dražby prováděné na návrh insolvenčního správce je třeba postupovat dle insolvenčního zákona, který obsahuje relativně ucelenou úpravu, speciální k ustanovením občanského soudního řádu, o uplatnění předkupních práv třetích osob ke složce majetkové podstaty. Jestliže na předmětu dražby vážnou předkupní práva smluvní, nemusí být ta nikterak při zpeněžování majetkové podstaty respektována insolvenčním správcem, což však dle mého názoru nezbavuje tyto osoby jejich práv přiznaných občanským soudním řádem.

Naopak zákonnými předkupními právy je insolvenční správce vázán. Ještě před provedením dražby je třeba, aby insolvenční správce umožnil osobám majícím předkupní právo k předmětu dražby dle § 1187 a 1188 OZ jej uplatnit<sup>142</sup>. Jestliže svého práva nevyužijí, toto právo zaniká a insolvenční správce může zpeněžit součást majetkové podstaty některým zákonem stanoveným způsobem, včetně dobrovolné exekutorské dražby. V těchto případech by pak dle mého názoru již těmto osobám neměla být přiznána práva vyplývající z občanského soudního řádu, neboť jejich nárok z předkupního práva jeho nevyužitím zanikl. Uvedený závěr lze dle mého názoru za použití pravidla *per analogiam* dovodit z rozhodnutí Nejvyššího soudu<sup>143</sup>, v němž soud vyjádřil právní názor v tom smyslu, že nevyužil-li v exekuční dražbě spoluvlastník výhodu účasti v dražbě, resp. nezúčastnil-li se dražebnímu roku, tuto možnost definitivně ztrácí a nemůže mu být přiznáno opakovaně při posuzování výše předražku.

---

<sup>140</sup> Dále uvedené o smluvním předkupním právu platí i pro výhradu zpětné koupě.

<sup>141</sup> Zákonné předkupní právo státu podle zvláštního právního předpisu, zákonné předkupní právo spoluvlastníků, právo nájemce na přednostní nabytí vlastnictví k bytům nebo nebytovým prostorům podle zvláštního právního předpisu, zákonné předkupní právo dle OZ, zapsané předkupní právo.

<sup>142</sup> Ustanovení § 284 odst. 3 a 4 IZ.

<sup>143</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 12. 3. 2019, sp. zn. 20 Cdo 4657/2018.

Ze shora uvedeného je zřejmé, že aby soudní exekutor mohl správně vyhodnotit práva osob s předkupním právem v případě dražby prováděné na návrh insolvenčního správce, měla by mu být všechna tato předkupní práva váznoucí na předmětu dražby známa, a hlavně by měl být ze strany insolvenčního správce ujištěn, že byla z jeho strany naplněna litera zákona a všechna práva těchto osob byla vyčerpána<sup>144</sup>.

Na rozdíl od speciální úpravy insolvenčního práva, zákon o zvláštních řízeních soudních notáři žádné zvláštní povinnosti ohledně předkupních práv neukládá, ani neobsahuje jiná ustanovení týkající se předkupního práva, proto v případě zpeněžování majetku bude soudní exekutor postupovat výhradně dle občanského soudního řádu. I zde by mu měla být ze strany notáře oznámena všechna známá předkupní práva, aby je mohl v procesu dražby náležitě zohlednit.

Vlastník věci by při projevení vůle zpeněžit svůj majetek prostřednictvím soudního exekutora neměl být omezen právy třetích osob, a to včetně práva předkupního. Mám za to, že dražbu věci, na níž vázne předkupní právo třetí osoby, lze provést na návrh vlastníka pouze poté, co vlastník této osobě věc nabídne a ta své předkupní právo nevyužije. Opačný výklad by dle mého znamenal obcházení zákona, kdy pouze zvolením způsobu zcizení majetku skrze institut dobrovolné dražby, by se vlastník zbavil své zákonné povinnosti věc nejprve nabídnout osobě s předkupním právem. Nedomnívám se, že tato osoba musí s dražbou výslovně souhlasit, jak je tomu v případě veřejné dražby<sup>145</sup>, resp. že soudní exekutor musí mít k dispozici písemný souhlasný projev, ale jistě by měl od vlastníka požadovat prohlášení nejen o existenci předkupních práv, ale i o vyčerpání těchto práv před samotnou dražbou. Těmto osobám by již v procesu samotné dražby nemělo být přiznáno zvláštní postavení, neboť své právo, jak shora uvedeno, již vyčerpaly.

V souvislosti s vydražením předmětu dražby a přechodem vlastnictví na vydražitele je třeba vyřešit i otázku přechodu či zániku závad váznoucích na předmětu dražby.

Obecná soukromoprávní úprava týkající se osudu práv třetích osob váznoucích na věci je obsažena v ustanovení § 1106 a násl. OZ. Uvedená pravidla vycházejí z koncepce, že se s vlastnickým právem nabývají vždy též práva a povinnosti s věcí spojená, bez ohledu na povahu převodu vlastnického práva<sup>146</sup>. Nabyvatel přejímá závady váznoucí na věci, které jsou zapsány ve

---

<sup>144</sup> Ustanovení § 284 IZ.

<sup>145</sup> Ustanovení § 17 odst. 5 a 7 ZoVD.

<sup>146</sup> PIPKOVÁ, P. J. In: PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, 1114 s.

veřejném seznamu a dále závady, o nichž věděl, či je měl nebo mohl z okolností zjistit, příp. bylo-li tak ujednáno, anebo stanoví-li tak zákon (§1107 OZ). Závady, které nepřejdou zanikají.

Pravidla obsažená v občanském zákoníku jsou ve vztahu k občanskému soudnímu řádu subsidiárního charakteru<sup>147</sup>. Občanský soudní řád obsahuje vlastní úpravu osudu závad vážnoucích na předmětu dražby při provádění výkonu rozhodnutí prodejem movité a nemovité věci. V případě movitých věcí jde o stručné ustanovení § 329 odst. 7 OSŘ, dle něhož přechodem vlastnictví k movité věci zanikají zástavní a zadržovací práva a další práva vážnoucích na věci.

Osud závad vážnoucích na dražených nemovitých věcech je upraven v § 336l odst. 5 OSŘ. Obdobně s pravidly zakotvenými v občanském zákoníku na vydražitele (až na dále uvedené výjimky) přecházejí pouze známé závady. V exekuci prodejem nemovité věci je v rámci vydaného exekučního příkazu v souladu s § 335b odst. 1 písm. b) OSŘ povinný vyzván, aby v určené lhůtě oznámil soudnímu exekutorovi, zda a kdo má k nemovité věci předkupní právo, výhradu zpětné koupě, právo odpovídající věcnému břemeni, výměnek nebo nájemní či pachtovní právo, jde-li o práva nezapsaná v katastru nemovitostí. Oznámené závady (příp. zjištěné soudním exekutorem ze spisu, z provedeného ohledání), resp. ekonomický dopad jejich existence, je následně promítnut do výsledné ceny určené v usnesení o ceně dle § 336a OSŘ, příp. je rozhodnuto o jejich zániku (více v bodě 6.3.1 této kapitoly).

K oznámení závad může dojít toliko do zahájení prvního dražebního jednání. O tom je soudní exekutor povinen poučit dle § 336b odst. 3 písm. b) OSŘ v dražební vyhlášce. Na základě této výzvy může být soudnímu exekutorovi oznámena existence dalších dosud neznámých závad. V takovém případě musí soudní exekutor zejména vzít v úvahu, zda takové závady mají vliv na ocenění předmětu dražby a představují výraznou změnu okolností rozhodnou pro ocenění nemovité věci (§ 336a odst. 3 OSŘ), příp. zda je namístě, při splnění podmínek stanovených ustanoveních § 336a odst. 2 OSŘ, rozhodnout o jejich zániku. V obou případech musí být dražební jednání odročeno a proces dražby vrácen zpět do okamžiku ocenění. Jestliže soudní exekutor neshledá význam nově oznámených závad rozhodný pro určení výsledné ceny, může provést dražbu.

---

<sup>147</sup> PIPKOVÁ, P. J. In: PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, 1114 s.

V důsledku prodeje nemovitosti v exekuční dražbě tedy zanikají:

- a. neznámé závady, tj. takové, které nespočívají v právu bydlení a které nebyly uvedeny v usnesení o ceně, dražební vyhlášce ani nebyly soudnímu exekutorovi dodatečně oznámeny,
- b. excesivní závady, o nichž tak bylo dle § 336a odst. 2 OSŘ rozhodnuto,
- c. práva, která mohla být uplatněna jen v dražbě, a to předkupní právo a výhrada zpětné koupě, se zákonnými výjimkami (viz. níže), včetně předkupního práva smluvního, byť zřízeného jako věcné právo,
- d. výhrada zpětného prodeje, zákaz zcizení nebo zatížení, výhrada lepšího kupce, ujednání o koupi na zkoušku, vzdání se práva na náhradu škody na pozemku, budoucí zástavní práva a budoucí výměnek.

Naopak v dražbě nezanikají:

- a. nájem bytu, výměnek, jehož součástí je právo bydlení či věcné břemeno bydlení, ačkoliv nebyly v dražbě známy. Na vydražitele přecházejí vždy, aniž by mu za to náležela jakákoliv náhrada. Tím není dotčeno právo vydražitele na náhradu škody vůči povinnému, který nesplnit svou oznamovací povinnost dle § 335b odst. 1 písm. b) OSŘ,
- b. předkupní právo stavebníka k pozemku,
- c. předkupní právo vlastníka pozemku k právu stavby,
- d. předkupní právo vlastníka pozemku ke stavbě,
- e. předkupní právo vlastníka stavby k pozemku.

Jak uvádí *Soudcovský komentář*<sup>148</sup> nezanikají ani další zákonná předkupní práva vyplývající z občanského zákoníku:

- a. právo člena rodiny zúčastněném na provozu rodinného závodu k nemovité věci, která dle své povahy a dosavadního určení trvale slouží provozu rodinného závodu (§ 704 odst. 2 OZ),
- b. předkupní právo spoluvlastníka (§ 1124 odst. 1 OZ)<sup>149</sup>,
- c. nájemce bytu či nebytového prostoru, který dosud nebyl předmětem převodu (§ 1187 OZ).

---

<sup>148</sup> MÁDR, J. In: JIRSA, J. a kol. *Občanské soudní řízení. Soudcovský komentář. Kniha V. § 251-376 občanského soudního řádu*. 3. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019, 404 s.

<sup>149</sup> Úprava předkupního práva spoluvlastníků doznala změny s účinností od 1.7.2020 novelou provedenou zákonem č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.



A další zákonná předkupní práva uvedená ve zvláštních právních předpisech<sup>150</sup>:

- a. právo státu na přednostní koupi kulturních památek dle § 13 zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, v platném znění,
- b. předkupní právo státu k nezastavěným pozemkům ležícím mimo sídelní útvary na územní národních parků, národních přírodních rezervací a památek a pozemkům souvisejícím s jeskyněmi dle § 61 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění,
- c. předkupní právo obce, kraje, nebo státu k pozemku určenému pro veřejně prospěšnou stavbu nebo veřejné prostranství a ke stavbě na tomto pozemku dle § 101 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění,
- d. předkupní právo státu k pozemku převedenému dle § 15 zákona č. 503/2012 Sb. o Státním pozemkovém úřadu.

K zániku práv (závad) vyjmenovaných § 336l odst. 5 písm. c) OSŘ dojde i tehdy, jestliže byla zřízena jako práva věcná.

Rozsah aplikace § 336l odst. 5 OSŘ na dobrovolnou exekutorskou dražbu je dle mého názoru určován charakterem předmětu dražby. Již v několikrát citovaném rozhodnutí Nejvyššího soudu<sup>151</sup> byl přijat závěr, že *"přiměřenost" postupu podle ustanovení exekučního řádu (§ 76 odst. 2 ex. řádu) při dražbě nemovitostí spočívá - s přihlédnutím ke smyslu (účelu) této dražby, provedené na návrh notáře jako soudního komisaře a na základě smlouvy uzavřené mezi soudním exekutorem a notářem - v aplikaci těch ustanovení, která upravují "technologie" prodeje nemovitostí v dražbě a která vypořádávají věcná a nájemní práva, jež (případně) na nemovitostech vážnou.* Ačkoliv uvedené rozhodnutí vycházelo z právní úpravy platné do 31. 12. 2012, uvedené závěry dle mého mínění platí nadále. Pokud Nejvyšší soud připustil vypořádání věcných a nájemních práv v rámci dobrovolné dražby za platnosti zákonných ustanovení, která byla k právům třetích osob přísnější<sup>152</sup>, není zde dle mého názoru důvod, jakkoliv polemizovat nad aplikovatelností § 336l odst. 5 OSŘ v současném znění.

---

<sup>150</sup> MÁDR, J. In: JIRSA, J. a kol. *Občanské soudní řízení. Soudcovský komentář. Kniha V. § 251-376 občanského soudního řádu.* 3. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019, 405-406 s.

<sup>151</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 4. 12. 2014, sp. zn. 21 Cdo 559/2014.

<sup>152</sup> Ustanovení § 337h odst. 2 OSŘ, ve znění do 31. 12. 2012: Dnem právní moci rozvrhového usnesení zanikají věcná břemena a nájemní práva na nemovitosti vážnoucí; to neplatí u věcných břemen a nájemních práv, o nichž bylo rozhodnuto, že nezanikají (§ 336a odst. 1 písm. c)), a u věcných břemen a nájemních práv, za něž byla poskytnuta vydražiteli náhrada (§ 337g odst. 2).

Jak uvedeno, Nejvyšší soud přiznal soudnímu exekutorovi pravomoc aplikovat v rámci dobrovolné dražby ta ustanovení občanského soudního řádu, která upravují vypořádání závad, které na nemovité věci vážnou. Pokud je dražba provedena na základě návrhu vlastníka předmětu nebo např. zástavního věřitele, ustanovení o vypořádání závad platí bez dalšího.

Vždy by měla být ctěna speciální úprava obsažená v insolvenčním zákonu i zákonu o zvláštních řízeních soudních ohledně vypořádání závad na předmětu dražby vážnoucích. Dle § 236 ZŘS na vydražitele přechází práva a povinnosti s věcí spojená a závady vážnoucí na věci s výjimkou zajištění pasiv pozůstalosti a zajištění dluhů třetích osob. Na rozdíl od obecné úpravy obsažené v § 1107 OZ není v případě likvidace pozůstalosti nutná ani vědomost o existenci případné závady. Vydražením jistě ale zanikají závady, které omezovaly zůstavitele v dispozičních oprávněních s likvidovaným majetkem (smluvní předkupní práva a výhrada zpětné koupě), neboť tato oprávnění mohou být realizována jen v rámci převodu majetku a v případě dražby prováděné soudním exekutorem je na těchto osobách, aby uvedená práva uplatnily v rámci dražebního jednání, o čemž musí být poučeny<sup>153</sup>.

Je-li zpeněžována majetková podstata nebo její část, upřednostní se před úpravou občanského soudního řádu ustanovení insolvenčního zákona, a to konkrétně ustanovení § 285 IZ. Dle odst. 1 písm. b) tohoto ustanovení zanikají ostatní závady vážnoucí na zpeněžovaném majetku, včetně neuplatněných předkupních práv podle § 284 odst. 3 a 4 a včetně závad zapsaných ve veřejném seznamu, není-li dále stanoveno jinak. Mezi závady, které zanikají zpeněžením patří (i) zajištění podle § 2 písm. g) IZ<sup>154</sup>, (ii) podzástavní práva, (iii) budoucí zástavní právo, (iv) zákaz zřízení zástavního práva, (v) předkupní právo včetně neuplatněných zákonných předkupních práv (včetně předkupních práv nájemců a dalších osob k jednotce), (vi) právo zpětné koupě či obdobné ujednání, (vii) zákaz zcizení či zatížení podle § 1761 OZ, (viii) vzdání se práva na náhradu škody na pozemku. Pokud zpeněžením věci zanikají věcná práva ke zpeněžované věci, insolvenční správce vydá nabyvateli věci neprodleně potvrzení o zániku těchto věcných práv (§ 300 IZ)<sup>155</sup>. Výjimku z tohoto pravidla stanoví odst. 4 téhož ustanovení, dle něhož na vydražitele přechází služebnosti a reálná břemena, s výjimkou těch, která jsou v insolvenčním řízení neúčinná dle ustanovení § 248 odst. 3 IZ, nestanoví-li zvláštní právní předpis jinak. Otázkou zůstává, jaký zvláštní právní předpis měl zákonodárce na mysli, když není připojena žádná poznámka pod čarou,

<sup>153</sup> HOZMAN, D. Zpeněžení likvidační podstaty exekutorem. *Ad Notam*. 2017, č. 4, s. 12-13.

<sup>154</sup> Ustanovení § 2 písm. g) IZ: zajištěným věřitelem věřitel, jehož pohledávka je zajištěna majetkem, který náleží do majetkové podstaty, a to jen zástavním právem, zadržovacím právem, omezením převodu nemovitostí, zajišťovacím převodem práva nebo postoupením pohledávky k zajištění anebo obdobným právem podle zahraniční právní úpravy.

<sup>155</sup> SPRINZ, P., NOVOPACKÝ, L. In: SPRINZ, P., JIRMÁSEK, T., ŘEHÁČEK, O., VRBA, M., ZOUBEK, H. a kol. *Insolvenční zákon. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, 735 s.

kteřá by mohla být vodítkem. Je třeba dodat, že ustanovení § 285 odst. 4 IZ se do textu insolvenčního zákona dostalo novelou č. 294/2013 Sb., která nabyla účinnosti 1.1.2014, avšak v této věci i důvodová zpráva mlčí.

Nájem a pacht výslovně dle insolvenčního zákona zpeněžením nezanikají a tento závěr potvrzuje i výklad ustanovení § 256 IZ, které umožňuje insolvenčnímu správci nájemní smlouvy, které by považoval za nevýhodné (a snižující hodnotu prodávané pronajaté věci), poměrně jednoduše skončit; obdobně to platí o zpeněžování propachtované věci<sup>156</sup>.

Pro porovnání dle zákona o veřejných dražbách věcná břemena váz noucí na předmětu dražby zůstávají přechodem vlastnictví dražbou nedotčena (§ 33 ZoVD). Stejně tak přechodem vlastnictví na vydražitele nezanikají zástavní práva ani práva vyplývající ze smluv o omezení převodu nemovitostí (§ 34 ZoVD). Judikaturou<sup>157</sup> bylo dovozeno, že ve veřejné dražbě nezanikají nájemní práva, a to ani tehdy, kdyby v dražbě nebyla známa. S ohledem na subsidiární aplikaci občanského zákoníku (§ 65 ZoVD) se v případě veřejné dražby použije § 1106 a násl. OZ.

V případě, že předmětem dražby je byt je třeba ještě zodpovědět otázku týkající se pravidel obsažených v § 1186 OZ, tj. zda na vydražitele přecházejí dluhy vůči společenství vlastníků jednotek. Ačkoliv bylo možno zaznamenat určitou snahu společenství vlastníků jednotek (zcela logicky) toto ustanovení aplikovat i v případě dražeb, je třeba takový právní názor odmítnout. Ustanovení § 1186 OZ hovoří o převodu vlastnického práva, když v případě dražby jde o originární nabytí vlastnického práva přechodem. Nadto v případě dražby na návrh insolvenčního správce je zde i ustanovení § 283 odst. 5 IZ obsahující speciální úpravu osudu závazků váz noucích na předmětu dražby, které na vydražitele nepřechází, není-li dále v insolvenčním zákonu staveno jinak. Žádné odlišné ustanovení však insolvenční zákon neobsahuje.

Snad závěrem je třeba dodat, že zástavní ani zadržovací práva nejsou závadou spojenou s věcí. Dle § 329 odst. 7 OSŘ zanikají přechodem vlastnictví k movité věci zástavní a zadržovací práva. Stejný závěr platí i v případě vydražení majetku patřícího do likvidační podstaty, neboť dle ustanovení § 236 ZŘS na vydražitele nepřechází zajištění pasiv pozůstalosti a zajištění dluhů třetích osob<sup>158</sup>. Insolvenční zákon se pak se zánikem zástavních práv vypořádává v § 285 odst. 1 písm. b) IZ. V ostatních případech dobrovolné dražby je však třeba upozornit, že

---

<sup>156</sup> SPRINZ, P., NOVOPACKÝ, L. In: SPRINZ, P., JIRMÁSEK, T., ŘEHÁČEK, O., VRBA, M., ZOUBEK, H. a kol. *Insolvenční zákon. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, 735 s.

<sup>157</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 7. 2003, sp. zn. 21 Cdo 296/2003.

<sup>158</sup> Typicky zástavní a zadržovací práva a zajišťovací převod práva.

k zániku zástavních práv nedochází, neboť dle § 336h odst. 1 OSŘ je jejich zánik vázán na právní moc rozvrhového ustanovení, které však soudní exekutor v tomto případě nevydává a výtěžek dražby předává navrhovateli dražby.

### 6.3.1 Excesivní závady

Pojmem excesivní závady doktrína označuje práva třetích osob, která jsou nepřiměřená a výrazně omezující prodejnost nemovité věci v dražbě. Dle ustanovení § 336a odst. 2 OSŘ může soudní exekutor v rámci provedení exekuce prodejem nemovitosti rozhodnout o zániku nájemního či pachtovního práva, výměnku nebo práva odpovídající věcnému břemeni, jestliže je nájemné nebo pachtovné zcela nepřiměřené výnosu v místě a čase obvyklém, nebo je-li věcné břemeno či výměnek zcela nepřiměřený výhodě oprávněného, a toto právo výrazně omezuje možnost prodat nemovitou věc v dražbě. K samotnému zániku excesivních závad pak dochází vydražením.

Velmi zajímavou a dosud dle mého názoru judikaturou i doktrínou (opak mi není znám) nezodpovězenou otázkou je, zda v procesu dobrovolné dražby může soudní exekutor rozhodnout o zániku excesivních závad, nebo o nich soudní exekutor rozhodnout nemůže vůbec, příp. může, pokud byly vyčerpány všechny ostatní procesní instituty k jejich odstranění<sup>159</sup>. Při jejím zodpovězení se pokusím vyjít z již judikovaných právních názorů, které jsou dle mého názoru na danou věc plně aplikovatelné.

Dle právního názoru vyjádřeném v rozhodnutí Nejvyššího soudu<sup>160</sup> se na dobrovolnou dražbu přiměřeně aplikují ustanovení exekučního a občanského soudního řádu, a to s přihlédnutím ke smyslu a účelu této dražby. V případě dobrovolné dražby je tímto smyslem a účelem zpeněžení věci, tj. její přeměna z relativně málo likvidní podoby do vysoce likvidních peněžních prostředků, když v případě zpeněžování věci náležející do majetkové nebo likvidační podstaty k tomu přistupuje i uspokojení pohledávek věřitelů z výtěžku zpeněžení.

Nejvyšší soud opakovaně judikoval, že § 336a odst. 2 OSŘ lze aplikovat i v případě soudního prodeje zástavy dle § 338a OSŘ, dle něhož se na soudní prodej zástavy užijí ustanovení o výkonu rozhodnutí prodejem movitých a nemovitých věcí. Ačkoliv zde zákon nehovoří o přiměřeném použití, domnívám se, že judikované závěry lze vztáhnout i na dobrovolnou exekutorskou dražbu.

Jedním z takových rozhodnutí je usnesení Nejvyššího soudu ze dne 3. 11. 2016, sp. zn. 21 Cdo 3178/2016, v němž soud konstatoval: „*pokud by excesivní závady měly přejít na vydražitele, bylo by uspokojení zástavního věřitele z výtěžku prodeje zástavy v rozporu se smyslem*

---

<sup>159</sup> KOCINEC J. Zpeněžování majetkové podstaty soudním exekutorem v rámci insolvenčního řízení. *Komorní listy*. IV/2017. Praha: Exekutorská komora ČR, 2017, MK ČR E 19153, s. 26.

<sup>160</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 4. 12. 2014, sp. zn. 21 Cdo 559/2014.

*a účelem zajištění pohledávek prostřednictvím zástavního práva, ztíženo nebo dokonce znemožněno. Za excesivní závady lze přiznat osobám z nich oprávněným náhradu jen z výtěžku prodeje zástavy, který by zbyl v rozdělované podstatě po plném uspokojení zástavního věřitele, případně dalších pohledávek uspokojovaných při rozvrhu. To, kdy jsou splněny předpoklady k rozhodnutí o zániku tzv. excesivních závad, soud zkoumá v každém jednotlivém případě podle zjištěných konkrétních okolností. Jde-li o nájemní či pachtovní právo, výměnek nebo právo odpovídající věcnému břemeni, které vzniklo až poté, co již k nemovitosti bylo zřízeno zástavní právo, a bylo-li by zohlednění takové závady ve výsledné ceně prodávané zástavy na újmu (byť i částečného) uspokojení zástavního věřitele, je zpravidla odůvodněn závěr, že jsou dány předpoklady k rozhodnutí o zániku tzv. excesivních závad podle ustanovení § 69 EŘ a § 336a odst. 2 OSŘ.“*

Již v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 16.07.2003, sp. zn. 21 Cdo 296/2003<sup>161</sup> soud připustil, že volba způsobu zpeněžení (veřejnou dražbou nebo soudním prodejem zástavy) je ponechána na vůli zástavního věřitele, který by měl vzít v úvahu vhodnost jednotlivých způsobů zpeněžení s přihlédnutím ke konkrétním okolnostem, neboť zvolený způsob může mít zásadní a zcela odlišný dopad na zachování či zánik práv třetích osob a tím i samozřejmě vyšší výtěžku. Nejvyšší soud tak připustil, že oba způsoby zpeněžení mohou odlišně chránit práva třetích osob, avšak je zcela legitimní, aby si zástavní věřitel zvolil pro něj nejvýhodnější prostředek zpeněžení.

Na základě shora uvedených právních názorů a závěrů dovozují, že v případech, kdy smyslem a účelem dobrovolné dražby je zpeněžení a následné uspokojení pohledávek věřitelů, je možné přiměřeně aplikovat v procesu dobrovolné dražby § 336a odst. 2 OSŘ a soudnímu exekutorovi přiznat pravomoc rozhodnout o zániku excesivních závad. Uvedenému nasvědčuje i úvaha nad zánikem takových závad, pokud by vlastník nezemřel a jeho závazky nebyly vypořádávány v rámci likvidace pozůstalosti, či dlužník by nebyl v insolventci a věřitelům by nic nebránilo v rámci standardní exekuce prodejem nemovité věci bez dalšího institut zániku excesivních závad využít. Při opačném výkladu by se úmrtím či insolventcí dlužníka dostali věřitelé do méně výhodného postavení, které pro ně může nedůvodně znamenat nižší míru uspokojení jejich pohledávek.

---

<sup>161</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16.07.2003, sp. zn. 21 Cdo 296/2003: Je totiž na zástavním věřiteli, aby - v případě, že mu vzniklo právo na uspokojení zajištěné pohledávky ze zástavy - zvážil, ke kterému ze dvou možných způsobů zpeněžení zastavené nemovitosti, na níž (na jejíž části) vázne nájemní právo, přistoupí. Rozhodne-li se pro prodej zástavy ve veřejné dražbě prováděné podle zákona č. 26/2000 Sb., musí být srozuměn i s tím, že nájemní právo bude působit proti vydražiteli (což se může projevit též ve vyšší výtěžku dražby), a každý, kdo ve veřejné dražbě vydraží nemovitost, musí uvažovat také s tím, že proti němu budou působit nájemní práva na nemovitosti váznoucí, a to i tehdy, kdyby v době dražby nebyla známa.

Závěr o zániku excesivních závad je platný pro zpeněžení majetkové podstaty na návrh insolvenčního správce, dále při provádění dražby na návrh likvidačního správce, či notáře při zpeněžování majetku likvidační podstaty, nebo při zpeněžování předmětu zajištění na návrh zástavního věřitele, pokud dobrovolná dražba byla jako způsob zpeněžení sjednána, tedy vždy, když je výtěžek zpeněžení použit k uspokojení pohledávky věřitele.

K uvedenému závěru se nepřímou příklání i Mgr. Kocinec<sup>162</sup>, který však podmiňuje použití institutu zrušení excesivních závad pouze na případy, kdy insolvenční správce nebo likvidační správce nebudou mít žádný jiný procesní institut k dispozici. Na podporu jím vyjádřeného názoru uvádí, že v případě zákazu použití institutu odstranění excesivních závad, mohou začít vznikat situace, kdy zajištění věřitelé vyčkají konce insolvenčního řízení a následně podají návrh na soudní prodej zástavy nebo exekuci, v nichž mohou využít výhod institutu zrušení excesivních závad bez omezení.

Opačný názor zastává Mgr. Hozman<sup>163</sup>, který uvádí, že v rámci likvidace dědictví nelze tento institut použít, neboť takové řízení postrádá roli povinného, který by se mohl kvalifikovaně vyjádřit (podat opravný prostředek), když zároveň poukazuje na fakt, že rozhodnutí o zrušení takové závady je spojeno se zjištěním obvyklé ceny, tedy je součástí „fáze“ ocenění likvidační podstaty, která předchází podání návrhu na provedení dražby. Dle jeho závěrů excesivní závady by mohly být odstraněny při zjišťování likvidační podstaty prostřednictvím odpůrců žaloby podané soudním komisařem, avšak výslovnou úpravu takového postupu (například na rozdíl od insolvenčního zákona) v zákonu o zvláštních řízeních soudních nenalezneme.

Pokud jde právní názor Mgr. Hozmana nezdá se mi příliš přiléhavý, neboť při rozhodování o excesivních závadách není důležitá osoba povinného, ale osoba oprávněná z takové závady, která má možnost se proti takovému rozhodnutí bránit. Stejně tak osoba povinného má právo se v exekuční dražbě bránit proti dalším rozhodnutím soudního exekutora (typicky usnesení o příklepu), když absence tohoto účastníka řízení nikterak nebrání takové rozhodnutí v dobrovolné dražbě vydat.

Při úvahách o možné použitelnosti institutu zrušení excesivních závad je třeba vycházet z platné právní úpravy, a to jak insolvenčního zákona, tak zákona o zvláštních řízeních soudních, které relativně jednotně otázku práv třetích osob váznoucích na předmětu dražby řeší ve prospěch zachování existence těchto závad, resp. jejich přechodu na vydražitele. Ani jeden z předpisů nerozlišuje, zda závada je přiměřená či excesivní.

---

<sup>162</sup> KOCINEC J. Zpeněžování majetkové podstaty soudním exekutorem v rámci insolvenčního řízení. *Komorní listy*. IV/2017. Praha: Exekutorská komora ČR, 2017, s.26. MK ČR E 19153.

<sup>163</sup> HOZMAN, D. Zpeněžení likvidační podstaty exekutorem. *Ad Notam*. 2017, č. 4, s. 12-13.

Naopak v případě dražby na návrh vlastníka věci není primárním účelem (byť samozřejmě může, ovšem bez ingerence veřejné moci při vynucení splnění peněžitých závazků vlastníka) uspokojení pohledávky věřitele a zpeněžení prostřednictvím soudního exekutora je pouze jedním z mnoha způsobů, které se vlastníkovi při pojetí úmyslu věc zpeněžit nabízejí. Domnívám se, že v těchto případech by využití institutu zrušení excesivních závad váznoucích na věci vlastníka, bylo obcházením zákona, kdy vlastník by takto obešel svou povinnost tvrdit a prokázat nepřiměřenost těchto závad před soudem, pokud by žádal o jejich zrušení.

#### **6.4 Forma dražby**

Občanský soudní řád původně počítal pouze s dražebním jednáním za fyzické přítomnosti zúčastněných osob. S účinností novely občanského soudního řádu provedenou zákonem č. 396/2012 Sb., od 1. ledna 2013 bylo umožněno provést dražbu (movitých i nemovitých věcí) elektronicky s využitím internetu. Mezi nejvýznamnější výhody elektronické dražby lze jistě zařadit její rychlost, veřejnost a zejména transparentnost, neboť omezuje prostor pro případné pletichy. Elektronická dražba představuje samozřejmě i úsporu co do nákladů na pořádání dražby.

Exekuční ani občanský soudní řád nekladou podmínky pro určení formy dražby a ponechávají na úvaze soudního exekutora, zda nařídí dražební jednání (tzv. kamennou dražbu), nebo provede dražbu s využitím internetu tak, aby byly maximálně zohledněny okolnosti konkrétní dražby.

V případě dobrovolné dražby platí shora uvedené, nebude-li forma dražby sjednána ve smlouvě o provedení dražby.

Bude-li dražba provedena elektronicky, je soudní exekutor povinen vedle náležitostí uvedených v § 328b odst. 4 OSŘ (movité věci) a § 336b OSŘ (nemovité věci) v dražební vyhlášce uvést další zákonem požadované informace uvedené v § 330a OSŘ (movité věci) a § 336o OSŘ (nemovité věci).

Ačkoliv § 18 odst. 1 EV umožňuje provést dobrovolnou dražbu elektronicky pouze v případě nemovitých věcí, lze provést elektronickou dražbu movitých věcí s odkazem na § 76 odst. 2 větu druhou EŘ za přiměřeného použití občanského soudního řádu, včetně § 330a OSŘ.

## 6.5 Dražební vyhláška

Dražební vyhláška je zvláštní rozhodnutí vydané ve formě usnesení, kterou soudní exekutor dává ve známost, že se bude dražba konat a čeho se bude týkat. Základním předpokladem pro vydání dražební vyhlášky je právní moc usnesení o ceně (§ 336b odst. 1 OSŘ), když na této podmínce není třeba pro účely dobrovolné dražby trvat, pokud je cena předmětu dražby sjednána ve smlouvě o provedení dražby a k vydání usnesení o ceně vůbec nedochází.

Dražební vyhláška obsahuje jednak údaje o organizačních předpokladech dražby, když v této části má charakter usnesení o vedení řízení, jímž soud není vázán<sup>164</sup> a může v tomto směru rozhodnout znovu, odlišně<sup>165</sup>. Výroky, které nemají pouze organizační charakter jsou závazné a vyvolávající následky jako kterékoliv jiné věcné rozhodnutí, včetně toho, že tvoří překážku věci pravomocně rozsouzené<sup>166</sup>.

S ohledem na účel a charakter dobrovolné dražby, je třeba ustanovení o obsahu dražební vyhlášky aplikovat *přiměřeně*, neboť již z povahy dobrovolné dražby jasně vyplývá, že některá ustanovení jsou zcela nepoužitelná, jak je blíže pojednáno v následujícím bodě.

Dle současné právní úpravy není přípustné proti dražební vyhlášce podat odvolání<sup>167</sup>. Není-li dražební vyhláška vydána v souladu se zákonem, lze se po jejím vydání případně nezákonnosti bránit výlučně v rámci odvolání proti příklepu s tím, že je možno domáhat se pouze změny usnesení o příklepu v tom směru, že se příklep neuděluje (§ 336k odst. 3 OSŘ.). Souladem dražební vyhlášky se zákonem se rozumí jednak to, že dražební vyhláška musí obsahovat všechny výroky předepsané zákonem, ale také to, že k zahájení této další fáze výkonu rozhodnutí musejí být splněny všechny předpoklady<sup>168</sup>.

### 6.5.1 Obsah

Povinné náležitosti dražební vyhlášky jsou obsaženy v ustanovení § 336b OSŘ (nemovité věci) a § 328b OSŘ (movité věci), avšak s ohledem na účel a charakter dobrovolné dražby, je třeba tato zákonná ustanovení aplikovat *přiměřeně*, neboť již z povahy dobrovolné dražby jasně vyplývá, že v některých částech je právní úprava zcela nepoužitelná, naopak někdy se lze od ní odchýlit a jindy je třeba ji bez dalšího plně aplikovat.

---

<sup>164</sup> Ustanovení § 170 odst. 2 OSŘ.

<sup>165</sup> Např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. května 2008, sp. zn. 20 Cdo 3453/2006 dle něhož výrok dražební vyhlášky, v němž je uveden čas a místo dražebního jednání představuje rozhodnutí, kterým se upravuje vedení řízení.

<sup>166</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. srpna 2005, sp. zn. 20 Cdo 1083/2005.

<sup>167</sup> V případě movitých věcí § 328b odst. 3 věta třetí, od 1.1.2013 platí nepřípustnost odvolání i pro nemovité věci dle § 336c odst. 5 OSŘ.

<sup>168</sup> SMOLÍK, P. In: SVOBODA, K. In: SVOBODA, K., SMOLÍK, P., LEVÝ, J., ŠÍNOVÁ, R. a kol. *Občanský soudní řád. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, 1158 – 1162 s.



Dražební vyhláška tak musí obsahovat obecné náležitosti vyžadované od rozhodnutí soudu (§ 169 OSŘ) a dále náležitosti vyplývající z příslušných ustanovení o výkonu rozhodnutí prodejem movitých a nemovitých věcí.

Soudní exekutor v rámci vedení exekuce prodejem nemovité věci přistoupí k vydání dražební vyhlášky po právní moc usnesení o ceně (§ 336b odst. 1 OSŘ). V případě dobrovolné dražby, jak judikovat Nejvyšší soud<sup>169</sup>, může být za určitých okolností cena předmětu dražby sjednána přímo ve smlouvě o provedení dražby a k vydání usnesení o ceně vůbec nedochází.

Před samotným rozbohem ustanovení týkající se konkrétních náležitostí dražební vyhlášky, ještě připomenu, že obsah dražební vyhlášky je závislý též na formě dražby, tj. zda bude nařízeno dražební jednání (tzv. kamenná dražba), nebo bude dražba provedena elektronicky s využitím internetu. Bude-li dražba provedena elektronicky, je třeba v dražební vyhlášce uvést zákonem požadované informace uvedené v § 330a OSŘ (movité věci) a § 336o OSŘ (nemovité věci), včetně způsobu registrace dražitelů.

Zásadním způsobem jsou obsahové náležitosti dražební vyhlášky určovány pořadím dražebního jednání. Požadavky kladené na obsah dražební vyhlášky, jak jsou uvedeny v § 336b OSŘ, platí pouze pro první dražební jednání. Dražební vyhlášky nařizující další dražbu již obsahují řadu výjimek z této obecné úpravy (srov. § 336m odst. 4 OSŘ). Následující řádky tak budou věnovány nařízení prvního dražebního jednání.

Dražební vyhláška vždy musí obsahovat informace o datu, času a místě dražebního jednání (§ 328b odst. 4 písm. a) OSŘ a § 336b odst. 2 písm. a) OSŘ). Dražební jednání se nesmí konat dříve, než 30 dnů po dni vydání dražební vyhlášky (§ 328b odst. 3 OSŘ a § 336d odst. 2 OSŘ), aby zájemci o dražbu měli dostatečný čas k přípravě na ni, a aby osoby, kterým jsou dražební vyhláškou adresovány výzvy a upozornění, mohly svá práva uplatnit nejpozději na počátku dražebního jednání. Lhůta pro nařízení dražebního jednání je jednou ze základních podmínek pro zachování veřejnosti dražby, kterou mám za to, že nelze zkrátit, neboť je stanovena ve prospěch třetích osob a je nedílným parametrem dražby, resp. součástí technologie dražby. Tento svůj závěr opírám mimo jiné i o závěry judikatury, která nedodržení lhůty 30 dnů považuje za takové porušení zákona, které je důvodem pro zrušení usnesení o příklepu. Uvedený závěr je platný i pro nařízení původně odročeného dražebního jednání, stejně jako pro další dražební jednání, pro které musí být vytvořeny stejné podmínky jako pro dražební jednání původní.

---

<sup>169</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 4. 12. 2014, sp. zn. 21 Cdo 559/2014.

Nezbytnou náležitostí dražební vyhlášky je označení předmětu dražby (§ 328b odst. 4 písm. b) a c) OSŘ a § 336b odst. 2 písm. b) OSŘ). Předmětem dražby mohou být jak věci movité, tak nemovité, o čemž je detailně pojednáno v části 3. této práce.

Nedílnou součástí dražební vyhlášky je i uvedení pořadového čísla dražebního jednání (§ 336b odst. 4 písm. c) OSŘ), neboť pouze do zahájení prvního dražebního jednání mohou třetí osoby prokázat a uplatnit svá práva (§ 336e odst. 3 OSŘ).

Rozhodnou/výslednou cenu předmětu dražby (§ 328b odst. 4 písm. d) OSŘ a § 336b odst. 2 písm. d) OSŘ) soudní exekutor určuje na základě pravomocného usnesení o ceně, bylo-li vydáno, jinak dle smluvního ujednání s navrhovatelem.

Nezbytnou součástí dražební vyhlášky je určení výše nejnižšího podání (§ 328b odst. 4 písm. e) OSŘ a § 336b odst. 2 písm. e) OSŘ). Zákonem stanovený způsob určení nejnižšího podání má na jedné straně chránit povinného a oprávněného, příp. další přihlášené věřitele povinného, aby došlo k maximálnímu uspokojení jejich pohledávek, a na straně druhé musí zohlednit negativní faktory nabytí vlastnictví v dražbě, jako např. relativně krátkou dobu k úhradě nejvyššího podání, nemožnost úhrady nejvyššího podání v dílčích splátkách či omezenou možnost si předmět dražby prohlédnout. Jelikož v dobrovolné dražbě nejsou uspokojovány pohledávky věřitelů a lze očekávat a sjednat spolupráci navrhovatele dražby, jak se zájemci o účast v dražbě, tak s vydražitelem, domnívám se, že od zákonem stanoveného způsobu určení nejnižšího podání je možné se v případě dobrovolné exekutorské dražby odchýlit, ať již bude nejnižší podání stanoveno nad či pod zákonnou hranici. Navrhovatel může výši nejnižšího podání určit v rámci smlouvy o provedení dobrovolné dražby dle svého uvážení, neboť vždy negativní dopad takto stanoveného nejnižšího podání ponese ke své tíži on (nikoliv povinný či jiný věřitel povinného jako v případě exekuční dražby), ať již půjde o nízký výtěžek, nebo naopak neúspěšnou dražbu. Tomuto závěru nasvědčuje i skutečnost, že v případě veřejné dražby není stanoven žádný zákonný vzorec pro určení výše nejnižšího podání a je tak výlučně na navrhovateli v jaké výši bude nejnižší podání stanoveno.

Dále v dražební vyhlášce nesmí chybět informace o tom, zda se požaduje zaplacení jistoty a způsob jejího zaplacení (§ 328b odst. 4 písm. f) OSŘ a § 336b odst. 2 písm. f) OSŘ). Povinnost složit jistotu má vést k eliminaci osob, které by se dražby chtěly zúčastnit jako dražitelé pouze ze zvědavosti či dokonce její průběh mařit.

V případě dražby movitých věcí je stanovena povinnost složit dražební jistotu v případech, kdy rozhodná cena přesahuje ekvivalent částky 45 000 EUR přepočtené na měnu České republiky podle kursu vyhlášeného Českou národní bankou platného ke dni, který předchází vydání dražební vyhlášky (§ 328b odst. 5 OSŘ). V ostatních případech je na uvážení soudního exekutora, zda bude

dražební jistotu požadovat či nikoliv, příp. v jaké výši, neboť zákon stanoví pouze horní limit, který nesmí překročit tři čtvrtiny nejnižšího podání (§ 336e odst. 2 OSŘ). Při stanovení výše jistoty musí soudní exekutor přihlédnout k okolnostem případu, aby jistota nebyla příliš nízká a povinnost k její úhradě se neminula účinkem a zároveň, aby její výše neodradila potencionální zájemce od účast v dražbě. Lze jen doporučit, aby si soudní exekutor s navrhovatelem sjednali v rámci smlouvy o provedení dobrovolné dražby uložení povinnost složit dražební jistotu, její výši, příp. způsob jejího určení v závislosti na výši nejnižšího podání, a to jak pro první, tak příp. pro další dražební jednání. Pokud jde o možnost odchýlení se od zákonné úpravy mám za to, že pro stanovení povinnosti uhradit dražební jistotu a určení její výše jsou zákonné limity natolik široké, že okolnosti dražby, ke kterým musí soudní exekutor vždy přihlédnout, těžko odůvodní odchýlení se od zákonné úpravy.

Snad jen pro ilustraci uvádím, že dle zákona o veřejných dražbách může dražebník požadovat složení jistoty v maximální výši odpovídající 30 % nejnižšího podání; nesmí však přesáhnout částku 1 500 000 Kč zvýšenou o 10 % z částky přesahující 5 000 000 Kč (§ 14 odst. 4 ZoVD).

Na rozdíl od zákona o veřejných dražbách, který umožňuje, aby dražitelé složili dražební jistotu ve formě bankovní záruky, občanský soudní řád počítá výhradně s uhrazením jistoty v penězích (hotově či bezhotovostním bankovním převodem na účet soudního exekutora) za podmínek stanovených v § 336e odst. 2 OSŘ. V tomto směru lze shledat zejména v případě dražby věcí vysoké hodnoty určité znevýhodnění exekutorské dražby oproti veřejné dobrovolné dražbě.

V případě dražby nemovitých věcí zákon dále požaduje, aby dražební vyhláška obsahovala výčet závad a práv, která v dražbě nezaniknou (§ 336b odst. 2 písm. g) OSŘ) a výzvu každému, kdo má k nemovité věci nájemní či pachtovní právo, příp. výměnek nebo věcné břemeno nezapsané v katastru nemovitostí, a která nebyla uvedena v dražební vyhlášce, s výjimkou těch, která v případě neoznámení v dražbě nezanikají, aby takové právo oznámil a doložil listinami, jinak takové právo zanikne příklepem (§336b odst. 3 písm. b) OSŘ).

V rámci dražební vyhlášky vydané při provádění exekuce prodejem nemovité věci je soudní exekutor povinen vyzvat každého, kdo má právo, které nepřipouští dražbu (§ 336b odst. 3 písm. a) OSŘ), aby jej uplatnil u soudu. Poučení o právu třetích osob podat vylučovací žalobu je imanentní součástí dražební vyhlášky, když je třeba zdůraznit, že toto právo může být uplatněno pouze před zahájením prvního dražebního jednání. Není-li však vylučovací žaloba podána, nic nebrání provedení dražby a 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, i když vydražená nemovitost nebyla vlastnictvím

povinného, ale vlastnictvím třetí osoby, která na tuto skutečnost exekutora upozornila. Stejně tak v případě exekučního postihu movité věci, může třetí osoba uplatnit právo k věci nepřipouštějící exekuci podáním žaloby na vyloučení věci (§ 267 OSŘ), resp. návrhu na vyškrtnutí věci ze soupisu (§ 68 EŘ). Žaloba na vyloučení věci je vlastně jediným prostředkem k ochraně práv třetích osob při dosud probíhající exekuci (výkonu rozhodnutí).

Povinnost soudního exekutora vyzvat každého, kdo má k předmětu dražby právo (nejčastěji vlastnické) nepřipouštějící dražbu, aby toto právo uplatnil u soudu před zahájením prvního dražebního jednání však bez dalšího neplatí pro dobrovolnou exekutorskou dražbu a je třeba ji modifikovat s přihlédnutím k osobě navrhovatele dražby, o čemž je detailně pojednáno v bodě 6.8.2 této práce.

Dražební vyhláška dle § 336b odst. 4 písm. c) OSŘ obsahuje upozornění pro dražitele, zda je připuštěno, aby nejvyšší podání bylo doplaceno úvěrem se zřízením zástavního práva na vydražené nemovité věci. Jelikož jde o úpravu dispozitivní, mělo by v rámci uzavřené smlouvy o provedení dobrovolné dražby být postavena najisto, zda navrhovatel tuto možnost připouští, a to zejména s ohledem na jeho nutnou součinnost a nemalé časové náklady, včetně oddálení doby vyplacení výtěžku zpeněžení. Mám za to, že toto rozhodnutí nemůže učinit sám soudní exekutor, neboť ten není nadán právem zřídit zástavní právo pro věřitele ze smlouvy o úvěru (§ 336l odst. 4 OSŘ). Oprávnění soudu zřídit zástavní právo vychází z podstaty výkonu rozhodnutí jako nedobrovolného a nuceného výkonu uložené povinnosti, kdy povinný ztrácí právo s věcí nakládat, a naopak soudní exekutor je oprávněn ji zpeněžit a výtěžek použít na úhradu dluhů povinného. S přihlédnutím ke smyslu a účelu dobrovolné dražby nelze aplikovat § 336l odst. 4 OSŘ přiměřeně na poměry exekutorské dražby, neboť jejím hlavním atributem je dobrovolnost, kdy návrhem na provedení dražby na soudního exekutora nepřechází oprávnění vlastníka věci či navrhovatele s předmětem dražby nakládat, resp. zatížit zástavním právem, pouze je navrhovatelem požádám o zpeněžení v procesu dražby, za zákonem stanovených podmínek.

Upozornění obsažené v dražební vyhlášce dle § 336b odst. 4 písm. d) OSŘ pro osoby s předkupním právem nebo výhradou zpětné koupě je třeba vykládat spolu se speciální úpravou obsaženou v insolvenčním zákonu. V rámci prodeje nemovité věci v exekuci je výzva adresována jak osobám, jimž svědčí zákonné předkupní právo, stejně jako smluvní (§336l odst. 5). Všechny tyto osoby (včetně těch, kterým svědčí výhrada zpětné koupě) musí být poučeny, že své předkupní právo (výhradu zpětné koupě) mohou uplatnit pouze v dražbě jako dražitelé, a dále pak, že udělením příklepu tato práva (se zákonem stanovenými výjimkami) zanikají. Předkupní právo musí být prokázáno nejpozději před zahájením dražebního jednání.

V případě, že na předmětu dražby vážnou předkupní práva smluvní, nemusí být nikterak při zpeněžení majetkové podstaty respektována insolvenčním správcem, tj. ani soudním exekutorem při provádění dobrovolné dražby (§ 284 odst. 2 IZ). Naopak zákonným předkupní právem je insolvenční správce vázán. Ještě před provedením dražby je třeba, aby insolvenční správce umožnil osobám majícím předkupní právo dle § 1187 a 1188 OZ jej uplatnit. Obdobně v případě, že předmětem dražby jsou byty, na nichž vážne nájemní právo, musí mít soudní exekutor ještě před dražbou dobrozdání insolvenčního správce, že postupoval dle § 284 odst. 3 a 4 IZ.

Jistě musí dražební vyhláška obsahovat upozornění, zda pozemek, který je předmětem dražby, je zatížen právem stavby, lze-li tuto skutečnost zjistit z veřejného seznamu (§ 336b odst. 4 písm. e) OSŘ), neboť právo stavby dražbou nezaniká (§ 336l odst. 5 OSŘ).

Dále dražební vyhláška obsahuje předpoklady, za kterých může vydražitel převzít vydraženou věc a stát se jejím vlastníkem (§ 336 odst. 2 písm. h) OSŘ).

Doporučuji, aby dražební vyhláška obsahovala též výši minimálního příhozu, upozornění na zákonné zákazy účasti na dražbě pro určené subjekty v závislosti osobě navrhovatele a charakteru dražby, příp. zda a za jakých okolností je možné provést prohlídku dražených věcí.

Občanský soudní řád na rozdíl od zákona o veřejných dražbách nevyžaduje, aby byla provedena prohlídka předmětu dražby. Domnívám se však, že pokud je to možné, jistě taková nabídka prohlídky může zvýšit atraktivnost dražené věci a tím i výši nejvyššího podání, neboť dražebníci budou mít reálnou představu o stavu předmětu dražby. Detaily podmínek prohlídky předmětu dražby by měly být sjednány ve smlouvě o provedení dobrovolné dražby.

Jelikož výtěžek dražby soudní exekutor vydá navrhovateli (§ 18 odst. 2 EV), neobsahuje dražební vyhláška upozornění a výzvy pro věřitele, jejichž přihlášené pohledávky mohou být v případě exekuční dražby z výtěžku uspokojeny, jak vyžaduje § 336b odst. 4 písm. a) 170, b)171 a f)172 OSŘ a § 328b odst. 4 písm. g) 173 OSŘ.

---

<sup>170</sup> § 336b odst. 4 písm. a) OSŘ: oprávněného, ty, kdo do řízení přistoupili jako další oprávnění, a další věřitele povinného, že se mohou 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 a přihláška bude obsahovat náležitosti podle § 336f odst. 2 a 3, a poučení, že k přihláškám, v nichž výše pohledávky nebo jejího příslušenství nebude uvedena, se nepřihlíží (§ 336f).

<sup>171</sup> § 336b odst. 4 písm. b) OSŘ: oprávněného, ty, kdo do řízení přistoupili jako další oprávnění, a další věřitele a povinného, že mohou popřít přihlášené pohledávky co do jejich pravosti, výše, zařazení do skupiny a pořadí, a to nejpozději do 15 dnů ode dne zveřejnění oznámení podle § 336p odst. 1, nebo v téže lhůtě žádat, aby k rozvržení rozdělované podstaty bylo nařízeno jednání, a poučí je, že k námitkám a žádosti o jednání učiněným později se nepřihlíží.

<sup>172</sup> § 336b odst. 4 písm. f) OSŘ: osobu odpovědnou za správu domu a pozemku, jde-li o prodej jednotky v domě, že se může domáhat uspokojení pohledávky související se správou domu a pozemku vůči vlastníku jednotky, pokud tato pohledávka byla uplatněna u soudu žalobou podle části třetí a jestliže ji přihlásí nejpozději do zahájení dražebního jednání a přihláška bude obsahovat náležitosti podle § 336f odst. 2 a 3, s poučením, že přihlášky, v nichž výše pohledávky nebo jejího příslušenství nebude uvedena, soud odmítne.

<sup>173</sup> § 328b odst. 4 písm. g) OSŘ: upozornění, že při rozvrhu podstaty se mohou oprávněný, ti, kdo do řízení přistoupili jako další oprávnění, a další věřitelé domáhat uspokojení jiných vymahatelných pohledávek nebo pohledávek zajištěných zadržovacím nebo zástavním právem nebo zajišťovacím převodem práva, než pro které byl nařízen

### 6.5.2 Adresáti

Doručení dražební vyhlášky určeným subjektům je základním znakem veřejnosti dražby. Nedodržení této povinnosti může mít tak fatální důsledky jako je změna usnesení o příklepu tak, že se příklep neuděluje (§ 336k odst. 4 OSŘ).

V případě dražby movitých věcí vymezuje okruh adresátů dražební vyhlášky ustanovení § 328b odst. 3 OSŘ, které pro účely dobrovolné dražby je však třeba vykládat přiměřeně. V dražbě nevystupuje jako účastník řízení povinný ani na jeho postavení v řízení závislý manžel povinného, proto se jemu, ani orgánu obce, v jehož obvodu má povinný bydliště, dražební vyhláška nedoručuje. Za oprávněného v dobrovolné dražbě je nutné považovat navrhovatele dražby, kterému se dražební vyhláška doručuje vždy, stejně jako orgánu obce, v jehož obvodu se bude dražba konat. Pro zachování náležité transparentnosti a veřejnosti dražby je také nutné dražební vyhlášku uveřejnit způsobem v místě konání dražby obvyklým, tj. zejména na úřední desce soudního exekutora, na internetových stránkách dražebního portálu, v inzertních médiích apod.

Výčet adresátů dražební vyhlášky vydané v exekuční dražbě nemovitých věcí uvádí ustanovení § 336c OSŘ. Pokud dané ustanovení budeme aplikovat přiměřeně a ohledem na smysl a účel dobrovolné dražby, pak z osob uvedených v odst. 1 písm. a) předmětného ustanovení doručí soudní exekutor dražební vyhlášku pouze navrhovateli dražby a osobám, o nichž je mu známo, že mají k nemovitosti předkupní právo nebo výhradu zpětné koupě. Jak shora uvedeno, v dobrovolné dražbě nevystupuje osoba povinného, manžel, ani další oprávnění. Ačkoliv rozhodnutí Nejvyššího soudu<sup>174</sup> uvádí, že se doručuje dražební vyhláška též osobám majícím nájemní právo nebo věcné právo, je třeba upozornit, že předmětný spor byl ze strany soudu posuzován dle občanského soudního řádu v platném znění k 31.12.2012, tj. do účinnosti tzv. velké novely exekučního řádu provedené zákonem č. 396/2012 Sb., která zásadně změnila právní úpravu týkající se vypořádání nájemních a věcných práv při prodeji nemovitosti v dražbě a která předpokládala doručení dražební vyhlášky všem osobám, které mají k nemovitosti nájemní nebo věcné právo. Dle aktuální právní úpravy se dražební vyhláška doručuje jen osobám, kterým se doručuje usnesení o ceně podle § 336a OSŘ, tedy rozhodnutí o ceně a zániku práv, která výrazně omezují možnost prodat nemovitou věc v dražbě (tzv. excesivní závady).

Hlavním účelem doručování dražební vyhlášky věřitelům povinného je doručení poučení o správném postupu při přihlášení jejich pohledávky ve výkonu rozhodnutí (exekuci), když však

---

výkon rozhodnutí, jestliže je přihlásí nejpozději do zahájení dražby, 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; ustanovení § 335 odst. 2 a § 336f se použijí přiměřeně.

<sup>174</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 4. 12. 2014, sp. zn. 21 Cdo 559/2014.

dražební vyhláška v případě dobrovolné dražby toto poučení neobsahuje, neboť soudní exekutor se nijak přímo na uspokojování pohledávek nepodílí. Nositelé zástavního práva, ani věřitelé navrhovatele (dlužníka, zůstavitele) nejsou adresáti dražební vyhlášky, neboť v rámci provádění dobrovolné dražby jim nejsou přiznána žádná práva.

Mezi zákonné adresáty v případě exekuční dražby řadí § 336c odst. 1 písm. b) OSŘ i vyjmenované orgány veřejné moci. Finančnímu a obecnímu úřadu, v jejichž obvodu má povinný bydliště se doručuje jak dražební vyhláška, tak i pravomocné usnesení na nařízení výkonu rozhodnutí (§ 335b odst. 5 OSŘ), a to za účelem je informovat o exekučním řízení, aby mohly včas své případné pohledávky za povinným přihlásit. V případě výkonu rozhodnutí prodejem nemovitých věcí je adresátem dražební vyhlášky i ten, kdo vybírá pojistné na sociálním zabezpečení, příspěvek na státní politiku zaměstnanosti a pojistné na veřejný zdravotní pojištění (§ 336c odst. 1 písm. c) OSŘ).

Domnívám se, že dražební vyhlášku vydanou v rámci provádění dobrovolné dražby není třeba doručovat shora uvedeným orgánům veřejné moci, neboť hlavním důvodem jejich zařazení mezi adresáty je informovat je o probíhající exekuci a o možnosti přihlásit své případné pohledávky za povinným. Tomuto závěru svědčí i fakt, že nejsou uvedeni v ustanovení § 336m odst. 2 OSŘ jako adresáti dražební vyhlášky pro další dražební jednání, neboť po zahájení prvního jednání již nelze přihlašovat pohledávky věřitelů (§ 336f odst. 1 OSŘ).

Obecnímu úřadu a úřadu obce s rozšířenou působností, v jejichž obvodu se nachází nemovitá věc, se doručuje dražební vyhláška zejména za účelem seznámení co nejširšího okruhu osob (veřejnosti) s nařízenou dražbou, což je jev žádoucí i pro dobrovolnou dražbu.

Dle § 336c odst. 1 písm. d) OSŘ má soudní exekutor doručit dražební vyhlášku příslušnému katastrálnímu úřadu, který následně zapíše do katastru nemovitostí poznámku dle § 23 odst. 1 písm. g) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v platném znění (dále jen „katastrální zákon“). K tomu je třeba dodat, že s vydáním dražební vyhlášky a zápisem poznámky o jejím vydání do katastru nejsou spojeny žádné právní následky. Jelikož katastrální zákon nepočítá se zápisem dražební vyhlášky vydané v dobrovolné dražbě<sup>175</sup> do katastru nemovitostí jakoukoliv poznámkou či záznamem, je otázkou, zda je vůbec nutné mu dražební vyhlášku zasílat. Je třeba však říci, že v již několikrát citovaném rozhodnutí Nejvyššího soudu<sup>176</sup> je katastrální úřad jako adresát dražební vyhlášky uveden.

---

<sup>175</sup> Srov. § 23 odst. 1 písm. j) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v platném znění: uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné.

<sup>176</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 4. 12. 2014, sp. zn. 21 Cdo 559/2014.

Na úřední desce soudního exekutora (§ 124 EŘ) je třeba dražební vyhlášku vyvěsit vždy, neboť tím dochází nejen k jejímu zpřístupnění veřejnosti, ale taková listina se desátý den po vyvěšení považuje za doručenou i těm adresátům, jejichž pobyt nebyl soudnímu exekutorovi znám či o jejich existenci se soudní exekutor ani nedozvěděl.

Dle mého názoru je pro úspěšnost dražby movitých i nemovitých věcí zásadní její publicita, se kterou jsou bez pochyb spojeny nemalé náklady (inzerce apod.). Z tohoto důvodu by měl být ve smlouvě o provedení dražby stanoven jasný rozsah zveřejňování dražební vyhlášky, samozřejmě s tím, že osobám uvedeným v zákoně je soudní exekutor povinen dražební vyhlášku doručit vždy.

### 6.5.3 Další dražební jednání

V případě, že nebyl předmět dražby vydražen (nikdo se do dražby nepřihlásil, nesložil jistotu či neučinil ani nejnižší podání), příp. vydražen byl, avšak vydražitel nedoplátil nejvyšší podání nebo si vydraženou movitou věc nepřevzal (§ 329 odst. 8 OSŘ), může být nařízeno další dražební jednání (v případě dražby movitých věcí zákon používá termín opětovná dražba).

Jelikož účelem dražby je zpeněžení navržených movitých věcí, je proti smyslu a účelu dobrovolné dražby aplikovat ustanovení § 330 odst. 1, 4 a 5 OSŘ umožňující oprávněnému převzít dražené movité věci.

Na rozdíl od nařízení opětovné dražby movitých věcí, v případě nemovitostí soudní exekutor nařídí další dražební jednání výhradně na návrh oprávněného nebo toho, kdo do řízení přistoupil jako další oprávněný, který lze podat nejdříve po uplynutí 3 měsíců od bezúspěšné dražby; nebyl-li návrh podán do 1 roku, soud výkon rozhodnutí zastaví (§ 336m odst. 1 OSŘ). Pro další dražební jednání § 336m odst. 3 OSŘ stanoví mechanismus snižování nejnižšího podání.

Pro srovnání zákon o veřejných dražbách předpokládá uzavření nové smlouvy o provedení opakované dražby, a to v relativně krátké lhůtě 10 dnů po doručení protokolu o provedené dražbě, nebo vyznění o zmaření dražby (§ 25 odst. 1 ZoVD). Pouze v případech taxativně stanovených, s ohledem na charakter navrhovatele dražby (§ 25 odst. 3 ZoVD), není uzavření nové smlouvy podmínkou pro provedení opakované dražby.

Aplikace ustanovení o opětovné dražbě a nařízení dalšího dražebního jednání jistě může být připuštěna i v rámci dobrovolné exekutorské dražby, avšak mám za to, že použití jednotlivých ustanovení zákona musí být přiměřené, právě s ohledem na smysl a účel dobrovolné dražby.

Jistě lze souhlasit, že s každým kolem dražby je spojen vznik nákladů dražby, které v případě dobrovolné dražby hradí navrhovatel, na rozdíl dražeb prováděných v exekucích, kdy



tíží povinného, proto by k další dražbě měl soudní exekutor přistoupit pouze pokud tak bylo mezi ním a navrhovatelem dražby ve smlouvě o provedení dobrovolné dražby ujednáno. V takovém případě může soudní exekutor dle mého mínění provést více, než dvě kola dražby v případě movitých věcí a více jak pět kol dražby nemovité věci, neboť náklady budou vždy tížit výhradně navrhovatele dražby. Jelikož exekuční ani občanský soudní řád neukládá jako podmínku pro provedení další dražby uzavření smlouvy o provedení opakované dražby je přípustné, aby se na dalších kolech dražby exekutor s navrhovatelem domluvili již v okamžiku uzavření smlouvy o provedení dražby.

Rozhodl-li se navrhovatel dražby předmět dražby zpeněžit, rozhodl se vlastně přeměnit relativně nelikvidní věc ve vysoce likvidní peněžní prostředky, proto mám za to, že podmínka pro konání dalšího dražebního jednání v délce 3 měsíců nenaplnňuje smysl a účel dobrovolné dražby. Domnívám se, že od této lhůty se může soudní exekutor odchýlit, bylo-li tak sjednáno s navrhovatelem, stejně tak jako od mechanismu snižování nejnižšího podání, neboť negativní důsledky dopadu neúspěšného dalšího dražebního jednání, které bylo nařízeno dříve než v zákonné lhůtě, stejně jako dosažení nižšího výtěžku z důvodu odlišně stanoveného nejnižšího podání, nese ke své tíži navrhovatel. I v tomto případě je však smluvní volnost navrhovatele omezena jeho zákonnými povinnostmi jednat s příslušnou mírou péče (insolvenční správce, notář), proto zákonné ustanovení pro něj může být dobrým vodítkem, neb takové snižování nejnižšího podání je považováno zákonodárcem v případě nuceného prodeje za dostatečné a spravedlivé.

Samozřejmě pokud nebude stranami sjednána lhůta pro nařízení opakované dražby a určení principu snižování nejnižšího podání pro další kola dražby, pak bude soudní exekutor postupovat v souladu s ustanovením § 336m OSŘ.

Vždy je však třeba dodržet zákonnou lhůtu pro nařízení dalšího dražebního jednání tak, aby dražba neproběhla dříve, než uplyne třicet dní od vydání dražební vyhlášky, neboť ta směřuje k naplnění hlavního znaku dražbu a tím je veřejnost a transparentnost.

Další dražební jednání nařídí soudní exekutor dražební vyhláškou, která obsahuje náležitosti podle § 336b odst. 2 písm. a) až h) OSŘ, a to místo a čas dražby a dále údaje podstatné pro účastníky a další osoby, které chtějí dražit, tedy údaje o výsledné ceně, nejnižším podání, výši jistoty, právech a závadách váznoucích na nemovitosti.

Dražební vyhláška, jíž soud nařizuje další dražební jednání, již neobsahuje výzvy a upozornění uvedené v § 336b odst. 3 a 4 OSŘ, neboť jak předkupní právo<sup>177</sup>, tak právo

---

<sup>177</sup> DLOUHÁ, E. In: DRÁPAL, L., BUREŠ, K. a kol. *Občanský soudní řád I, II Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, 2532 -2534 s.: Nedostavila-li se osoba, která uplatnila předkupní právo nebo jejíž

nepřipouštějící dražbu je možné uplatnit jen do prvního dražebního jednání. Účinky prvního dražebního jednání zůstávají zachovány pro všechna další dražební jednání.

## 6.6 Dražební jednání

Občanský soudní řád rozlišuje mezi dražebním jednáním, které bývá též označováno jako první dražební jednání, novým dražebním jednáním, které následuje po rozhodnutí odvolacího soudu o neudělení příklepu, a dalším dražebním jednáním, k němuž dojde, když se nemovitou věc nepodařilo při prvním dražebním jednáním prodat<sup>178</sup>. V případě movitých věcí je užíván pojem opětovná dražba (§ 330 OSŘ) pro dražbu věcí, které byly vydraženy, ale vydražitel nezaplatil nejvyšší podání řádně a včas, příp. o ně žádný dražitel v neprojevil zájem. Opětovná dražba se koná za stejných podmínek a stejným způsobem jako dražba první.

Pokud je dražba prováděna elektronicky s využitím internetu dražební jednání se nenařizuje<sup>179</sup>. Podle ustanovení § 330a odst. 4 OSŘ pro dražbu movité věci provedenou elektronicky platí obdobně ustanovení § 328b až 330 OSŘ a v případě dražby nemovité věci platí ve smyslu § 336o odst. 4 OSŘ obdobně ustanovení § 336b až 336n OSŘ. Průběh elektronické dražby je pak upraven též v § 62a JŘ.

Samotný průběh dobrovolné dražby se zásadně neliší od dražby exekuční a lze tak odkázat na příslušné prameny odborné literatury a judikatury.

Od účastníků dražby movitých a nemovitých věcí nesmí být vybíráno vstupné, neboť dražba je veřejná<sup>180</sup>. Toto pravidlo je nutné dodržet i v případě dobrovolné dražby. Není možné od dražitelů požadovat vstupné, jak umožňuje zákon o veřejných dražbách<sup>181</sup>.

Soudní exekutor nařídí dražební jednání nejméně 30 dnů po dni vydání dražební vyhlášky (§ 336d odst. 2 OSŘ), aby zájemci o dražbu měli dostatečný čas k přípravě na ni a aby osoby, kterým jsou dražební vyhláškou adresovány výzvy a upozornění, mohly svá práva uplatnit nejpozději na počátku dražebního jednání<sup>182</sup>. V *Soudcovském komentáři*<sup>183</sup> je dokonce doporučena lhůta dvouměsíční, v níž lze reagovat na nedostatky v doručení dražební vyhlášky. Stejně jako

---

předkupní právo vyplývalo z obsahu spisu, k prvnímu dražebnímu jednání jako dražitel, má se za to, že své předkupní právo neuplatnila.

<sup>178</sup> MÁDR, J. In: JIRSA, J. a kol. *Občanské soudní řízení. Soudcovský komentář. Kniha V. § 251-376 občanského soudního řádu*. 3. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019, 668 s.

<sup>179</sup> Ustanovení § 62a odst. 1 JŘ.

<sup>180</sup> BERAN, V. In: JIRSA, J. a kol. *Občanské soudní řízení. Soudcovský komentář. Kniha V. § 251-376 občanského soudního řádu*. 3. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019, 318 s.

<sup>181</sup> Ustanovení § 12 odst. 6 ZoVD.

<sup>182</sup> DLOUHÁ, E. In: DRÁPAL, L., BUREŠ, J. a kol. *Občanský soudní řád I, II Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009.

<sup>183</sup> BERAN, V. In: JIRSA, J. a kol. *Občanské soudní řízení. Soudcovský komentář. Kniha V. § 251-376 občanského soudního řádu*. 3. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019, 276 s.

požadavek na zveřejnění dražební vyhlášky na úřední desce soudního exekutora je lhůta pro nařízení dražebního jednání jednou ze základních podmínek pro zachování veřejnosti dražby.

Domnívám se, že lhůta určená k publikaci dražební vyhlášky je stanovena ve prospěch třetích osob a její zkrácení není možné v dobrovolné dražbě připustit, resp. smluvně sjednat lhůtu kratší. Tento názor opírám mimo jiné o závěry judikatury, která dodržení lhůty 30 dnů přisuzuje takovou váhu, že její nedodržení shledává jako relevantní důvod pro zrušení usnesení o příklepu, a to dokonce v rámci dovolacího řízení (např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 3. 2015, sp. zn. 26 Cdo 587/2015). V tomto rozhodnutí též Nejvyšší soud dovodil, že lhůta 30 dnů musí být zachována v případě, že dříve nařízené jednání bylo odročeno a následně o jeho nařízení je rozhodováno znovu, jako u opakovaného dražebního jednání, pro které musí být vytvořeny stejné podmínky jako pro dražební jednání původní.

V rámci dražebního jednání je zvláštní postavení přisouzeno osobám, kterým svědčí předkupní právo k předmětu dražby. Osoby oprávněné z předkupního práva jsou ze zákona adresáty dražební vyhlášky. O nařízené dražbě se tak dozvídají bez vlastního přičinění, když informace o dražbě je jim předkládána soudním exekutorem. Při účasti na dražbě mohou na nejvyšší podání dorovnávat, nikoliv přihazovat. V případě, že v procesu dražby svého předkupního práva nevyužijí, z příslušného právního předpisu pak vyplývá jejich osud po vydražení předmětu dražby vydražitelem (více v kapitole 6.3 této práce).

#### 6.5.4 Osoby neoprávněné se zúčastnit dražby

Účast na exekuční dražbě je zapovězena osobám uvedeným v § 329 odst. 1 OSŘ<sup>184</sup>, § 336h odst. 4 OSŘ<sup>185</sup> a § 66 odst. 3 EŘ<sup>186</sup>. Dle názoru vyjádřeném v *Soudcovském komentáři*<sup>187</sup> důvod zákazu účasti na dražbě pro soudce a zaměstnance soudů vychází ze snahy vyhnout se případnému zpochybnování řádného průběhu dražby. Personální omezení je koncipováno poměrně široce. Uvedené osoby nesmějí dražit nejen v dražbě konané soudem, u něhož působí, ale ani se nesmějí účastnit dražby nařízené u jiného soudu. S ohledem na doslovné znění § 66 odst. 3 EŘ platí stejný závěr i pro exekutory a zaměstnance všech exekutorských úřadů.

---

<sup>184</sup> Dražba movitých věcí.

<sup>185</sup> Dražba nemovitých věcí.

<sup>186</sup> V tomto ustanovení je dle mého názoru chybně uveden odkaz na § 328b odst. 4 věty druhé OSŘ, který v současném znění věcně vůbec nesouvisí s vymezením okruhu osob neoprávněných se dražby účastnit, neboť obsahuje výčet povinných náležitostí dražební vyhlášky.

<sup>187</sup> BERAN, V. In: JIRSA, J. a kol. *Občanské soudní řízení. Soudcovský komentář. Kniha V. § 251-376 občanského soudního řádu*. 3. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019, 320 s.

V případě dražby dobrovolné není osoby povinné<sup>188</sup>, tudíž ani jeho manžela, na kterého by se vztahoval zákaz účasti na dražbě. Jelikož předmětný zákaz vychází z podstaty výkonu rozhodnutí jako nuceného prodeje majetku povinného, příp. majetku, který má ve společném jmění se svým manželem, za účelem úhrady pohledávek přihlášených věřitelů, které mohou být též součástí společného jmění manželů, mám za to, že manžel vlastníka jako navrhovatele dražby (v případě, že předmět dražby je v jeho výlučném vlastnictví) se dražby zúčastnit může. Takový závěr jistě neodporuje smyslu a účelu dobrovolné dražby.

Osobou neoprávněnou se dražby účastnit je i obmeškálý vydražitel, ať již jde o dražbu movitých či nemovitých věcí.

Je-li dobrovolná dražba prováděna na návrh insolvenčního správce, pak je při vymezení okruhu osob neoprávněných se dražby zúčastnit třeba zohlednit též ustanovení § 295 IZ. Domnívám se, s ohledem na zákaz účasti některých osob, které mohou z titulu výkonu své funkce (pracovního poměru) disponovat informacemi, které by jim mohly zajistit v dražbě výhody, je třeba analogicky aplikovat zákaz uvedený v ustanovení § 329 odst. 1 OSŘ a § 336h odst. 4 OSŘ též na insolvenční soudce, zaměstnance soudu, insolvenčního správce a jejich zaměstnance.

Ačkoliv zákon o zvláštních řízeních soudních neobsahuje výslovnou úpravu okruhu osob neoprávněných se dražby zúčastnit, lze jistě analogicky aplikovat ustanovení § 329 odst. 1 OSŘ a § 336h odst. 4 OSŘ i na notáře (likvidačního správce), zaměstnance notářského úřadu, soudce a zaměstnance dědického soudu.

V článku Mgr. Kocince<sup>189</sup> autor vyjádřil názor, že soudní exekutor musí od účastníků dražby vždy požadovat prohlášení, že nejsou osobami, na něž se vztahuje zákaz dle § 295 IZ, popřípadě žádat o předložení souhlasu schůze věřitelů s nabýváním majetku z majetkové podstaty nebo rozhodnutí soudu o výjimce ze zákazu. Před zahájením dražebního jednání je exekutor (stejně jako soudce ve výkonu rozhodnutí), který vede dražbu, povinen dotázat se přítomných dražitelů, zda nejsou exekutory či zaměstnanci exekutorských úřadů, popř. je z dražby vyloučit<sup>190</sup>.

Takový závěr se na první pohled zdá logický, ovšem jeho reálné provedení se mi jeví více než obtížné, zejména s ohledem na skutečnost, že většina dražeb v současné době probíhá elektronicky a není možné se dražitelů osobně dotázat. V případě, že bych přisvědčila názoru Mgr. Kocince pak je třeba zodpovědět otázku, jak postupovat v případě, že dražitel nepředloží

---

<sup>188</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 4. 12. 2014, sp. zn. 21 Cdo 559/2014.

<sup>189</sup> KOCINEC J. Zpeněžování majetkové podstaty soudním exekutorem v rámci insolvenčního řízení. *Komorní listy*. IV/2017. Praha: Exekutorská komora ČR, 2017, MK ČR E 19153, s. 21.

<sup>190</sup> KASÍKOVÁ, M. In: KASÍKOVÁ, M a kol. *Exekuční řád. Komentář*. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, 512-515 s.

vůbec nebo jen částečné prohlášení, ale zároveň splní všechny ostatní podmínky pro účast na dražbě. Nabízelo by se řešení takového dražitele k dražbě nepřipustit, avšak je třeba říci, že povinnost předložit prohlášení jako podmínku účasti na dražbě žádný právní předpis neukládá a jak uvádí doktrína<sup>191</sup>, nebyl-li k takovému postupu zákonný důvod, jde o porušení zákona při provedení dražby a dražitel, kterému nebylo umožněno zúčastnit se dražby a vznesl z tohoto důvodu námitky proti příklepu, je osobou oprávněnou podat odvolání do usnesení o udělení příklepu.

Jelikož zákon neukládá soudnímu exekutorovi povinnost vlastní aktivitou zjišťovat (s výjimkou shora uvedeného dotázání se v rámci dražebního jednání), zda dražitel je osobou oprávněnou či neoprávněnou se dražby zúčastnit, uvedení výčtu těchto osob není ani zákonem požadovanou náležitostí dražební vyhlášky, natož pak že by nějaký právní předpis podmiňoval účast na dražbě předložením prohlášení, považují požadavek na předložení prohlášení za kontraproduktivní, ne-li dokonce nezákonnou překážku pro účast v dražbě.

V případě, že je soudnímu exekutorovi známo (z vlastní činnosti, z obsahu spisu), že dražitel není oprávněn se dražby účastnit, nesmí takovou osobu k dražbě nepřipustit. Pokud by však soudní exekutor vyžadoval zmíněné prohlášení je otázkou, zda by tím sám na sebe neuválil stěžejí splnitelnou povinnost tato kontrolovat správnost a úplnost prohlášení (otázkou je jak a v jakém rozsahu), příp. uvedené informace konfrontovat s obsahem spisu.

Na druhou stranu se domnívám, že soudní exekutor nemůže zcela rezignovat na povinnost aspoň v minimální míře kontrolovat, zdali se dražby neúčastní osoba neoprávněná, neboť některé informace jsou zcela zřejmé z obsahu spisu (obmeškaly vydražitel, insolvenční správce). Domnívám se, že je vhodné, aby soudní exekutor v rámci dražební vyhlášky upozornil na zákonný zákaz účasti v dražbě a před samotným počátkem dražby zkontroloval okruh dražitelů s obsahem spisu. Soudní exekutor však dle mého názoru není povinen při takové kontrole čerpat informace dostupné z veřejných zdrojů (internet), neboť na to nejenže nemá před zahájením dražby dostatek času, ale ani nemá možnost si ověřit pravdivost těchto informací.

Zajímavou otázkou zůstávající k zodpovězení je, co se stane, pokud se dražby účastní osoba neoprávněná. V případě, že tato osoba nečiní podání a svou účastí nijak průběh dražby neovlivní, pak její účast nemá vliv na zákonnost dražby a zrušení usnesení o příklepu. Jestliže se osoba neoprávněná dražby zúčastní a stane se vydražitelem, jistě bude naplněn odvolací důvod pro zrušení usnesení o příklepu, neboť dražební jednání bylo stíženo vadou, která znamená bez

---

<sup>191</sup> DLOUHÁ, E. In: DRÁPAL, L., BUREŠ, K. a kol. *Občanský soudní řád I, II Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009.

pochyb jeho nezákonnost<sup>192</sup>. Pokud by se neoprávněná osoba dražby pouze zúčastnila a činila by podání navyšující nejvyšší podání, lze u ní shledat vznik povinnosti k náhradě újmy způsobené porušením zákonné povinnosti vůči vydražiteli, který získal předmět dražby do svého vlastnictví za vyšší podání, než kdyby neoprávněná osoba nečinila příhozy.

Dle mého názoru je nepochybné, že účast vyloučené osoby zakládá odvolací důvod. Platí však obecný korektiv, že osobě domáhající se zrušení příklepu z důvodu účasti neoprávněné osoby na dražbě musí být takovou účastí zasáhnuto do jejích práv podstatným způsobem.

V případě, že však odvolání není podáno (z jakéhokoliv důvodu) a nelze tak podat ani dovolání a v rámci přezkumného jednání zrušit usnesení o příklepu a odstranit pro vydražitele nabývací titul, nelze pravomocné usnesení o příklepu zrušit v rámci jiného řízení o určení neplatnosti právního jednání (více v kapitole 6.8 této práce).

Pro úplnost dodávám, že zákon o veřejných dražbách obsahuje v § 3 ZoVD seznam osob, které se dražby nesmějí účastnit. Již z rozsahu daného ustanovení je zřejmé, že jde o okruh osob podstatně rozsáhlejší než v případě exekutorské dražby. Zajímavostí je, že zákon o veřejných dražbách vylučuje z účastní na veřejné dražbě např. osoby, na jejichž majetek je prohlášen konkurz, a to z důvodu vyloučení nebonitních osob<sup>193</sup>.

To, co bylo shora řečeno o osobách neoprávněných účastnit se dražebního jednání, platí i pro navrhovatele předražku.

## 6.7 Důsledky nedodržení dražebního postupu

Následky nedodržení zákonem stanoveného dražebního postupu můžeme rozdělit na dva základní okruhy. Do prvního lze zařadit takové, které nemají vliv na platnost provedené dražby, tj. nejsou tak zásadního charakteru, aby vyvolaly neplatnost dražby. Do druhé skupiny ty, které mohou být odvolacím důvodem proti usnesení o příklepu, a na základě nichž bude v rámci přezkumného řízení usnesení o příklepu změněno tak, že se příklep neuděluje (§ 336k odst. 4 OSŘ).

V případě, že v rámci provádění dobrovolné dražby nebudou dodržena relevantní zákonná ustanovení, může zde vzniknout nejen důvod pro zrušení usnesení o příklepu, ale též nastupuje povinnost soudního exekutora k náhradě případné újmy z toho vzniklé. Konkrétní porušení zákona

---

<sup>192</sup> KASÍKOVÁ, M. In: KASÍKOVÁ, M. a kol. *Exekuční řád. Komentář*. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, 512 s.: V případě, kdy vydraží závod exekutor nebo zaměstnanec exekutorského úřadu, je zde dán odvolací důvod ke zrušení usnesení o příklepu. Po právní moci takového rozhodnutí lze uplatnit jen náhradu škody, případně vyvozovat vůči exekutorovi, koncipientovi či kandidátovi kárnou či trestní odpovědnost. Neplatnost dražby však tato skutečnost nezpůsobuje.

<sup>193</sup> RAKOVSKÝ, A. In: RAKOVSKÝ, A., LÍZNEROVÁ, J., HAŠČÁK, J. *Zákon o veřejných dražbách. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, 43-61 s.

při nařízení dražebního jednání nebo při provedení dražby musí být v příčinné souvislosti s udělením příklepu vydražiteli, jinými slovy k příklepu by nedošlo, pokud by se soud, resp. soudní exekutor, takového porušení v dané věci vyvaroval<sup>194</sup>.

Judikatura dospěla k závěrům, že za porušení zákona při nařízení dražebního jednání je třeba považovat vydání dražební vyhlášky před právní mocí usnesení o ceně, nedodržení třicetidenní lhůty k nařízení dražebního jednání, nevyvěšení dražební vyhlášky na úřední desce. Dále 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>195</sup>, avšak jen tehdy, když nepříznivé důsledky „výroků v rozporu se zákonem“ nebylo možno odstranit jinak, tedy jestliže takový výrok v rozporu se zákonem vedl či mohl vést k tomu, že odvolatel neuplatnil do zahájení dražebního jednání svá práva<sup>196</sup>. K porušení zákona, které je důvodem pro změnu usnesení o příklepu, je i to, že soud neumožnil dražit všem oprávněným dražitelům, jestliže neudělil příklep dražiteli, jehož předkupní právo bylo prokázáno a který učinil nejvyšší podání jako vydražitel, jestliže soud neumožnil přítomným při dražbě podat námitky proti příklepu<sup>197</sup>, nebo soud neodročil jednání, ačkoliv tak měl učinit, neboť nebyly splněny podmínky pro provedení dražby<sup>198</sup>.

Jak již bylo uvedeno proces dražby se skládá z několika fází a je třeba, aby vytýkaný nedostatek byl odstraněn v té dané fázi. Jelikož soudní exekutor rozhoduje v rámci provádění dražby ve formě usnesení, je relevantní obranou využití opravného prostředku, není-li tato možnost ze zákona vyloučena<sup>199</sup>.

V exekuci, stejně jako v exekutorské dražbě, nabývá vydražitel vlastnické právo k předmětu dražby originálním způsobem, na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci, které může být „odstraněno“ pouze v přezkumném řízení. Naopak v případě veřejné dražby, jež předpokládá subsidiární použití občanského zákoníku, bylo judikaturou<sup>200</sup> dovozeno, že nebyly-li splněny zákonné předpoklady pro provedení veřejné dražby, nelze jednání dražebníka považovat za veřejnou dobrovolnou dražbou, i kdyby nebylo napadeno žalobou o neplatnost veřejné dobrovolné

---

<sup>194</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 3. 2015, sp. zn. 26 Cdo 587/2015.

<sup>195</sup> DLOUHÁ, E. In: DRÁPAL, L., BUREŠ, K. a kol. *Občanský soudní řád I, II Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, 2528 s.

<sup>196</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. května 2007, sp. zn. 20 Cdo 2006/2006.

<sup>197</sup> Dle současné právní úpravy již není možné v rámci dražby podávat námitky.

<sup>198</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30.5.2017, sp. zn. 20 Cdo 1721/2017.

<sup>199</sup> Odvolání není přípustné např. proti dražební vyhlášce.

<sup>200</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 3. 2011, sp. zn. 21 Cdo 1032/2010, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26.11.2014, sp. zn. 22 Cdo 3962/2014, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23.3.2011, sp. zn. 21 Cdo 1032/2010, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30.10.2014, sp. zn. 21 Cdo 3241/2013.

dražby nebo kdyby jí nebylo pravomocným soudním rozhodnutím vyhověno. Výsledek takové činnosti nepoživá žádné právní ochrany a dražbu je nutné považovat za nicotnou.

## **6.8 Obrana proti dražbě**

V rámci exekuce prodejem movité či nemovité věci má povinný možnost bránit svá práva, ať již jde o návrh na zastavení či odklad exekuce v celém jejím rozsahu nebo pouze co do způsobu jejího provedení, anebo právo vyjádřit se k osobě exekutora. Jelikož v případě dobrovolné dražby nevystupuje osoba povinného, není na místě ani podání žádného z uvedených návrhů. Naopak v případě exekuční i exekutorské dražby, může třetí osoba uplatňovat své právo nepřipouštějící dražbu.

Obranu proti dražbě bych pro účely této práce rozlišila na dva typy, a to před samotným provedením dražby a po vydražení předmětu dražby.

### **6.8.1 Předběžné opatření**

Dle mého názoru jako velmi vhodný a účinný institut obrany proti dobrovolné dražbě je institut předběžného opatření. Účastníky řízení jsou navrhovatel a ti, kteří by jimi byli, kdyby šlo o věc samu (§ 74 odst. 2 OSŘ). Mám za to, že se neuplatní závěry vyplývající z nálezu Ústavního soudu ze dne 3. 9. 201, sp. zn. I. ÚS 2691/18 (více v podkapitole 1.5), neboť soudní exekutor v rámci provádění dobrovolné dražby nepostupuje dle zákona o veřejných dražbách, ačkoliv se to v uvedeném nálezu uvádí. Z tohoto důvodu nelze právní názory ve věci veřejné dobrovolné dražby vztáhnout, třeba analogicky, na dražbu prováděnou soudním exekutorem. Na podmínky dobrovolné dražby je třeba aplikovat obecnou úpravu předběžného opatření obsaženou v občanském soudním řádu. Účastníkem řízení (pasivně legitimovanou stranou) nebude za žádných okolností soudní exekutor, neboť v rámci provádění dobrovolné dražby vystupuje jako třetí na souvisejícím sporu nezúčastněná osoba, která nikdy nebude účastníkem samotného řízení o věcném projednání sporu. Tento závěr však nevylučuje možnost, aby předběžným opatřením byla soudnímu exekutorovi uložena povinnost sjednanou dražbu neprovést, avšak výhradně jako třetí osobě při splnění podmínek stanovených v ustanovení § 76 odst. 2 OSŘ<sup>201</sup>.

---

<sup>201</sup> Ustanovení § 76 odst. 2 OSŘ: Předběžným opatřením lze uložit povinnost někomu jinému než účastníku jen tehdy, lze-li to na něm spravedlivě žádat.



### 6.8.2 Žaloba na vyloučení věci

V rámci exekuce může třetí osoba uplatňující právo k věci nepřipouštějící exekuci podat žalobu na vyloučení majetku z exekuce (§ 267 OSŘ), příp. návrh na vyškrtnutí věci ze soupisu (§ 68 EŘ). Žaloba na vyloučení věci je vlastně jediným prostředkem k ochraně práv třetích osob při dosud probíhající exekuci (výkonu rozhodnutí). Není-li však vylučovací žaloba podána, nic nebrání provedení dražby a vydražitel se stává vlastníkem vydražené nemovitosti s příslušenstvím, nabylo-li usnesení o příklepu právní moci a bylo-li doplaceno nejvyšší podání, a to ke dni vydání usnesení o příklepu, i když vydražená nemovitost nebyla vlastnictvím povinného, ale vlastnictvím třetí osoby, která na tuto skutečnost exekutora upozornila. Jde o originární způsob nabytí vlastnického práva, při kterém je vlastnictví předchůdce (povinného) nerozhodné<sup>202</sup>.

Poučení o právu třetích osob podat vylučovací žalobu je imanentní součástí dražební vyhlášky, když je třeba zdůraznit, že toto právo může být uplatněno pouze před zahájením prvního dražebního jednání.

Bude-li soudním exekutor zjištěno, že před zahájením prvního dražebního jednání byla podána žaloba na vyloučení předmětu dražby z exekuce, odročí dražbu až do pravomocného rozhodnutí o žalobě (§ 328b odst. 6 OSŘ a § 336i odst. 1 OSŘ). Je třeba však říci, že jde o volbu, možnost, nikoliv o povinnost. V případě, že by soudní exekutor shledal z dostupných a jemu předložených listin, že taková žaloba je pouhé bezúspěšné a svévolné uplatňování práva, nemusí k odročení dražby přistoupit. Odročení dražby z důvodu podání neopodstatněné vylučovací žaloby by znamenalo jen neodůvodnitelný průtah v dražebním procesu. Samozřejmě pokud k dražbě dojít nemělo, neboť byla podána oprávněná vylučovací žaloba, bude naplněn odvolací důvod pro změnu usnesení o příklepu tak, že se příklep neuděluje. Zajímavá myšlenka v této věci je vyjádřena v *Soudcovském komentáři*<sup>203</sup>, kde autor uvažuje nad možností alespoň dražební jednání přes podanou vylučovací žalobu zahájit a tím konzumovat některá práva (předkupní právo, oznámená práva třetích osob), která mohou být uplatněna výlučně do zahájení dražebního jednání, a až poté jednání odročit. Dle mého názoru takový postup by eventuálně připadal v úvahu pouze při dražebních jednání (kamenné dražbě), když v případě elektronické dražby se jednání nenařizuje<sup>204</sup>.

Ačkoliv vylučovací žaloba je svým způsobem žalobou určovací, naléhavý právní zájem se u této žaloby netvrdí, ani neprokazuje<sup>205</sup>. Žalobce se jí domáhá rozhodnutí o právu exekučním

<sup>202</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 4. 2006, sp. zn. 22 Cdo 850/2005.

<sup>203</sup> MÁDR, J. In: JIRSA, J. a kol. *Občanské soudní řízení. Soudcovský komentář. Kniha V. § 251-376 občanského soudního řádu*. 3. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019, 668 s.

<sup>204</sup> Ustanovení § 62a odst. 1 JŘ.

<sup>205</sup> KURKA, V., DRÁPAL, L. *Výkon rozhodnutí v soudní praxi*. Praha: Nakladatelství Linde, 2004, s. 822.

(procesním), nikoliv o právu hmotném<sup>206</sup>. Hlavním specifikem vylučovací žaloby je formulace žalobního petitu. Petit musí respektovat procesní charakter této žaloby. Žalobní petit tedy nelze formulovat tak, že se věc třetí osoby, který je žalobcem, vylučuje ze soupisu movitých věcí. Petit má být formulován tak, že výkon rozhodnutí, který postihuje konkrétní věc, je nepřipustný<sup>207</sup>.

Domnívám se, že v podmínkách dobrovolné dražby není možné podat žádný z uvedených návrhů, tedy návrh na vyškrtnutí věci, ani vylučovací žalobu. S ohledem na dobrovolný charakter si jen stěží lze představit vyhovující výrok soudu, že prodej předmětu v dobrovolné dražbě je nepřipustný. Tento závěr jistě neznamená, že zpeněžením předmětu dražby v dobrovolné dražbě skutečný vlastník ztrácí jakékoliv právo své vlastnictví bránit. Domnívám se, že tato třetí osoba se může domoci svého práva pouze tím, že zpochybní oprávnění navrhovatele navrhnout provedení dražby tak, že bude na soudu požadovat vydání autoritativního rozhodnutí určující její vlastnictví k předmětu dražby. V tomto případě však již bude povinna tvrdit a prokázat naléhavý právní zájem. Na základě podané žaloby pak soud určí, zda je vlastníkem žalobce, příp. žalobu zamítne. Uvedený závěr samozřejmě platí pouze za předpoklady, že jiný právní předpis (speciální) nestanoví jinak, jak dále uvedeno.

Je-li dražba prováděna na návrh insolvenčního správce musí být respektována právní úprava obsažená ustanovení § 224 odst. 1 a 2 IZ a § 225 IZ, jelikož jde o úpravu k občanskému soudnímu řádu speciální. Ačkoliv se objevují názory, že výzvou obsaženou v dražební vyhlášce by soudní exekutor dubloval speciální úpravu insolvenčního zákona, a je proto přiměřené od její aplikace upustit, mám za to, že by dražební vyhláška měla tuto výzvu obsahovat, avšak nikoliv s odkazem na § 267 OSŘ, ale s odkazem na úpravu uvedenou v § 225 IZ.

Ke stejnému závěru, byť při přezkoumávání podmínek dobrovolné dražby v rámci likvidace dědictví, dospěl i Nejvyšší soud ve svém usnesení sp. zn. 21 Cdo 559/2014 ze dne 4.12.2014, v němž konstatoval: „výzva podle ustanovení § 336b odst. 2 písm. k) OSŘ se v dražební vyhlášce sice uvede, avšak nikoliv s poukazem na ustanovení § 267 OSŘ, ale na návrh podaný u soudu, u něhož je vedeno příslušné řízení o dědictví, s požadavkem na rozhodnutí, že prodávaná nemovitost nepatří do likvidace dědictví.“ Uvedený závěr by měl soudní exekutor respektovat a v dražební vyhlášce upozornit třetí osoby na oprávnění uplatnit právo nepřipouštějící dražbu u příslušného insolvenčního soudu s požadavkem na rozhodnutí, že se tento majetek vylučuje z majetkové podstaty. Nadto uvedení výzvy ve smyslu § 336b odst. 3 písm. a) OSŘ s odkazem na příslušná ustanovení insolvenčního zákona není vadou dražební vyhlášky, která by mohla mít vliv na zákonnost dražebního procesu, a z důvodu opatrnosti její uvedení doporučuji.

---

<sup>206</sup> DÁVID, R. Vylučovací spory s přihlédnutím k novele exekučního řádu. *Právní fórum*, 2010, č. 7, s. 344.

<sup>207</sup> TRIPES, A. *Exekuce v soudní praxi*. 3. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2006, s. 168-169.

V souladu s ustanovením § 336b odst. 3 písm. a) OSŘ je třeba, aby právo nepřipouštět dražbu bylo uplatněno a prokázáno nejpozději před zahájením dražebního jednání, jinak k němu nebude při provedení dražby přihlíženo. K tomu je třeba dodat, že § 225 odst. 2 IZ obsahuje vlastní lhůtu pro podání vylučovací žaloby, včetně poučovací povinnosti insolvenčního správce, když judikaturou byly dovozeny předepsané náležitosti takového vyrozumění a dále podmínky pro počátek běhu této lhůty, který počíná zásadně od okamžiku doručení vyrozumění. Jelikož insolvenční zákon je zákonem k občanskému soudnímu řádu speciální a jako takový má přednost, platí v něm obsažená právní úprava i pro případy posuzování včasnosti podání vylučovací žaloby a prokázání jejího uplatnění. Z toho usuzuji, že třetí osoba může excindační (vylučovací) žalobou své právo uplatnit kdykoliv do zpeněžení příslušného majetku, ať již k němu dojde při prvním nebo dalším dražebním jednáním.

Ačkoliv shora citované rozhodnutí Nejvyššího soudu bylo vydáno ještě dle staré právní úpravy likvidace dědictví, lze závěry v něm uvedené jistě aplikovat i na zpeněžení likvidační podstaty na návrh notáře dle zákon o zvláštních řízeních soudních. Dle § 224 ZŘS může ten, kdo tvrdí, že určitý majetek nepatří do likvidační podstaty podat žalobu ve lhůtě jednoho měsíce od dne, kdy mu bylo doručeno oznámení o soupisu. Stejně jako v případě insolvenční úpravy, mám za to, že dražební vyhláška musí obsahovat výzvu třetí osobě, aby uplatnila své právo nepřipouštět dražbu ve smyslu § 224 ZŘS, s tím, že toto právo jí náleží až do okamžiku zpeněžení likvidační podstaty.

### 6.8.3 Žaloba na neplatnost dražby

Občanský soudní řád, stejně jako exekuční řád, na rozdíl od zákona o veřejných dražbách<sup>208</sup>, nezakotvuje právo podat žalobu na neplatnost dražby. Důvod je zřejmý. Soudní exekutor v rámci provedení dražby rozhoduje usnesením, které může být zrušeno výlučně v rámci přezkumného řízení, zatímco příklep udělený dražebníkem (licitátorem) ve veřejné dobrovolné dražbě je doktrínou považován za jinou právní skutečnost, se kterou právní předpisy spojují přechod vlastnického práva. Uvedený závěr potvrzuje i právní názor Nejvyššího soudu<sup>209</sup>, jenž dovodil, že *„určovací žaloba není institutem pro určení neplatnosti (procesního) rozhodnutí soudu či soudního exekutora, neboť takové rozhodnutí není právním úkonem ve smyslu § 34 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále „obč. zák.“), ale individuálním právním aktem orgánu státní moci, a nelze na něj proto aplikovat ustanovení*

---

<sup>208</sup> Ustanovení § 48 ZoVD.

<sup>209</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26.08.2015, sp. zn. 26 Cdo 2053/2014.

obč. zák. o neplatnosti právních úkonů. Je proto pojmově vyloučeno domáhat se určení neplatnosti rozhodnutí soudního exekutora ve smyslu § 80 písm. c) o. s. ř. a na požadovaném určení ani nemůže být dán naléhavý právní zájem“. Nejvyšší soud<sup>210</sup> též konstatoval, že žalobou na určení vlastnictví nelze zpochybnit vlastnictví věci nabyté na základě pravomocného rozhodnutí o příklepu v exekuční dražbě (po zaplacení nejvyššího podání vydražitelem). Stejně tak Nejvyšší soud<sup>211</sup> i Ústavní soud<sup>212</sup> shledaly, že v řízení o určení vlastnického práva k vydražené nemovité věci nelze zohledňovat případnou nezákonnost postupu soudního exekutora, který předchází udělení příklepu. Tyto námitky jsou relevantní toliko v rámci přezkumu rozhodnutí o příklepu v exekučním řízení, ať již cestou řádného či mimořádného opravného prostředku.

Jak uvedeno shora, jediným opravným prostředkem proti udělenému příklepu v rámci provádění exekuce prodejem nemovitých věcí, je přezkum usnesení v odvolacím, resp. dovolacím řízení. Pokud jde o dražbu movitých věcí, zde k přechodu vlastnického práva dochází, bylo-li doplaceno nejvyšší podání, na základě příklepu. V tomto případě nelze podat žádný opravný prostředek a ani žalobu na neplatnost dražby. V úvahu tak připadá pouze podání žaloby z lepšího práva (viz. bod 6.8.4), příp. vznik povinnosti soudního exekutora (či povinného) k náhradě újmy.

Domnívám se, že uvedené lze vztáhnout i na exekutorskou dobrovolnou dražbu, neboť přiměřená aplikace příslušných ustanovení exekučního řádu a občanského soudního řádu zcela bez pochyb naplňuje smysl a účel dobrovolné dražby.

Jelikož i v rámci dobrovolné dražby rozhoduje soudní exekutor jako orgán veřejné moci a vydražitel nabývá vlastnictví na základě rozhodnutí, nelze se domáhat vyslovení neplatnosti rozhodnutí soudní exekutora na základě určovací žaloby. Případné námitky proti zákonnosti provedené dobrovolné dražby lze uplatnit pouze v rámci přezkumného řízení o odvolání proti usnesení o příklepu.

#### **6.8.4 Žaloba z lepšího práva**

V souladu se zásadou zákazu *restitutio in integrum* uplatňovanou v exekuci, po přechodu vlastnictví k předmětu dražby nemůže třetí osoba uplatňovat vlastnické právo k předmětu dražby, neboť to přešlo na vydražitele na základě rozhodnutí soudního exekutora. Tím však není dotčeno právo této osoby domáhat se uspokojení z výtěžku prodeje pomocí tzv. žaloby z lepšího práva<sup>213</sup>. Taková žaloba se uplatní v případě, že byla zpeněžena věc, k níž z pohledu hmotného práva

---

<sup>210</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 8. 2017, sp. zn. 20 Cdo 520/2017.

<sup>211</sup> Rozsudek Nejvyšší soud ze dne 22. března 2017, sp. zn. 20 Cdo 1943/2016.

<sup>212</sup> Usnesení Ústavního soudu ze dne 20. června 2017, sp. zn. III. ÚS 1740/17.

<sup>213</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19.11.2009, sp. zn. 20 Cdo 3484/2009.

svědčilo třetí osobě „lepší“ právo než oprávněnému, přičemž kdyby bylo postupováno řádně, výtěžek by byl vyplacen této třetí osobě. Obdobně jako vylučovací žaloba se tato žaloba projednává ve sporném řízení podle části třetí občanského soudního řádu. Žalovaná částka odpovídá plnění, které už bylo žalovanému vyplaceno. Žalobcem je osoba, která byla takovým provedením exekuce poškozena, a žalovaným ten, který se takto neoprávněně, bez právního důvodu obohatil. Z hlediska hmotného práva žalobcem není vymáhána náhrada škody, ale nárok z bezdůvodného obohacení<sup>214</sup>. Pro opodstatněnost žaloby z lepšího práva není rozhodující, zda dražba proběhla či neproběhla v souladu s procesním právem, ale jen to, zda obohacený žalovaný měl nebo neměl hmotněprávní důvod si exekuční výnos ponechat<sup>215</sup>.

S obdobnou úpravou se lze setkat v insolvenčním právu, konkrétně v § 225 odst. 6 IZ, dle něhož má vlastník věci, která neměla být pojata do soupisu, právo na vydání výtěžku zpeněžení, s tím, že jeho právo na náhradu škody tím není dotčeno.

Otázkou zůstává, zda v případě, že soudní exekutor v rámci dobrovolné dražby zpeněží věc, která náležela jiné osobě než navrhovateli, a vydá, po odečtení nákladů dražby, výtěžek zpeněžení navrhovateli, bude soudní exekutor vedle navrhovatele osobou pasivně legitimovanou v žalobě z lepšího práva, co do částky odpovídající nákladům dražby, nebo tím, že splnil své povinnosti k provedení dobrovolné dražby mu nelze jeho nárok na náhradu nákladů dražby odeprít. V případě exekuční dražby se uvedenou otázkou zabýval Nejvyšší soud ve svém usnesení ze dne 4. 5. 2016, sp. zn. 28 Cdo 2146/2015, v němž označil právní důvod vzniku nároku exekutora na náhradu nákladů exekuce za konstituovaný procesním, nikoli hmotným právem, kdy mezi soudním exekutorem a povinným nikdy hmotněprávní vztah neexistuje, na rozdíl od oprávněného, dalšího oprávněného a přihlášené věřitele, proto není možné proti němu podat žalobu z lepšího práva.

Domnívám se, že uvedené závěry lze vztáhnout i na náklady exekutorské dobrovolné dražby, neboť ani v tomto případě není soudní exekutor v hmotněprávním vztahu k třetí osobě ani k výtěžku dražby.

## 6.9 Usnesení o udělení příklepu

Dražiteli, který v dražbě učinil nejvyšší podání a splňuje další podmínky stanovené zákonem, soudní exekutor udělí příklep. Zákonné náležitosti usnesení o udělení příklepu jsou uvedeny v § 336j OSŘ. Jednou z nich je i stanovení lhůty pro doplacení nejvyššího podání, která

---

<sup>214</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29.6.2004, sp. zn. 25 Cdo 2489/2003.

<sup>215</sup> DLOUHÁ, E. In: DRÁPAL, L., BUREŠ, K. a kol. *Občanský soudní řád I, II Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, 2223-2224 s.

dle § 336j odst. 3 písm. a) OSŘ počíná dnem právní moci usnesení o příklepu a nesmí být delší než dva měsíce. Soudní exekutor může vydražiteli poskytnout dodatečnou lhůtu k doplacení nejvyššího podání v maximální délce jednoho měsíce. Zákonem dovolenou maximální délku lhůty pro doplacení nejvyššího podání považují za nezanedbatelnou výhodu dobrovolné dražby, která umožňuje soudnímu exekutorovi přihlídnout k okolnostem konkrétní dražby a též může být pro některé dražitele rozhodující pro jejich účast v dražbě. Je-li tak v dražební vyhlášce stanoveno, může vydražitel uhradit nejvyšší podání prostřednictvím úvěru.

Naopak zákon o veřejných dražbách<sup>216</sup> upravuje lhůtu pro úhradu ceny dosažené vydražením relativně striktně, když není možné reflektovat okolnosti konkrétní dražby. Stejně tak ve veřejné dražbě není možné lhůtu pro uhrazení nejvyššího podání prodloužit, ani uhradit nejvyšší podání úvěrem.

Jelikož se do dobrovolné dražby nepřihlašují věřitelé se svými pohledávkami a soudní exekutor neprovádí rozvrh výtěžku, nelze aplikovat ustanovení § 336l odst. 4 OSŘ.

Usnesení o udělení příklepu v dobrovolné dražbě se doručuje navrhovateli dražby a vydražiteli. Anonymizované usnesení o příklepu musí být po dobu 15 dnů vyvěšeno na úřední desce soudního exekutora. Jelikož účelem zveřejnění usnesení o příklepu je splnění informační nabídky pro potencionální zájemce o navržení předražku, mám za to a praxe to tak většinou činí, že by mělo být zveřejněno v případě elektronické dražby i na webových stránkách dražebního portálu, kde dražba proběhla.

Proti usnesení o udělení příklepu je přípustné odvolání. Odvolací soud může pouze potvrdit nebo změnit usnesení o udělení příklepu. První skupinou aktivně legitimovanou k podání odvolání je navrhovatel a vydražitel. Druhou skupinu oprávněných odvolatelů tvoří osoby, které mají k předmětu dražby předkupní právo (výhradu zpětné koupě), a osoby, o jejichž právech bylo rozhodnuto dle § 336a odst. 2 OSŘ, jestliže jim nebyla doručena dražební vyhláška a z tohoto důvodu se nezúčastnily dražebního jednání, což bylo příčinou toho, že za řízení neuplatnily svá práva, která lze uplatnit jen do zahájení dražebního jednání, a jejichž realizace by buď vedla k tomu, že by dražební jednání muselo být odročeno, nebo by měla nebo mohla mít za následek jiný výsledek dražebního jednání<sup>217</sup>. Poslední skupinu aktivně legitimovaných osob tvoří dražitelé, kteří se zúčastnili dražebního jednání, jestliže mají za to, že průběhem dražby byli zkráceni na svých právech (musí zde být naplněna příčinná souvislost mezi porušením zákona a udělením příklepu vydražiteli). Společné pro poslední dvě skupiny osob je, že se jim usnesení o udělení příklepu nedoručuje a lhůta 15 dnů k odvolání jim běží ode dne dražebního jednání.

---

<sup>216</sup> Ustanovení § 29 ZoVD.

<sup>217</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 3. 2017, sp. zn. 20 Cdo 154/2014.

Jelikož věřitelé nejsou účastníky dobrovolné dražby, ani nenaplnují žádnou zákonnou definici aktivně legitimované osoby k podání odvolání, usnesení o udělení příklepu se jim nedoručuje a nepřísluší jim právo odvolání podat. Prostředkem nápravy u nich zůstává jediné uplatnění nároku na náhradu újmy vůči navrhovateli dražby či exekutorovi provádějícím dražbu<sup>218</sup>.

Příkladný výčet odvolacích důvodů proti usnesení o udělení příklepu je vypočten např. v usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 11. 2009, sp. zn. 20 Cdo 4790/2007. K tomu více v kapitole 6.7. této práce.

Jako odvolací důvod naopak nebyl judikaturou shledán případ, kdy byla vydražiteli chybně stanovena lhůta k doplacení nejvyššího podání či nesprávně stanovena výše doplatku, neboť nebyla naplněna podmínka příčinné souvislosti mezi porušením zákona a udělením příklepu.

Důsledky změny usnesení o udělení příklepu shrnul Nejvyšší soud např. v usnesení sp. zn. 1721/2017, ze dne 30. 5. 2017, v němž konstatoval, že v případě, že je usnesení o udělení příklepu změněno tak, že se příklep neuděluje (nikoliv tak, že jej změní věcně – např. změna lhůty pro doplacení nejvyššího podání), pak soudní exekutor nařídí nové dražební jednání. Jestliže došlo ke změně usnesení o uděleném příklepu v důsledku porušení zákona při nařizování dražby, je namístě, aby soudní exekutor vydal novou dražební vyhlášku.

### 6.9.1 Vyklizení

Součástí usnesení o udělení příklepu je i výrok ukládající povinnému, umožňuje-li to povaha vydražené nemovitosti, aby vydraženou nemovitost vyklidil v určené lhůtě (§ 336j odst. 4 OSŘ). S účinností novely č. 396/2012 Sb., k 1. 1. 2013, pak může být takové rozhodnutí exekučním titulem k provedení exekuce vyklizením, bez nutnosti podávat žalobu na vyklizení vydražené nemovitosti.

Jelikož se ustanovení exekučního a občanského soudního řádu mají na dobrovolnou dražbu aplikovat přiměřeně s přihlédnutím k účelu a smyslu smluvené dobrovolné dražby, je třeba posoudit, zda je možné takovou povinnost uložit i v případě dobrovolné dražby. Domnívám se, že nikoliv. Právní oporu pro můj závěr shledávám v samotném zákonném ustanovení, které předpokládá uložení povinnost vyklidit vydražené nemovité věci povinnému. V případě dobrovolné dražby zde však osoba povinného absentuje<sup>219</sup>. Navrhovatelem dobrovolné dražby může být buď sám vlastník předmětu dražby, pak jeho součinnost při předání a vyklizení vydražené nemovitosti vydražiteli lze více než očekávat. Neučiní-li tak, lze mít za to, že podáním

---

<sup>218</sup> SPRINZ, P. In: SPRINZ, P., JIRMÁSEK, T., ŘEHÁČEK, O., VRBA, M., ZOUBEK, H. a kol. *Insolvenční zákon. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, 745 s

<sup>219</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 4. 12. 2014, sp. zn. 21 Cdo 559/2014.

návrhu na provedení dobrovolné dražby si byl vědom pozbytí svého vlastnického práva, včetně práva draženou věc užívat (požívat), proto jakékoliv úvahy nad nutností podat žalobu na vyklizení vydražené nemovitosti by byly jednoznačně liché až nespravedlivé.

Pokud je dražená nemovitá věc předmětem nájmu, pak tento nájem dražbou nezaniká (§ 336l odst. 5 písm. a) OSŘ) a vydražitel je toto právo povinen respektovat, příp. postupovat dle příslušných ustanovení občanského zákoníku. I v případě, že je navrhovatelem osoba s dispozičním oprávněním – zástavní věřitel, nelze povinnost vyklidit nemovitou věc uložit zástavci, neboť ten není účastníkem tohoto řízení, tedy ani osobou vázanou vydaným usnesením<sup>220</sup>. V případě likvidace pozůstalosti zde není osoba povinná, nadto původní vlastník předmětu dražby zemřel, tudíž jakékoliv ukládání povinnosti této osobě je bezpředmětné.

Je-li navrhovatelem insolvenční správce, obsahuje insolvenční zákon zvláštní úpravu v § 285 odst. 2 a 3 IZ, která musí být jako úprava speciální soudním exekutorem respektována. V případě dražby nemovitosti, která sloužila dlužníkovi k bydlení, anebo bytu ve vlastnictví dlužníka, insolvenční zákon zajišťuje dlužníkovi právo na bytovou náhradu jako při výpovědi nájmu bytu dané nájemci pro hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu. Nevyklidí-li dlužník takovou nemovitost dobrovolně, může se vydražitel domáhat vyklizení žalobou u soudu. Občanský zákoník poskytování bytových náhrad již neupravuje, čímž se toto ustanovení stalo obsolentní<sup>221</sup>, ale vydražitele nadále tíží povinnost žalovat dlužníka na vyklizení.

## 6.9.2 Předražek

Institut předražku umožňuje, aby usnesení o příklepu mohlo být „revidováno“ ve prospěch nejvyšší nabídky podané po provedení dražby. Příslušnou právní úprava obsahuje ustanovení § 336ja OSŘ a týká se pouze nemovitých věcí. Usnesení o udělení příklepu musí obsahovat poučení o možnosti podat návrh na předražek a o jeho podmínkách.

Dle uvedeného ustanovení je možné, aby po provedení dražby, ve které bylo dosaženo nejvyššího podáno, byla ze strany třetí osoby písemně nabídnuta za vydraženou nemovitou věc částka alespoň o čtvrtinu vyšší, než bylo nejvyšší podání. Aby se mohla konečným vydražitelem stát třetí osoba odlišná od vydražitele, musí být splněny tyto předpoklady (i) nejde o osobu vyloučenou z účasti na dražbě, (ii) podá návrh na předražek a (iii) tuto částku ve lhůtě 15 dnů ode dne zveřejnění usnesení o dražbě zaplatí. Vydražitel je následně soudním exekutorem vyzván, aby do tří dnů oznámil, zda zvyšuje svoje podání na částku nejvyššího předražku. Poté soud vydá

<sup>220</sup> Ustanovení § 159a odst. 1 OSŘ.

<sup>221</sup> HÁSOVÁ, J., MORAVEC, T. a kol. *Insolvenční zákon*. 3. vydání. Praha: 2018, 1095 – 1098 s.



usnesení o předražku, ve kterém usnesení o příklepu zruší a rozhodne o tom, kde je předražitelem a za jakou cenu nemovitou věc nabude, uloží povinnost k vyklizení nemovité věci (nikoliv v případě dobrovolné dražby) a vydražiteli určí novou lhůtu k doplacení nejvyššího podání.

Smyslem a účelem institutu předražku je dosažení maximálního výnosu zpeněžení, což zcela odpovídá i smyslu a účelu dobrovolné dražby, pročež je plně aplikovatelný i na exekutorskou dražbu, proto si dovoluji odkázat na příslušnou literaturu a judikaturu zabývající se tímto institutem, když z nich uvedené závěry se dají dle mého názoru bez dalšího použít.

Jen doplním, že k účelu patnáctidenní lhůty se vyjádřil Nejvyšší soud<sup>222</sup>, jenž vyjádřil právní názor, že účelem lhůty je, aby třetí osoby (předražitelé) měly přiměřený prostor k tomu, aby mohly výše uvedené jednání uskutečnit. Nejde tedy o lhůtu, která by vázala vydražitele, či se dotýkala jeho práv a povinností. Naopak jediná lhůta uvedená v ustanovení § 336ja OSŘ, na jejímž základě vzniká povinnost vydražiteli, je třídenní lhůta k uskutečnění oznámení o zvýšení nejvyššího podání na částku nejvyššího předražku, jež plyne od doručení výzvy soudního exekutora (§ 336ja odst. 3 OSŘ).

Nejvyšší soud<sup>223</sup> též řešil práva spoluvlastníka v režimu předražku, když uzavřel, že spoluvlastník povinného může své výsadní postavení uplatnit právě účastí v dražbě, učiní-li stejné nejvyšší podání jako jiný dražitel. Nevyužitím této výhody, resp. neúčastí na oznámeném dražebním roku, tuto možnost definitivně ztrácí. Tím, že spoluvlastník navrhl předražek, stal se účastníkem řízení o předražku jako jakýkoliv jiný účastník této „další“ fáze řízení o prodeji nemovité věci. Svě zákonem dané mimořádné postavení v dražbě, vyplývající z § 338 OSŘ, proto již nemůže v této další fázi řízení uplatnit.

Na závěr tohoto bodu práce si dovoluji ještě malou úvahu nad případnou možností odchýlit se od shora uvedeného ustanovení upravující institut předražku. Jelikož běžný život s sebou přináší řadu nepředvídatelných okolností, může, ač snad jen teoreticky, nastat situace, kdy si navrhovatel dražby nepřeje využít institut předražku. Jistě by takový svůj záměr měl vyjádřit již v rámci sjednávání smlouvy o dobrovolné dražbě, aby byl včas znám zúčastněným osobám a nejlépe i potencionálním zájemcům o dražbu, například oznámením v dražební vyhlášce.

Dle mého názoru (a doporučení) by měl být institut předražku plně respektován ze strany insolvenčního správce i notáře (likvidačního správce), neboť účelem zpeněžení v rámci insolvenčního i pozůstalostního řízení je dosažení maximálního výnosu z majetku určeného

---

<sup>222</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 5. 2017, sp. zn. 20 Cdo 1721/2017.

<sup>223</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 12. 3. 2019, sp. zn. 20 Cdo 4657/2018.

k uspokojení pohledávek věřitelů. Tímto se účel takto sjednané dražby velmi podobá samotné exekuci prováděné prodejem movitých a nemovitých věcí.

V případě dražby na návrh vlastníka předmětu dražby se však domnívám, že není třeba lpět na dodržení všech zákonných ustanovení, které směřují výhradně k ochraně práv vlastníka. Lze si představit situaci, kdy vlastník preferuje rychlost zpeněžení nad maximalizací výnosu. Použití zákonných ustanovení o předražku může celý proces dražby prodloužit o více jak 1 měsíc (15 dnů na vznesení návrhu předražku, výzva vydražiteli k dorovnání, 3denní lhůta k oznámení dorovnání vydražitelem, nová lhůta pro doplacení nejvyššího podání vydražiteli, která má být stejná jako byla určena v usnesení o příklepu, to vše ještě prodlouženo o čas nezbytný k doručení jednotlivých písemností v případě využití služeb poskytovatele poštovních služeb). Jelikož jde o ustanovení *in favoure* navrhovatele domnívám se, že se navrhovatel může této „výhody“ dopředu vzdát, když však bude třeba, aby o tom byli dražitelé informováni v dražební vyhláše, před zahájením dražby a dále i v usnesení o příklepu.

### 6.9.3 Obmeškalý vydražitel

Pojem obmeškalého vydražitele zákon nezná, je však běžně používám právníčkou i laickou obcí pro označení vydražitele, který ani v dodatečné lhůtě nedoplátil nejvyšší podání, nebo nepředložil smlouvu o úvěru, nesplnil povinnosti doplatit nejvyšší podání ze smlouvy o úvěru<sup>224</sup>. Jde o institut známý pro dražbu věcí movitých i nemovitých.

Včasným nedoplacením nejvyššího podání vzniká obmeškalému vydražiteli povinnost nahradit náklady, které soudnímu exekutorovi a účastníkům vznikly v souvislosti s dalším dražebním jednáním, dále škodu, která vznikla tím, že nezaplatil nejvyšší podání, a bylo-li při dalším dražebním jednáním dosaženo nižší nejvyšší podání, rozdíl na nejvyšším podání. Obmeškalý vydražitel se dále nemůže účastnit dalšího dražebního jednání.

Odborná literatura<sup>225</sup> řadí mezi náklady soudního exekutora při provádění exekuce např. náklady za nájem místnosti, ve které proběhlo další dražební jednání, poplatek účtovaný společností provozující webové stránky za provedení dražby, či náklady spojené s inzercí dražby v tisku.

Mezi náklady účastníků bývají řazeny náklady spojené s účastí u dalšího dražebního jednání, tedy cestovné, ušlý výdělek a náklady za zastoupení advokátem. Je třeba připomenout, že účastníkem dobrovolné dražby není povinný, proto mezi případné poškozené účastníky lze zařadit

<sup>224</sup> Ustanovení § 336m odst. 2 OSŘ.

<sup>225</sup> DLOUHÁ, E. In: DRÁPAL, L., BUREŠ, K. a kol. *Občanský soudní řád I, II Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, 2535 s.

oprávněného, který je v tomto případě představována navrhovatelem dražby, příp. i jiného dražitele.

Obmeškalý vydražitel je povinen též zaplatit škodu, která vznikla nezaplacením nejvyššího podání. V exekuční dražbě zpravidla půjde o ušlý zisk v podobě úroků, které nepřirostly k nejvyššímu podání (ačkoliv v praxi se lze běžně setkat s připsáním nejvyššího podání na neúročený účet soudního exekutora), a škodu, která vznikly věřitelům tím, že nebyly uhrazeny jejich pohledávky v původně očekávané době<sup>226</sup>. Vznik takové škody v případě exekutorské dražby nepřipadá v úvahu, neboť soudní exekutor neprovádí rozvrh výtěžku zpeněžení, ani není připuštěno právo věřitelů přihlašovat své pohledávky<sup>227</sup>.

Často nejcitelnějším důsledkem zmaření dražby obmeškalým vydražitelem je povinnost uhradit rozdíl na nejvyšší podání, bylo-li při dalším jednání dosaženo nižšího nejvyššího podání. Soudní exekutor nařídí po právní moci usnesení o příklepu, který byl udělen při další dražbě, jednání<sup>228</sup>, během něhož projedná závazky obmeškalého vydražitele. Usnesením uloží obmeškalému vydražiteli zaplatit náklady soudního exekutora, náklady jednotlivým účastníkům, a rozdíl (schodek) na nejvyšším podání<sup>229</sup>. Na úhradu uložených povinností se použije primárně složená jistota. Pokud taková jistota k jejich úhradě nepostačuje, je uvedené usnesení soudního exekutora ve zbývající části exekučním titulem. Nebudou-li uvedené dluhy ve zbývající části k výzvě soudního exekutora obmeškalým vydražitelem v příslušné lhůtě k plnění uhrazeny, je soudní exekutor dle ustanovení § 66 odst. 4 EŘ oprávněn bez návrhu zahájit exekuční řízení na majetek obmeškalého vydražitele. Mám za to, že uvedené ustanovení spíše soudnímu exekutorovi tuto povinnost ukládá, než pouze umožňuje exekuci proti obmeškalému vydražiteli zahájit dle uvážení soudního exekutora.

Uvedená povinnost obmeškalého vydražitele se nepromlčuje<sup>230</sup>. Jen pro úplnost je třeba dodat, že ustanovení § 66 odst. 4 EŘ odkazuje výlučně na § 336n odst. 3 OSŘ týkající se dražby nemovitých věcí, ačkoliv o povinnostech obmeškalého vydražitele rozhoduje dle § 330 odst. 3 OSŘ soudní exekutor i v případě dražby movitých věcí. Zda jde o záměr či legislativní nedostatek odborná literatura mlčí.

---

<sup>226</sup> DLOUHÁ, E. In: DRÁPAL, L., BUREŠ, K. a kol. *Občanský soudní řád I, II Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, 2535 s.

<sup>227</sup> Tyto musí být v případě zpeněžování majetkové a likvidační podstaty přihlášeny a následně uspokojeny v insolvenčním či pozůstalostním řízení.

<sup>228</sup> V případě dražby movitých věcí není v § 330 odst. 3 stanovena povinnost nařizovat jednání.

<sup>229</sup> DLOUHÁ, E. In: DRÁPAL, L., BUREŠ, K. a kol. *Občanský soudní řád I, II Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, 2535 s.

<sup>230</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 12. 4. 2016, sp. zn. 20 Cdo 87/2016.

S ohledem na zásadu přiměřené aplikace exekučního a občanského soudního řádu na dobrovolnou dražbu, je třeba ještě posoudit, zda institut obmeškalého vydražitele lze použít i v tomto případě. Dle mého názoru nejpalčivější otázkou při posuzování aplikovatelnosti institutu obmeškalého vydražitele v rámci dobrovolné exekutorské dražby je, zda má vůbec soudní exekutor pravomoc o povinnostech obmeškalého vydražitele v dobrovolné dražbě rozhodnout a zda jeho rozhodnutí (usnesení) může být exekučním titulem pro zahájení exekuce proti obmeškalému vydražiteli.

Domnívám se, že odpověď na obě uvedené otázky zní ano. Tento svůj právní názor opírám nejen o již několikrát zmiňovanou zásadu přiměřené aplikace ustanovení občanského soudního řádu s přihlédnutím k účelu a smyslu dobrovolné dražby, ale zejména o závěry publikované v rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 4. 12. 2014, sp. zn. 21 Cdo 559/2014, v němž soud konstatoval, že „*Uskuteční-li se další dražba, použije se také ustanovení § 336n OSŘ; o závazcích tzv. obmeškalého vydražitele rozhodne soudní exekutor a rozdíl na nejvyšším podání se zaplatí soudu (notáři jako soudnímu komisaři).*“

Uvedené potvrzuje i samotná rovnocennost jednotlivých způsobů zpeněžení v případě zpeněžení majetkové a likvidační podstaty, kdy dle mého názoru neexistuje žádný důvod, aby soud při prodeji dle ustanovení o výkonu rozhodnutí mohl institut obmeškalého vydražitele využít, a naopak soudní exekutor zpeněžující dle jiného právního předpisu nemohl<sup>231</sup>.

Obdobný institut obsahuje i zákon o veřejných dražbách s tím rozdílem, že obmeškalý vydražitel dle § 28 odst. 3 ZoVD je povinen hradit náklady zmařené dražby a koná-li se opakovaná dražba, pak též náklady opakované dražby. Obmeškalý vydražitel veřejné dražby není povinen hradit škodu způsobenou třetím osobám (účastníkům) ani rozdíl na nejvyšší podání, kterého bylo dosaženo v opakované dražbě. Zákon o veřejných dražbách obsahuje odlišnou konstrukci kompenzace pro navrhovatele dražby. Primárně zohledňuje, že ke zpeněžení předmětu dražby došlo s prodlením (teprve v opakované dražbě) způsobeném obmeškalým vydražitelem a že v souvislosti s opakovanou dražbou zpravidla měl navrhovatel (další) náklady, které by mu nevznikly, kdyby předchozí dražba nebyla zmařena, neboť v takovém případě nejsou náklady dražby hrazeny z výtěžku dražby (§ 28 odst. 1 ZoVD), ale z dražební jistoty složené obmeškalým vydražitelem. Nepostačuje-li ta, pak je obmeškalý vydražitel povinen na výzvu dražebníka uhradit zbývající část<sup>232</sup>. V případě, že tak obmeškalý vydražitel neučiní, musí dražitel nárok na náhradu nákladů dražby uplatnit u soudu.

---

<sup>231</sup> Srov. § 232 odst. 1 písm. a) a d) ZŘS a § 286 odst. 1 písm. b) a d) IZ.

<sup>232</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 11. 2008, sp. zn. 21 Cdo 5528/2007.

#### 6.9.4 Související daňové povinnosti

Hlavním účelem dražby je zpeněžení majetku navrhovatele, když tento proces, resp. výtěžek dražby, nemůže uniknout ani předpisům daňového práva. Výtěžek dražby jako daňově zatížený příjem nechávám stranou, neboť přímo nesouvisí s vymezeným obsahem této práce.

V případě dražby nemovitých věcí je to obligatorní daň z nabytí nemovitých věcí dle zákonného opatření Senátu České republiky č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, účinného od 1. 1.2014. Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je vydražitel<sup>233</sup>. Základem daně je dle ustanovení § 10 ZoDNL je nabývací hodnota snižena o uznatelný výdaj, když nabývací hodnota dle § 11 ZoDNL je „sjednaná cena, srovnávací daňová hodnota, zjištěná cena nebo cena zvláštní.“ Ustanovení § 17 téhož právního předpisu pak definuje zvláštní cenu při vydražení a předražku. Dle tohoto ustanovení je tedy explicitně uzákoněno, že „zvláštní cena je cena dosažená vydražením nebo předražkem při: a) výkonu rozhodnutí prodejem nemovité věci podle občanského soudního řádu, b) exekuci prodejem nemovité věci podle exekučního řádu, c) daňové exekuci prodejem nemovité věci podle daňového řádu, nebo d) prodeji nemovité věci ve veřejné dražbě podle zákona upravujícího veřejné dražby.“ Ačkoliv exekutorská dobrovolná dražba není stanovena jako zvláštní způsob zpeněžení, lze *per analogium* uzavřít, že základem daně je výtěžek dražby (nejvyšší podání, předražek) dosažený v dobrovolné dražbě.

Předmětem dražby může být věc náležející do obchodní majetku navrhovatele<sup>234</sup>, který je plátcem daně z přidané hodnoty, kdy zpeněžení věci v dobrovolné dražbě představuje dodání věci, které může být zdanitelným plněním. Tutu skutečnost je nutno vzít v úvahu, a to nejen v rámci samotného procesu dražby, ale již při sjednávání smlouvy o provedení dražby.

Informace o tom, že předmětem dražby je majetek plátce daně z přidané hodnoty musí být oznámena navrhovatelem již při uzavírání smlouvy o provedení dražby, neboť soudní exekutor je povinen tuto skutečnost promítnout do obsahu dražební vyhlášky a dále zohlednit při stanovení nejnižšího podání, které bude o příslušnou daň z přidané hodnoty zvýšeno<sup>235</sup>. Soudní exekutor musí mít i dostatek informací pro posouzení, zda dražená nemovitá věc nesplňuje podmínky pro osvobození od daně bez nároku na odpočet daně, tj. nejsou-li splněny zákonné podmínky pro toto osvobození vymezené v ustanovení § 56 ZoDPH.

---

<sup>233</sup> Ustanovení § 1 odst. 1 písm. a) ZoDNL: Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je nabyvatel vlastnického práva k nemovité věci v ostatních případech.

<sup>234</sup> Ustanovení § 4 odst. 4 písm. c) ZoDPH: obchodním majetkem jsou majetkové hodnoty, které slouží osobě povinné k dani a jsou touto osobou určeny k uskutečňování ekonomických činností.

<sup>235</sup> Stanovisko občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 11. 6. 2008, Cpjn 6/2007, k zajišťování a odvádění daně z přidané hodnoty soudem při prodeji obchodního majetku povinného v dražbě, prováděné v rámci výkonu rozhodnutí prodejem movitých věcí a nemovitostí.

Stěžejní právní úprava pro posouzení vzniku povinnosti zaplatit daně z přidané hodnoty při zpeněžování v dobrovolné dražbě je obsažena v § 108 odst. 7 ZoDPH. Dle tohoto ustanovení je osoba určená k uskutečnění prodeje obchodního majetku plátce, která přijala úplatu za uskutečněný prodej obchodního majetku, povinna zaplatit daň na osobní daňový účet plátce ve lhůtě pro podání daňového přiznání za zdaňovací období, ve kterém se tento prodej uskutečnil. Současně je povinna oznámit správci daně uskutečnění a výši zdanitelného plnění. Za zaplacení daně odpovídají plátce a tato osoba společně a nerozdílně. Zásadní pro posouzení vzniku daňové povinnosti je zodpovězení otázky, kdo je osobou určenou k uskutečnění prodeje, zda navrhovatel dražby či soudní exekutor.

Dle mého názoru pro nalezení odpovědi je významné, jak je osoba určena k uskutečnění prodeje. V případě zpeněžování majetkové podstaty na návrh insolvenčního správce praxe spíše zastává názor, že touto osobou je insolvenční správce, jemuž je soudní exekutor povinen vydat celý výtěžek a který následně plní daňové povinnosti přiznání a odvodu daně z přidané hodnoty. Tento názor se opírá především o závěry vyplývající z rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 29. 10. 2015, sp. zn. 29 Cdo 2102/2013, v němž soud uzavřel, že částka odpovídající dani z přidané hodnoty obsažená v nejvyšším podání zůstává majetkem povinného až do jeho odvedení na osobní daňový účet povinného u finančního úřadu. Je-li před odvedení této částky prohlášen konkurz na majetek povinného, soudní exekutor je povinen ji vydat správci konkurzní podstaty. Neodvedl-li soudní exekutor částku odpovídající dani z přidané hodnoty do majetkové podstaty, pak tuto částku dluží.

Uvedenému nelze nic vytknout, když opravdu primárně osobou určenou k uskutečnění prodeje je insolvenční správce. Zároveň je třeba upozornit, že ze stany některých insolvenčních správců<sup>236</sup> byl zastáván názor, že v případě zpeněžování zajištěného majetku mají být pohledávky uspokojovány dle pořadí stanoveném insolvenčním zákonem, dle něhož daň z přidané hodnoty není nákladem na správu ani zpeněžení majetku, a proto nemá přednostní pořadí před uspokojením pohledávky zajištěného věřitele. Pohledávky finančního úřadu tak nejsou v rámci insolvenčního zákona nikterak zvýhodněny a není jim přiznána žádná speciální povaha, dle které by tyto byly uspokojeny přednostně. Za takové situace byl soudní exekutor v nezávidění hodné situaci, kdy celý výtěžek zpeněžení vydal insolvenčnímu správci, který ale příslušnou částku odpovídající dani z přidané hodnoty neodvedl a použil ji na uspokojení přihlášené pohledávky zajištěného věřitele a soudní exekutor tak mohl pouze očekávat, zda vůči němu příslušný finanční úřad neuplatní nárok

---

<sup>236</sup> např. <http://www.fabianpartners.cz/cz/napsali-o-nas/uspokojovani-pohledavek-financniho-uradu-na-uhradu-dph-pri-zpenezovani-majetku/>

na úhradu daně z přidané hodnoty z titulu jeho odpovědnosti za odvedení daně ve smyslu § 108 odst. 7 ZoDPH.

Naštěstí celou situaci nedávno vyřešil Nejvyšší soud, který ve svém rozhodnutí ze dne 31. 3. 2020, sen. zn. 29 NS 43/2018, judikoval, že „u dlužníka, který je plátcem daně z přidané hodnoty, je při zpeněžení předmětu zajištění, který tvoří „obchodní majetek“ dlužníka, obsažena v „prodejní ceně“ i daň z přidané hodnoty; děje se tak proto, aby daň z přidané hodnoty z dosaženého výtěžku zpeněžení mohla být následně odvedena na osobní daňový účet dlužníka, vedený u místně příslušného správce daně. Nejde o částku určenou k uspokojení pohledávky zajištěného věřitele jako součást tzv. čistého výtěžku zpeněžení předmětu zajištění. Částka odpovídající dani z přidané hodnoty není ani nákladem spojeným se zpeněžením předmětu zajištění (není důvod domnívat se, že by měla mít charakter „nákladu spojeného se zpeněžením“ jen proto, že v porovnání s úpravou v exekučním právu nebyla z „nákladů prodeje“ vydělena výslovně) a nepodléhá proto zákonnému limitu dle § 298 odst. 4 insolvenčního zákona.“ V uvedeném usnesení se Nejvyšší soud vyjadřoval k povinnosti insolvenčního správce odvést příslušnou daň z přidané hodnoty, z čehož lze dovodit, že jej považuje v případě zpeněžování majetkové podstaty za osobu povinnou k plnění daňových povinností, včetně povinnosti odvést částku odpovídající dani z přidané hodnoty z výtěžku zpeněžení. Insolvenčního správce, jemuž je soudní exekutor povinen vydat celý výtěžek zpeněžení, tíží zákonem uložená daňová povinnost. Zároveň insolvenční správce může uspokojit pohledávku zajištěného věřitele až poté, co odvede daň z přidané hodnoty z dosaženého výtěžku na osobní daňový účet dlužníka. K uvedenému závěru se přiklání i Mgr. Kocinec<sup>237</sup>, jenž ve svém článku označuje insolvenčního správce za osobu, která plní dle § 20 odst. 3 daňového řádu povinnosti stanovené daňovému subjektu – dlužníku v insolvenci, tj. je též povinen odvést daň z přidané hodnoty z výtěžku zpeněžení.

Domnívám se, že shora uvedené závěry lze vztáhnout i dobrovolnou exekutorskou dražbu prováděnou na návrh insolvenčního správce.

U ostatních navrhovatelů je třeba se spíše přiklonit k závěru, že definici osoby určené k uskutečnění prodeje obchodního majetku plátce, naplňuje soudní exekutor, kterého určuje (pověřuje) k provedení dražby navrhovatel, neboť je to soudní exekutor, který primárně přijímá úplatu za uskutečněný prodej obchodního majetku a který má povinnost zaplatit daň na osobní daňový účet plátce. V praxi po uskutečnění dražby soudní exekutor zašle oznámení o uskutečnění zdanitelného plnění místně příslušnému finančnímu úřadu plátce ve formě dopisu, jehož přílohou

---

<sup>237</sup> KOCINEC J. Zpeněžování majetkové podstaty soudním exekutorem v rámci insolvenčního řízení. *Komorní listy*. IV/2017. Praha: Exekutorská komora ČR, 2017, MK ČR E 19153, s 25.

bude kopie daňového dokladu o zaplacení<sup>238</sup>. Uvedené ustanovení též vyžaduje, aby daň byla zaplacená ve lhůtě pro podání daňového přiznání za zdaňovací období, ve které se tento prodej uskutečnil, tzn. nejpozději do 25. dne následujícího kalendářního měsíce po udělení příklepu. Dle právního názoru obsaženém ve Stanovisku kolegia NS<sup>239</sup> soud odvede daň z přidané hodnoty na osobní daňový účet povinného vedený u místně příslušného správce daně ihned poté, jakmile vydražitel zaplatil nejvyšší podání. Tento závěr bez dalšího platí pro dražbu movitých věcí, neboť soudní exekutor vyplatí navrhovateli výtěžek dražby poté, co odečte daň z přidané hodnoty (§ 331 odst. 1 OSŘ). V případě nemovitých věcí se domnívám, že nezbytnou podmínkou pro vznik povinnosti odvést daň z přidané hodnoty je i nabytí právní moci usnesení o příklepu. V opačném případě, pokud by již vydražitel uhradil nejvyšší podání, avšak v rámci přezkumného řízení by došlo ke zrušení usnesení o příklepu, pozbylo by odvedení daně svůj právní základ.

Výjimku z aplikace § 108 odst. 7 ZoDPH zavedla novela tohoto zákona zveřejněná pod č. 170/2017 Sb. s účinností od 1. 7. 2017, která rozšířila režim přenesení daňové povinnosti v kategorii tzv. trvalého použití režimu přenesené daňové povinnosti i na plnění představující dodání nemovité věci prodávané dlužníkem z rozhodnutí soudu v řízení o nuceném prodeji. Tento režim se použije výhradně tehdy, pokud je dodání nemovité věci zdanitelným plněním, neosvobozeným od daně bez nároku na odpočet daně a dlužník (dodavatel) i odběratel (vydražitel) jsou registrovány k dani v ČR. Jak je uvedeno ve Informaci GFŘ<sup>240</sup> toto ustanovení se aplikuje na jakýkoliv prodej nemovité věci dlužníka v důsledku omezené schopnosti dlužníka uhradit své závazky vůči věřitelům, pokud tomuto prodeji předchází rozhodnutí soudu nebo jiný procesní úkon soudu. Jde o prodej při soudním výkonu rozhodnutí, v rámci exekuce nebo insolvenčního řízení či v případech nedobrovolné dražby dle zákona o veřejných dražbách. Může jít dle GFŘ také o dražbu dobrovolnou, pokud je prováděna likvidátorem, insolvenčním správcem či na návrh jiné oprávněné osoby, tedy nikoliv na návrh vlastníka nemovité věci.

Datum uskutečnitelného zdanitelného plnění se určuje dle pravidel obsažených v § 21 odst. 1 ZoDPH, když v případě dobrovolné dražby je třeba postupovat dle písm. a), tj. den dodání je určen podle § 13 odst. 1 ZoDPH den převodu práva nakládat se zbožím jako vlastník, když za dodání zboží se považuje i převod vlastnického práva k majetku za úplaty i na základě rozhodnutí státního orgánu (§ 13 odst. 3 písm. a) ZoDPH).

---

<sup>238</sup> Ustanovení § 32a ZoDPH.

<sup>239</sup> Stanovisko občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 11. 6. 2008 k zajišťování a odvádění daně z přidané hodnoty soudem při prodeji obchodního majetku povinného v dražbě, prováděné v rámci výkonu rozhodnutí prodejem movitých věcí a nemovitostí, Cjpn 6/2007.

<sup>240</sup> Informace GDŘ k režimu přenesení daňové povinnosti u vybraných plnění s účinností od 1. 7. 2017, č.j. 64930/17/7100-20118-011073 ze dne 15. 6. 2017, dostupné na [www.financnisprava.cz](http://www.financnisprava.cz) > d-seznam-dani > RPDP\_2017.



Podle § 28 odst. 4 ZoDPH je soudní exekutor povinen vystavit daňový doklad jménem plátce, jehož majetek se v dražbě prodává, a měl by obsahovat všechny povinné náležitosti, tak aby plátcí posloužil jako daňový doklad mimo jiné ke splnění zákonné povinnosti vykázat danou transakci v kontrolním hlášení (§ 101c ZoDPH). Tímto daňovým dokladem v souladu s § 32a ZoDPH je potvrzení vystavené při dražbě, pokud obsahuje náležitosti daňového dokladu a sdělení, že se jedná o prodej prostřednictvím osoby určené k uskutečnění prodeje obchodního majetku plátce.

## 6.10 Ukončení dražebního procesu

Žádoucím ukončením dražebního procesu je vydražení předmětu dražby a předání výtěžku navrhovateli v souladu s § 18 odst. 2 EV. O tom, zda je navrhovateli vydán čistý výtěžek po odečtení nákladů dražby, či celý, je blíže pojednáno v kapitole 5.4 této práce.

Jelikož soudní exekutor vydává výtěžek navrhovateli dražby jsou pro účely dobrovolné dražby neaplikovatelná všechna ustanovení exekučního a občanského soudního řádu týkající se rozvrhu a uspokojování pohledávek přihlášených věřitelů<sup>241</sup>.

V případě, že ve smlouvě o provedení dobrovolné dražby nebyla sjednána povinnost soudního exekutora nařídít další dražbu, neúspěšnou dražbou je splněn závazek soudního exekutora dražbu provést a bylo-li tak smluvními stranami sjednáno, vzniká mu nárok na náhradu nákladů neúspěšné dražby.

K samotné dražbě však vůbec dojít nemusí, a to buď z důvodů stojících na straně navrhovatele (odstoupení od smlouvy o provedení dobrovolné dražby, omezení v nakládání s předmětem dražby), soudního exekutora (zánik exekutorského úřadu), příp. vně smluvního vztahu (uplatnění vlastnického práva k předmětu dražby třetí osobou).

Dle názoru Mgr. Kocince<sup>242</sup> může insolvenční správce vzít návrh na provedení dražby zpět do právní moci usnesení o příklepu, když v poznámce odkazuje na stanovisko Nejvyššího soudu, sp. zn. Cpjn 201/2009, jenž uvádí „*je-li výkon rozhodnutí (exekuce) zastaven až poté, co usnesení o příklepu nabylo právní moci, výsledek dražby zůstává zastavením výkonu rozhodnutí nedotčen (vlastníkem vydražené nemovitosti se po zaplacení nejvyššího podání stává vydražitel) a na fázi prodeje nemovitosti tak navazuje fáze rozvrhu rozdělované podstaty, v níž je třeba rozhodnout, jak bude naloženo se získaným výtěžkem.*“ Dále Mgr. Kocinec uvádí, že exekutor vydá a insolvenčnímu správci doručí usnesení, kterým zastaví prodej nemovitosti v dražbě a rozhodne o

<sup>241</sup> V případě movitých věcí § 331 a násl. OSŘ, v případě nemovitosti §336p a násl. OSŘ.

<sup>242</sup> KOCINEC J. Zpeněžování majetkové podstaty soudním exekutorem v rámci insolvenčního řízení. *Komorní listy*. IV/2017. Praha: Exekutorská komora ČR, 2017, MK ČR E 19153, s 25.

svých nákladech podle dohody uzavřené s insolvenčním správcem. Tento závěr je dle mého názoru převzat z článku JUDr. Kasíkové<sup>243</sup>, který však s ohledem na stáří jeho publikace a tehdy odlišnou právní úpravu, vychází z konstrukce, že soudní exekutor provádí dobrovolnou dražbu na návrh soudního komisaře a zároveň jej soudní exekutor nemůže bez vážného důvodu odmítnout. JUDr. Kasíková přiznává navrhovateli právo vzít svůj návrh zpět, a to až do právní moci usnesení o příklepu.

S tímto názorem si dovolím polemizovat. V první řadě je dobrovolná dražba dle mého názoru prováděna na základě smlouvy o provedení dobrovolné dražby, uzavřené mezi navrhovatelem a soudním exekutorem, jejímž předmětem je závazek soudního exekutora provést dražbu a závazek navrhovatele za to uhradit náklady dražby, včetně odměny. Tato smlouva je závazná pro obě smluvní strany<sup>244</sup>, tj. od ní odstoupit může kterákoliv smluvní strana pouze pokud to zákon stanoví nebo si tak smluvní strany sjednají. To samozřejmě není vyloučeno, ovšem je třeba zásadně určit okamžik, do kdy tak mohou učinit. I kdybych připustila, že s návrhem na provedení dobrovolné dražby nemusí soudní exekutor souhlasit, stále je nutné vzít v patrnost, že soudní exekutor o udělení příklepu rozhoduje ve formě usnesení, které je závazné, jak pro soudního exekutora, tak pro dotčené subjekty<sup>245</sup>. Jediný způsob, jak vydaným rozhodnutím vyvolané účinky mohou být odstraněny, je v rámci přezkumného řízení. Jednou vydané rozhodnutí, nejde-li o rozhodnutí o vedení řízení, nemůže soudní exekutor z vlastní vůle bez dalšího zrušit. Uvedeným postupem by byl neodůvodněně na svých právech dotčen vydražitel, který vydražil nemovitosti v dobré víře.

S ohledem na výše uvedené zastávám názor, že navrhovatel dražby může od smlouvy o provedení dobrovolné dražby odstoupit, avšak pouze do okamžiku, než dojde k zahájení dražebního jednání, resp. dražby.

O zastavení prodeje nemovitosti v dražbě jistě může soudní exekutor rozhodnout, ovšem s ohledem na způsob zahájení dražebního procesu mám za to, že nejde o nutný procesní úkon. Soudní exekutor nemůže v rámci usnesení o zastavení stejně rozhodnout o nákladech dražby, resp. jejich náhradu uložit výrokem navrhovateli dražby, neboť k takovému rozhodnutí není dle mého názoru ze zákona oprávněn. Náklady dražby by měly být pouze soudním exekutorem vyúčtovány v souladu se smluvním ujednáním stran.

---

<sup>243</sup> KASÍKOVÁ, M., Jak skutečně zpeněžit majetek při likvidaci dědictví? *Ad Notam*. 2011, č. 5, s. 13.

<sup>244</sup> Ustanovení § 3 odst. 2 písm. d) OZ.

<sup>245</sup> Usnesení § 159a ve spojení s § 167 odst. 2 OSŘ.

## 7 Zákaz uvedení v předešlý stav

Zásada *restitutio in integrum* obsažená v § 57 EŘ zajišťuje podle důvodové zprávy k exekučnímu řádu především třetím osobám ochranu práv nabytých v exekuci pro případ změny postupu v exekučním řízení nebo zastavení exekuce. Nepochybně však stanoví i princip nezvratnosti stavu vzniklého v důsledku exekuce, závazný pro samotné účastníky řízení, exekutora a rovněž i pro třetí osoby, které v důsledku postupu v exekučním řízení jsou na svých právech omezeny<sup>246</sup>. Uvedená zásada se uplatní i v případě vydražení věci nepatřící povinnému, neboť vydražitel nabývá věc originálním způsobem a jeho vlastnické právo není nikterak odvozeno od práva povinného.

Přiměřená aplikace ustanovení § 57 EŘ na exekutorskou dražbu je plně v souladu se smyslem a účelem této dražby, neboť i zde nabývá vydražitel vlastnictví rozhodnutím orgánu veřejné moci (srov. § 1114 OZ), a to i tehdy, když podmínky pro konání dražby podle § 76 odst. 2 EŘ nejsou splněny. To nevyklučuje odpovědnost soudního exekutora za vzniklou újmu vzniklou v důsledku toho zpeněžil věc bez existence právně účinného návrhu vlastníka či osoby oprávněné disponovat věcí.<sup>247</sup> Tento názor byl doktrínou i judikaturou<sup>248</sup> zastáván dlouhou řadu let s odůvodněním, že vydražitel nabývá vlastnické právo originálním způsobem, tj. jde jednoznačně o přechod vlastnického práva k vydražené věci, nikoliv o převod. Výkon rozhodnutí a exekuce jsou ve vztahu k dosavadnímu vlastníkovi věci nuceným uskutečněním „prodeje“ dražené věci, nikoliv výrazem shodné vůle dosavadního vlastníka převést vlastnictví dražené věci na nabyvatele (vydražitele)<sup>249</sup>.

Dle mého mínění byla mezi zúčastněnými subjekty tak zachována právní jistota, kdy každá ze zúčastněných „stran“ znala svá práva, ale i s dražbou spojená rizika, zejména vydražitelé si mohli být jistí, že o jednu nabyté vlastnické právo k předmětu dražby nepřijdou.

Velkou neznámou a zejména nejistotu do tohoto stavu vneslo nejprve rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 17. 3. 2015, sp. zn. 26 Cdo 587/2015, jímž bylo v dovolacím řízení zrušeno potvrzené usnesení o příklepu, a později rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 27. 6. 2017, sp. zn. 22 Cdo 3513/2016. Nejvyšší soud upřednostnil skutečné vlastnické právo povinného před

---

<sup>246</sup> KASÍKOVÁ, M. In: KASÍKOVÁ, M. a kol., *Exekuční řád. Komentář*. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, 554-557 s.

<sup>247</sup> KASÍKOVÁ, M. In: KASÍKOVÁ, M. a kol., *Exekuční řád. Komentář*. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, 554-557 s.

<sup>248</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 1. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1229/2003 „Příklepem v dražbě provedené soudem v rámci výkonu rozhodnutí prodejem movitých věcí spolu se zaplacením nejvyššího podání a převzetím vydražené věci vydražitelem po udělení příklepu dochází k přechodu vlastnického práva k vydražené věci na vydražitele, i když povinný nebyl vlastníkem dražené věci a její vlastník o probíhajícím výkonu rozhodnutí nevěděl“.

<sup>249</sup> PETR, B. In: PETR, B. *Nabývání vlastnictví originálním způsobem*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 132.

originárně nabytým vlastnickým právem vydražitele, který dle soudu měl počítat s alternativou, že rozhodnutí odvolacího soudu o udělení příklepu může být dovolacím soudem zrušeno či změněno. Soud tak připustil, že v rámci dovolacího řízení se povinný může domoci restituce svého vlastnického práva.

Z hlediska spravedlivého uspořádání vztahů mám za to, že *de le ferenda* by ze strany zákonodárce měla být novelizována právní úprava v tom smyslu, že proti usnesení o udělení příklepu není možné podat dovolání. Tím by byla všem zúčastněným osobám poskytnuta dostatečná právní jistota, že právní mocí potvrzovacího rozhodnutí odvolacího soudu bude navždy postaveno vlastnické právo vydražitele.

## 8 Přechod vlastnického práva

Úspěšným provedením dobrovolné dražby dochází k přechodu vlastnického práva na vydražitele. Vydražitel nabývá vlastnické právo k movité věci příklepem<sup>250</sup>. Příklep není soudním rozhodnutím a není proti němu přípustný opravný prostředek<sup>251</sup>. Zaplacením a převzetím movité věci přechází na vydražitele vlastnické právo k vydražené věci, a to k okamžiku udělení příklepu<sup>252</sup>. Jestliže jsou naplněny podmínky pro přechod vlastnického práva k movité vydražené věci, soudní exekutor vydá vydražiteli potvrzení o nabytí movité věci v dražbě, které slouží též jako daňový doklad. Ani v případě, že navrhovatel dražby nebyl vlastníkem nebo osobou s dispozičním oprávněním k věci, nelze již vlastnické právo vydražitele k movité věci zpochybnit. V rámci exekuce je uplatněna zásada zakotvená v § 57 EŘ zakazující tzv. uvedení v předešlý stav. V tomto směru lze shledat výraznou odlišnost od zpeněžení ve veřejné dobrovolné dražbě, kde je možné výhradně ve lhůtě třech měsíců napadnout žalobou na neplatnost dražby. Uvedená odlišnost právních úprav dle mého názoru není důvodem, aby se v podmínkách dobrovolné dražby § 57 EŘ neaplikoval přiměřeně. K uvedenému je nutno dodat, že třetí osobě zůstává zachováno právo na náhradu škody vůči navrhovateli dražby i soudnímu exekutorovi, který provedl zpeněžení, aniž byly splněny všechny zákonné podmínky.

Zvláštní způsob přechodu vlastnického práva k předmětu movité věci upravuje § 330 odst. 4 OSŘ, dle něhož v případě, že movitá věc nebude vydražena ani při opětovné dražbě, může ji oprávněný převzít za jednu třetinu rozhodné ceny s tím, že převzetí věci má tytéž účinky jako prodej v dražbě. V případě dobrovolné dražby je za osobu oprávněnou považován navrhovatel dražby. Z povahy dobrovolné dražby je zřejmé, že toto ustanovení se neaplikuje. V případě navrhovatele - vlastníka jde o tutéž osobu, v případě osoby oprávněné disponovat s věcí je třeba brát ohled na její charakter, kdy insolvenční správce i notář jsou ze zákona vyloučeni z účasti na dražbě a dle mého názoru předmět dražby nemohou nabýt ani tímto způsobem. Stejný závěr platí i pro dražbu prováděnou na návrh zástavního věřitele, neboť v takovém případě by šlo o obcházení zákonných ustanovení upravujících propadlou zástavu.

Je-li předmětem dražby nemovitá věc, vydražitel se stane vlastníkem vydražené nemovité věci ke dni vydání usnesení o udělení příklepu. Právní následky však nenastávají neprodleně po vydání usnesení, ale až poté, co toto rozhodnutí nabude právní moci a vydražitel doplatí nejvyšší

---

<sup>250</sup> Ustanovení § 329 odst. 3 OSŘ: Soud udělí příklep dražiteli movité věci, který učinil nejvyšší podání.

<sup>251</sup> BERAN, V. In: JIRSA, J. a kol. *Občanské soudní řízení. Soudcovský komentář. Kniha V. § 251-376 občanského soudního řádu*. 3. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019, 321 s.

<sup>252</sup> BERAN, V. In: JIRSA, J. a kol. *Občanské soudní řízení. Soudcovský komentář. Kniha V. § 251-376 občanského soudního řádu*. 3. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019, 322 s.

podání. K nabytí vlastnictví předdražitele pak dochází teprve ke dni vydání usnesení o předražku, ale rovněž zpětně, co toto usnesení nabude právní moci<sup>253</sup>.

Uvedené závěry lze dle mého názoru vztáhnout i na exekutorskou dobrovolnou dražbu, v níž soudní exekutor vystupuje jako orgán veřejné moci, který vydává rozhodnutí, jenž je titulem pro přechod vlastnického práva na vydražitele.

Jak bylo uvedeno v předchozí kapitole, v exekuci se uplatní zákaz uvedení v předešlý stav. Pouze v rámci soudního přezkumného jednání může být usnesení o příklepu zrušeno, čímž zanikne právní titul vydražitele k vydražené věci a k přechodu vlastnického práva nedojde. V tomto směru je třeba uvést a upozornit na ustanovení § 231 odst. 3 ZŘS, dle něhož o úkon zpeněžení majetku patřícího do likvidační podstaty nejde, pokud k němu došlo bez předchozího souhlasu soudu nebo v rozporu se soudem stanovenými podmínkami. Toto ustanovení je tak v přímém rozporu se zásadou zákazu uvedení v předešlý stav ve smyslu § 57 EŘ. Důvod pro zakotvení takto zásadního zásahu do právní jistoty zúčastněných osob, který je výrazně přísnější než pravidla insolvenčního práva, jimiž se prý zákonodárce při úpravě likvidace pozůstalosti inspiroval, neosvětluje ani důvodová zpráva. Otázkou však je, jaký druh úkonu měl zákonodárce na mysli. Pokud by ke zpeněžení došlo na základě právního jednání, pak by se k takovému zdánlivému právnímu jednání nepřihlíželo ve smyslu § 554 OZ. Jestliže byl mělo jít o procesní úkon, resp. rozhodnutí soudního exekutora v podobě usnesení o udělení příklepu, nelze dle mého tento procesní úkon soudního exekutora považovat za zdánlivý, neboť taková možnost není občanským soudním řádem připuštěna. Vydaná rozhodnutí mohou být zrušena jen v rámci přezkumného řízení, jinak jsou závazná pro účastníky i soud (soudního exekutora). Zákon o zvláštních řízeních soudních je ve vztahu k exekučnímu řádu v oblasti zpeněžení majetku náležejícího do likvidační podstaty předpisem speciálním, a to i s ohledem na jeho pozdější přijetí, ale ani to dle mého názoru dostatečně neospravedlňuje, aby bylo možné považovat rozhodnutí soudního exekutora za zdánlivé. Domnívám se, že ustanovení § 231 odst. 3 ZŘS se aplikuje na jiné úkony zpeněžení, než je usnesení o příklepu vydané v rámci provádění dobrovolné exekutorské dražby. Definitivní odpověď však přinese až judikatura.

Jelikož předmětem dražby je věc, nelze vyloučit, že ji budou tížit skutkové nebo právní vady. K přechodu vlastnictví na vydražitele nedochází na základě občanskoprávní smlouvy mezi soudem či navrhovatelem na straně jedné a vydražitelem na straně druhé, proto nelze dovozovat odpovědnost za vady na straně soudního exekutora, ale ani navrhovatele dražby. Vydražitel nemůže vůči soudu, ani vůči původnímu vlastníku (povinnému) uplatňovat práva z odpovědnosti

---

<sup>253</sup> MÁDR, J. In: JIRSA, J. a kol. *Občanské soudní řízení. Soudcovský komentář. Kniha V. § 251-376 občanského soudního řádu*. 3. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019, 401 a 402 s

za vady, jako je tomu například při koupi podle občanského zákoníku<sup>254</sup>. Občanský soudní řád ani exekuční řád, zcela logicky, neobsahují žádné ustanovení zakládající povinnému či soudu (soudnímu exekutorovi) odpovědnost za vady předmětu dražby. V tomto shledávám zásadní rozdíl od zpeněžování v rámci veřejné dražby, neboť dle § 63 odst. 1 ZoVD navrhovatel dobrovolné dražby odpovídá za vady předmětu dražby, které mu byly či měly být při podání návrhu na provedení dražby známy a neupozornil na ně včas dražebníka ve smlouvě o provedení dražby. Uvedený odlišný přístup má původ v povaze obou dražeb, kdy v případě veřejné dražby lze najít více soukromoprávních prvků (např. subsidiární použití občanského zákoníku), naopak v případě exekuční (exekutorské) dražbě jde výhradě o úpravu nuceného prodeje orgánem veřejné moci (srov. za vady předmětu dražby není odpovědný ani navrhovatel nedobrovolné veřejné dražby).

Jistou podobnost lze v tomto směru shledat v ustanovení § 335b odst. 1 písm. b) OSŘ<sup>255</sup> zakotvující povinnost povinného k náhradě škody. Jde o škodu, která by mohla vzniknout např. nositeli předkupního práva k nemovité věci postižené výkonem rozhodnutí v případě, že by se o výkonu rozhodnutí nedozvěděl a nemohl jej uplatnit. V případě práv odpovídajících věcnému břemeni, pachtovních či nájemních práv přichází v úvahu vznik škody na straně osob, kterým tato práva svěřenci, a to v případě, že nebyla uvedena v usnesení o ceně nemovité věci (§ 336a OSŘ), v dražební vyhlášce (§ 336b odst. 3 písm. b) OSŘ), ani oznámena do zahájení dražebního jednání (§ 336i odst. 3 písm. b) OSŘ), v důsledku čehož zanikla okamžikem, kdy se vydražitel stal vlastníkem nemovité věci, na které tato práva vázla (§ 336l odst. 5 OSŘ). Naproti tomu vydražiteli by mohla vzniknout škoda v případě, kdy by před oceněním nemovité věci nebyla zjištěna (a proto ani nebyla do výsledné ceny nemovité věci promítnuta) existence nájmu bytu, výměnku, jehož součástí je právo bydlení, nebo věcné břemeno bydlení, které v dražbě nezanikají, byť nebyla uvedena v dražební vyhlášce, a/nebo nebyla oznámena do zahájení dražebního jednání. Informaci o tom, kdo má k nemovité věci právo pachtu či nájmu, často nelze získat z katastru nemovitostí, neboť tato práva se zapisují pouze pokud o to požádá vlastník, nebo nájemce se souhlasem vlastníka, a v některých případech se bez součinnosti povinného nemusí soud o jejich existenci dovědět<sup>256</sup>.

---

<sup>254</sup> TRIPES, A.: *Exekuce v soudní praxi*. 3. vydání. Praha: 2006, 425 - 431 s.

<sup>255</sup> Dle § 335b odst. 1 písm. b) OSŘ je povinný, příp. manžel povinného, v rámci vydaného usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí (exekuční příkaz) poučen, aby soudu (soudnímu exekutorovi) sdělil, zda a kdo má k nemovité věci předkupní právo, výhradu zpětné koupě, právo odpovídající věcnému břemeni, výměnek nebo nájemní či pachtovní právo, jde-li o práva nezapsaná v katastru nemovitostí, jinak odpovídá za škodu tím způsobenou.

<sup>256</sup> BERAN, V. In. JIRSA, J. a kol. *Občanské soudní řízení. Soudcovský komentář. Kniha V. § 251-376 občanského soudního řádu*. 3. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019, 355 s.

Ačkoliv v dobrovolné dražbě se nesetkáme s osobou povinného, lze dle mého názoru povinnost uvedenou v § 335b odst. 1 písm. b) OSŘ vztáhnout na navrhovatele dražby. Ten je povinen soudnímu exekutorovi oznámit všechny závady vážnoucí na předmětu dražby, aby mohly být v procesu dražby v souladu s příslušnými ustanoveními náležitě zohledněny (např. promítnuty do výsledné ceny či oznámeny v dražební vyhlášce). Navrhovatel dražby tak neodpovídá za vady předmětu dražby, ale je povinen nahradit škodu, kterou by zamlčením závad způsobil.

Domnívám se, že insolvenční správce ani notář za případné vady předmětu dražby neodpovídají, stejně jako za vady neodpovídá navrhovatel nedobrovolné dražby, i když dle zákona o veřejných dražbách je insolvenční správce navrhovatelem dražby dobrovolné.

V případě provedení dražby na návrh insolvenčního správce či notáře je třeba zohlednit i jejich povinnost postupovat s odbornou péčí (§ 36 a 37 odst. 1 IZ a § 57 zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), v platném znění), jejíž porušení zakládá povinnost k náhradě způsobené újmy.

Vedle výše uvedených povinností navrhovatele, je samozřejmě i soudní exekutor povinen k náhradě újmy způsobené porušením povinnosti při provádění dražby. V praxi lze doporučit, aby soudní exekutor vyžadoval příslušná prohlášení od navrhovatele, jejichž pravdivost by měl zároveň ověřit ve veřejných seznamech (např. katastr nemovitostí).



## Závěr

Tato práci si v úvodu dala za cíl uceleně představit institut exekutorské dobrovolné dražby. Samozřejmě každodenní život a právní praxe přináší stále nové a nové poznatky a otázky, proto by jistě bylo troufalé říci, že cíle by dosaženo a obsah práce dané téma zcela vyčerpal. Přes naznačené pochyby doufám, že alespoň v rámci rozsahu předložená práce splnila vytyčený cíl.

Pokud bych se závěrem měla pokusit shrnout hlavní výhody a nevýhody exekutorské dražby, začnu jistě výčtem výhod. Nejprve je třeba jmenovat ty, které jsou podstatné a motivující pro navrhovatele dražby tímto způsobem věc zpeněžit.

V první řadě má navrhovatel jistotu, že věc bude zpeněžena soudním exekutorem jako osobou k tomu odborně i materiálně vybavenou. V rámci dobrovolné dražby je věc nabízena neomezenému počtu zájemců, za transparentních, předem daných a jasných podmínek. Jelikož vydražitel nabývá věc originálně, navrhovatel dražby neodpovídá vydražiteli za vady zpeněžované věci. V případě dražby movitých věcí může být pro navrhovatele jistě zajímavá neexistence opravného prostředku proti udělenému příklepu, která zúčastněným osobám zajišťuje nejen významně větší míru právní jistoty, ale i rychlost celé transakce.

Nejpodstatnější výhodou pro vydražitele je právní jistota, která je spojena s nabytím věci v dražbě, neboť jeho vlastnické právo, resp. nabývací titul, může být zpochybněn výlučně v rámci přezkumného řízení o opravném prostředku proti usnesení o uděleném příklepu u soudu.

Mezi dle mého názoru nejvýznamnější výhodou bych zařadila přísnější přístup vůči obmeškalému vydražiteli, který může mít odrazující účinek na dražitele a jejich případné úmyslné maření dražby, stejně jako na jejich uvážlivé chování v průběhu dražby. Oproti veřejné dobrovolné dražbě není právní úprava exekutorské dražby tak přísná, co do vymezení okruhu osob neoprávněných se dražby zúčastnit, což může s ohledem na konkrétní okolnosti být jistě výhodou. Dále v dobrovolné dražbě mají účastníci možnost sjednat cenu předmětu dražby ve smlouvě o provedení dražby, namísto povinného určení ceny na základě znaleckého posudku.

Určení maximální výše dražební jistoty bez její horní hranice či délka lhůty určená k doplacení nejvyššího podání mohou být v daném případě výhodou zajišťující eliminaci spekulantů a rozšiřující okruh potenciálních dražitelů.

Mezi nevýhodu jistě musím na prvním místě uvést nedostatečné teoretické zpracování daného tématu, včetně neexistence dostatečné výkladové judikatury. Přiměřená aplikace ustanovení o výkonu rozhodnutí prodejem movitých a nemovitých věcí jako nuceného nedobrovolného zpeněžování majetku povinného na exekutorskou dražbu, jejímž imanentním

znakem je právě dobrovolnost, vytváří prostor pro různé výklady a právní názory, které mohou mít pro zúčastněné osoby zásadní negativní vliv při jejich rozhodování o využití tohoto institutu. V tomto směru se tak exekutorská dražba dostává do začarovaného kruhu, kdy není využívána z obav navrhovatelů z právní nejistoty a nepředvídatelnosti případných následků způsobených odlišným právním názorem soudu, čímž však není možné ani získat dostatečnou pozornost ze strany odborníků a rozvinout relevantní judikaturu. Nadto přímý „konkurent“ veřejná dobrovolná dražba je již léty prověřený, a tak subjekty dražby nic zásadního nenutí, aby využily služeb soudního exekutora.

Na pomezí výhody a nevýhody lze shledat pravomoc soudního exekutora při provádění exekutorské dražby rozhodnout o excesivních závadách, resp. o zániku práv třetích osob, které neodpovídají povinnosti vlastníka předmětu dražby a které mají negativní dopad na výsledek zpeněžení a výši výnosu. Jestliže by toto oprávnění bylo soudnímu exekutorovi přiznáno, pak mnoho navrhovatelů jistě s radostí zpeněží předmět dražby právě v exekutorské dražbě. Pravomoc soudního exekutora rozhodovat o zániku excesivních závad v dobrovolné dražbě je v dostupné literatuře pojímána spíše negativně. Dle mého názoru se však v této oblasti dá inspirovat závěry judikatury týkající se zpeněžení předmětu zajištění, kdy soudy přisvědčily a umožnily tento postup využít, byl-li by na svých právech dotčen věřitel a míra uspokojení jeho pohledávky.

V praxi by jistě přineslo jistotu jasné určení, zda je ke zpeněžení majetkové podstaty prostřednictvím soudního exekutora nutný pouze pokyn zajištěného věřitele, či zda je vyžadován též souhlas věřitelského výboru.

V zásadě nejjistějším způsobem umožňujícím odstranění častých otázek by byla legislativní úprava § 76 odst. 2 EŘ, který jasně a explicitně stanovil, jaká ustanovení exekučního a občanského soudního řádu se při provádění dobrovolné dražby nepoužijí. Tento způsob legislativní změny však dle mého názoru většinou přináší více problémů než užitku, proto by možná v některých oblastech, jako je např. rozhodování o excesivních závadách, uplatnění práv třetích osob, stačilo odborné teoretické zpracování, příp. jasné závěry judikatury. V každém případě mám za to, že institut exekutorské dobrovolné dražby má svůj potenciál, který může být přínosem pro navrhovatele dražby, minimálně pokud jde o insolvenční správce a notáře.

## Seznam použitých zdrojů

### Seznam použité literatury

- DÁVID, R. Vylučovací spory s přihlédnutím k novele exekučního řádu. Právní fórum, 2010, č. 7
- DRÁPAL, L., BUREŠ, K. a kol. Občanský soudní řád I, II Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009
- DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. ZUKLÍNOVÁ, M. a kol. Občanské právo hmotné. Svazek I. Díl první: Obecná část. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013
- HÁSOVÁ, J., MORAVEC, T. a kol. Insolvenční zákon, 3. vydání. Praha: 2018
- HOZMAN, D. Dražba na návrh soudního komisaře. Komorní listy. 4/2017. Exekutorská komora ČR, 2017, MK ČR E 19153
- JIRSA, J. a kol. Občanské soudní řízení. Soudcovský komentář. Kniha V. § 251-376 občanského soudního řádu. 3. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019
- JIRSA, J. a kol. Občanské soudní řízení. Soudcovský komentář. Kniha III. Zvláštní řízení soudní. 3. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019
- KASÍKOVÁ, M. a kol. Zákon o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád). Komentář. 2. vydání, Praha 2010
- KASÍKOVÁ, M. a kol. Exekuční řád. Komentář. 4. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017
- KASÍKOVÁ, M., Jak skutečně zpeněžit majetek při likvidaci dědictví? Ad Notam. 2011, č. 5
- KOCINEC J. Zpeněžování majetkové podstaty soudním exekutorem v rámci insolvenčního řízení. Komorní listy. 4/2017. Exekutorská komora ČR, 2017, MK ČR E 19153
- KURKA, V., DRÁPAL, L. Výkon rozhodnutí v soudní praxi. Praha: Nakladatelství Linde, 2004
- MACKOVÁ, A., MUZIKÁŘ, L. a kol. Zákon o zvláštních řízeních soudních. Komentář s důvodovou zprávou a judikaturou. Praha: Leges, 2016
- PETR, B. Nabývání vlastnictví originárním způsobem. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011
- PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017
- RAKOVSKÝ, A., LÍZNEROVÁ, J., HAŠČÁK, J. Zákon o veřejných dražbách. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019
- RICHTER, T. Insolvenční právo. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2017
- SPRINZ, P., JIRMÁSEK, T., ŘEHÁČEK, O., VRBA, M., ZOUBEK, H. a kol. Insolvenční zákon. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019

SVOBODA, K., SMOLÍK, P., LEVÝ, J., ŠÍNOVÁ, R. a kol. Občanský soudní řád. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017

SVOBODA, K., TLÁŠKOVÁ, Š., VLÁČIL, D., LEVÝ, J., HROMADA, K. a kol. Zákon o zvláštních řízeních soudních. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015

TRIPES, A. Exekuce v soudní praxi. 3. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2006

WINTEROVÁ, A., MACKOVÁ, A. a kolektiv. Civilní právo procesní. Díl první: Řízení nalézací. 9. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2018

WINTEROVÁ, A., MACKOVÁ, A. a kolektiv. Civilní právo procesní. Část druhá. Řízení vykonávací, řízení insolvenční. 1. vydání. Praha: Leges, 2015

### **Seznam použitých internetových zdrojů**

<http://www.fabianpartners.cz/cz/napsali-o-nas/uspokojovani-pohledavek-financniho-uradu-na-uhradu-dph-pri-zpenezovani-majetku/>

### **Seznam použitých právních předpisů**

Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., ve znění pozdějších ústavních zákonů

Ústavní zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod

Zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Zákonné opatření Senátu České republiky č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 253/2013 Sb., katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška Ministerstva spravedlnosti č. 330/2001 Sb., o odměnách a náhradách soudního exekutora, o odměně a náhradě hotových výdajů správce podniku a o podmínkách pojištění odpovědnosti za škody způsobenou soudním exekutorem, ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška Ministerstva spravedlnosti č. 418/2001 Sb., o postupech při výkonu exekuční a další činnosti, ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška č. 37/1992 Sb., o jednacím řádu pro okresní a krajské soudu, ve znění pozdějších předpisů

### **Seznam použité judikatury**

Usnesení Ústavního soudu ze dne 21. 8. 2004, sp. zn. II. ÚS 150/04

Usnesení Ústavního soudu ze dne 20. 6. 2017, sp. zn. III. ÚS 1740/17

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 11. 2008, sp. zn. 21 Cdo 5528/2007

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 7. 2003, sp. zn. 21 Cdo 296/2003

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 1. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1229/2003

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 7. 2010 sp. zn. 25 Cdo 2508/2009

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 6. 2012 sp. zn. 21 Cdo 1770/2011

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 2. 2013 sp. zn. 22 Cdo 1205/2011

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 1. 2011, sp. zn. 29 Cdo 1361/2009

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 2. 2006, sp. zn. 33 Odo 447/2004

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16.07.2003, sp. zn. 21 Cdo 296/2003

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 4. 2006, sp. zn. 22 Cdo 850/2005

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 11. 2014, sen. zn. 21 Cdo 953/2014

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 3. 2017, sp. zn. 20 Cdo 1943/2016

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 6. 2007, sp. zn. 21 Cdo 612/2006

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 8. 2018, sp. zn. 21 Cdo 1346/2018

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 1. 2011, sp. zn. 29 Cdo 1361/2009

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 10. 2015, sp. zn. 29 Cdo 2102/2013

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2.12. 2014, sp. zn. 21 Cdo 4124/2013

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 8. 2017, sp. zn. 20 Cdo 520/2017

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19.11.2009, sp. zn. 20 Cdo 3484/2009

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 10. 2014, sp. zn. 21 Cdo 3241/2013

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 6. 2016, sp. zn. 32 Cdo 3051/2014

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 4. 12. 2014, sp. zn. 21 Cdo 559/2014

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 2. 2018, sp. z. 23 Nd 21/2018

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 3. 2015, sp. zn. 26 Cdo 587/2015

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. 5. 2007, sp. zn. 20 Cdo 2006/2006

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30.5.2017, sp. zn. 20 Cdo 1721/2017

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 4. 2004, sp. zn. 20 Cdo 1636/2003  
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 5. 2018, sp. zn. 20 Cdo 666/2018  
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 8.2015, sp. zn. 26 Cdo 2053/2014  
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 12. 4. 2016, sp. zn. 20 Cdo 87/2016  
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 6. 2004, sp. zn. 25 Cdo 2489/2003  
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 3. 11. 2016, sp. zn. 21 Cdo 3178/2016  
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 11. 2014, sp. zn. Cdo 3962/2014  
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 6. 2013, sp. zn. 20 Cdo 1918/2013  
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 12. 3. 2018, sp. zn. 20 Cdo 606/2018  
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 12. 3. 2019, sp. zn. 20 Cdo 4657/2018  
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 3. 2017, sp. zn. 20 Cdo 154/2017  
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 31. 5. 2017, sen. zn. 29 NSČR 47/2015  
Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 31. 3. 2020, sen. zn. 29 NS 43/18  
Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 3 Cz 21/69 (Rc 24/1970)  
Usnesení Vrchního soudu v Olomouci ze dne 29.4.2016, sp. zn. 3 VSOL 1227/2015-B-192

### **Seznam ostatních zdrojů**

Důvodová zpráva k vládnímu zákonu, kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, uveřejněné pod č. 396/2012 Sb.

Důvodová zpráva k návrhu zákona o soudních exekutorech, Sněmovní tisk 394/0.

Legislativní pravidla vlády schválená usnesením vlády ze dne 19. března 1998 č. 188 a změněná usnesením vlády ze dne 21. srpna 1998 č. 534, usnesením vlády ze dne 28. června 1999 č. 660, usnesením vlády ze dne 14. června 2000 č. 596, usnesením vlády ze dne 18. prosince 2000 č. 1298, usnesením vlády ze dne 19. června 2002 č. 640, usnesením vlády ze dne 26. května 2004 č. 506, usnesením vlády ze dne 3. listopadu 2004 č. 1072, usnesením vlády ze dne 12. října 2005 č. 1304, usnesením vlády ze dne 18. července 2007 č. 816, usnesením vlády ze dne 11. ledna 2010 č. 36, usnesením vlády ze dne 14. prosince 2011 č. 922, usnesením vlády ze dne 14. listopadu 2012 č. 820, usnesením vlády ze dne 15. prosince 2014 č.1050, usnesením vlády ze dne 3. února 2016 č. 75 a usnesením vlády ze dne 17. ledna 2018 č. 47

Usnesení Sněmu exekutorské komory České republiky ze dne 28. 8. 2006, kterým se stanoví Pravidly profesionální etiky a pravidla soutěže soudních exekutorů

Pokyn Ministerstva financí ČR č. D – 247 ze dne 17.4.2003

Metodická pomůcka pro přípravu návrhů právních předpisů (III. část), vypracovaná autorským kolektivem odboru vládní legislativy Úřadu vlády pod vedením JUDr. Josefa Vedrala, Ph. D.

Stanovisko občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 11. 6. 2008, Cpjn 6/2007, k zajišťování a odvádění daně z přidané hodnoty soudem při prodeji obchodního majetku povinného v dražbě, prováděné v rámci výkonu rozhodnutí prodejem movitých věcí a nemovitostí

Informace GFŘ k režimu přenesení daňové povinnosti u vybraných plnění s účinností od 1. 7. 2017, č.j. 64930/17/7100-20118-011073 ze dne 15. 6. 2017

## Seznam použitých zkratk

<b>EŘ</b>	zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů
<b>ET</b>	vyhláška Ministerstva spravedlnosti č. 330/2001 Sb., o odměnách a náhradách soudního exekutora, o odměně a náhradě hotových výdajů správce podniku a o podmínkách pojištění odpovědnosti za škody způsobenou soudním exekutorem, ve znění pozdějších předpisů
<b>EV</b>	vyhláška Ministerstva spravedlnosti č. 418/2001 Sb., o postupech při výkonu exekuční a další činnosti, ve znění pozdějších předpisů
<b>OSŘ</b>	zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
<b>IZ</b>	zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů
<b>ZŘS</b>	zákon č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních, ve znění pozdějších předpisů
<b>JŘ</b>	vyhláška č. 37/1992 Sb., o jednacím řádu pro okresní a krajské soudu, ve znění pozdějších předpisů
<b>ZoVD</b>	zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů
<b>OZ</b>	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
<b>ZoDNOV</b>	zákonné opatření Senátu České republiky č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů
<b>ZoDPH</b>	zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů



## **Exekutorská dobrovolná dražba**

### **Abstrakt**

Tato práce pojednává o další činnosti vykonávané soudním exekutorem, jenž spočívá v provádění dražby na návrh vlastníka či osoba oprávněné s věcí disponovat. V současné době jsou návrhy na provedení dobrovolné dražby podávány hlavně ze strany insolvenčních správců při zpeněžování majtkové podstaty. Zvolený název práce vyjadřuje hlavní znaky této další, méně známé činnosti soudního exekutora, nejde však o pojem, který by znal a používal některý právní předpis platný v České republice. Jde o zvláštní typ dražby, v jistém ohledu podobný veřejné dobrovolné dražbě dle zákona č. 26/2000 Sb. Soudní exekutor je však povinen při provádění dobrovolné exekutorské dražby postupovat přiměřeně dle ustanovení exekučního a občanského soudního řádu upravující nucený výkon rozhodnutí, autoritativně přiznávající plnění v situaci, kdy není plněno dobrovolně, prodejem movité a nemovité věci. Právě v důsledku zvolené právní úpravy se praxe potýká s řadou problémů, neboť pro exekutorskou dobrovolnou dražbu je typická její dobrovolnost, kterou u výkonu rozhodnutí nenajdeme. Hlavní úskalí vznikají při určení rozsahu a hranice přiměřenosti použitelnosti jednotlivých zákonných ustanovení.

Práce se snaží v teoretické i praktické rovině zpracovat zvolené téma, když její obsahová část je sestavena chronologicky tak, jak se jednotlivé otázky před soudního exekutora vynořují při provádění dražby. Úvodní kapitoly práce se věnují vymezení relevantní právní úpravy, určení okruhu zúčastněných osob, zejména možných navrhovatelů, přípustných předmětů dražby, přes právní titul k provedení dražby a s tím související pojednání o určení nákladů dražby. Stěžejní část práce provádí čtenáře procesem samotné dražby od prvního rozhodnutí soudního exekutora ve věci až po udělení příklepu, jímž je naplněn účel této dražby, tedy přechod vlastnického práva na vydražitele a předání výtěžku navrhovateli dražby.

**Klíčová slova: soudní exekutor, dobrovolná dražba, exekuční řád**

## **Voluntary auction conducted by the distrainor**

### **Abstract**

This thesis introduces other activity performed by the distrainor consisting in conducting an auction at the request of the owner or a person authorized to dispose of the thing. At present, it is used mainly by insolvency practitioner to liquidate the assets in the insolvency proceedings. The chosen title of this thesis expresses the main features of this other, less known activity of a distrainor, but it is not a term that would be known and used by any legal regulation valid in the Czech Republic. It is a special type of auction, in some respects similar to a public voluntary sale pursuant to Act No. 26/2000.

The distrainor is obliged to proceed in an appropriate manner in accordance with the provisions of the Code of Dstraint Procedure and Civil Procedure Code governing the enforcement of a decision, authoritatively granting performance in a situation where it is not performed voluntarily, by execution sale of movable and immovable property. The main difficulty arises in determining the scope and limits of appropriate applicability of individual legal provisions, voluntary auction is regulated by legal provisions used in enforcement sale,

The thesis tries to introduce the chosen topic in the theoretical and practical level. The content is compiled chronologically, as the individual questions arise before the distrainor during the auction. The introductory chapters are devoted to defining the relevant legislation, the circle of involved subjects, especially potential proposers, admissible chattels and property, through the legal title to conduct the auction and the related discussion of determining the costs of the auction. The main part of the thesis guides the reader through the process of the auction, from the first distrainor's decision in the case to the order awarding the properties auctioned, which fulfills the purpose of this auction, ie the transfer of ownership to the auction winner and handing over the proceeds to the proposer.

**Klíčová slova: distrainor, voluntary auction, Code of Dstraint Procedure**