

**Univerzita Karlova v Praze  
Právnická fakulta**

**Rigorózní práce**

**EXEKUCE PRODEJEM NEMOVITOSTI PO NOVELE  
EXEKUČNÍHO ŘÁDU**

**“Distraint by sale of property after the amendment to the Code of Distraint Procedure”**

„ Prohlašuji tímto, že jsem rigorózní práci na téma: Exekuce prodejem nemovitosti po novele exekučního řádu vypracovala samostatně, všechny použité prameny a literatura byly řádně citovány a práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.“

V Klatovech dne 31.7.2012

Podpis:

# Obsah

1	Úvod .....	8
1.1	Legislativní vývoj výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti .....	8
1.1.1	Právní úprava dle exekučního řádu zákon č. 79/1896 ř.z. i občanského soudního řádu zákon č. 145/1950 Sb. ....	9
1.1.2	Právní úprava dle občanského soudního řádu, který nabyl účinnosti od 1.4.1964 .....	9
1.1.3	Právní úprava dle novely občanského soudního řádu provedené zákonem č. 519/1001 Sb. ....	10
1.1.4	Právní úprava dle zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) .....	10
1.1.5	Právní úprava po novele exekučního řádu provedena zákonem č. 286/2009 Sb. ....	12
1.2	Obecná ustanovení .....	12
1.3	Způsoby výkonu rozhodnutí a exekuce .....	14
1.4	Nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti .....	15
1.5	Exekuce prováděné soudními exekutory .....	17
1.6	Účastenství .....	19
1.6.1	Manžel povinného .....	20
1.7	Procesní nástupnictví .....	23
1.8	Generální inhibitorium .....	24
1.8.1	Relativní neplatnost .....	26
1.8.2	Prodej mimo dražbu .....	28
1.8.3	Složení jistoty .....	30
1.8.4	Dostatečný majetek .....	31
2	Prodej nemovitosti v exekuci .....	33
2.1	Obecná ustanovení .....	33
2.2	Exekuční příkaz .....	34
2.3	Pravomoci soudního exekutora při prodeji nemovitosti .....	36
2.4	Procesní obrana povinného proti exekuci prodejem nemovitosti .....	37
2.4.1	Návrh na částečné zastavení exekuce .....	38
2.4.2	Návrh na odklad exekuce .....	39

2.4.3	Návrh povinného dle § 44a odst. 3 EŘ .....	39
2.4.4	Návrh povinného dle § 54 odst. 5 EŘ .....	40
2.4.5	Návrh povinného na zrušení exekučního příkazu .....	41
2.5	Vylučovací žaloba .....	42
2.5.1	Vylučovací žaloba a společné jmění manželů .....	46
2.5.2	Ochrana věřitelů dle § 150 ObčZ .....	51
3	Fáze prodeje nemovitosti v exekuci .....	53
3.1	Postižení nemovitosti exekučním příkazem .....	54
3.2	Stanovení ceny nemovitosti .....	54
3.2.1	Usnesení o ceně .....	56
3.2.2	Práva a závady spojená s draženou nemovitostí .....	56
3.2.3	Výsledná cena nemovitostí .....	57
3.2.4	Závaznost usnesení o ceně .....	57
3.3	Dražební vyhláška .....	59
3.3.1	Náležitosti dražební vyhlášky .....	59
3.3.2	Doručení dražební vyhlášky .....	60
3.3.3	Procesní obrana proti dražební vyhlášce .....	61
3.3.3.1	Odvolání proti dražební vyhlášce .....	62
3.3.3.2	Vylučovací žaloba .....	63
3.3.3.3	Návrh na zastavení (částečné zastavení) exekuce, odklad exekuce .....	64
3.3.4	Předmět dražby .....	64
3.3.5	Cena dražené nemovitosti .....	64
3.3.6	Místo konání dražby .....	65
3.3.7	Nejnižší podání a jistota .....	66
3.4	Rozhodování soudního exekutora v souvislosti s dražebním jednáním .....	66
3.4.1	Odročení dražebního jednání .....	66
3.4.1.1	Podání vylučovací žaloby .....	67
3.4.1.2	Podání návrhu na zastavení exekuce .....	67
3.4.2	Rozhodování o předkupním právu .....	68
3.4.3	Oznámení o přihlášení pohledávek .....	69
3.4.3.1	Přihlášky pohledávek .....	69
3.4.3.2	Zástavní věřitel .....	70
3.4.3.3	Převzetí dluhu vydražitelem .....	72

3.5	Dražební jednání .....	73
3.5.1	Obecná ustanovení .....	73
3.5.2	Dražba .....	74
3.5.3	Příklep .....	75
3.5.4	Námítky proti příklepu .....	76
3.5.5	Usnesení o příklepu .....	76
3.5.6	Vrácení dražební jistoty .....	77
3.5.7	Odvolání proti usnesení o příklepu .....	77
3.5.8	Převzetí vydražené nemovitosti a nabytí vlastnického práva .....	79
3.6	Další dražební jednání .....	80
3.7	Obmeškalý vydražitel .....	82
3.7.1	Rozhodování soudu při výkonu rozhodnutí .....	84
3.7.2	Rozhodování soudního exekutora v exekučním řízení .....	85
3.7.3	Nároky povinného vůči obmeškalému vydražiteli .....	86
3.8	Elektronická dražba .....	87
3.8.1	Podmínky elektronické dražby .....	87
3.8.2	Dražební vyhláška .....	88
3.9	Rozvrhové jednání .....	90
3.9.1	Příprava a nařízení rozvrhového jednání .....	92
3.9.2	Účastníci rozvrhového jednání a jejich předvolání .....	93
3.9.3	Posuzování přihlášek věřitelů .....	94
3.9.4	Rozdělovaná podstata .....	95
3.9.5	Skupiny a pořadí pohledávek .....	98
3.9.6	Pohledávky zajištěné zástavním právem .....	101
3.9.7	Problematika vypořádání zástavních práv při rozvrhovém jednání .....	103
3.9.8	Rozvrhové jednání .....	104
3.9.9	Závady zjištěné po dražbě nemovitosti .....	108
3.9.10	Rozhodování o sporných pohledávkách .....	109
3.9.11	Odporová žaloba dle § 267a OSŘ .....	110
3.9.12	Rozvrhové usnesení .....	111
3.9.13	Rozvrh zbytku rozdělované podstaty dle § 337f OSŘ .....	111
3.9.14	Odvolání proti rozvrhovému usnesení .....	112
3.9.15	Právní důsledky rozvrhového usnesení .....	113

4	Prodej spoluvlastnického podílu .....	117
4.4	Obecná ustanovení .....	117
4.5	Uplatnění předkupního práva .....	119
5	Účastníci jednotlivých fází exekuce prodeje nemovitosti .....	121
5.1	Nařízení exekuce a vydání usnesení o nařízení exekuce .....	121
5.2	Postižení nemovitosti exekučním příkazem k provedení exekuce prodejem nemovitosti .....	122
5.3	Ocenění nemovitosti .....	123
5.3.1	Usnesení o přizvání znalce .....	123
5.3.2	Usnesení o ceně .....	124
5.4	Stanovení termínu dražby a vydání dražební vyhlášky .....	124
5.5	Dražební jednání a vydání usnesení o příklepu .....	125
5.6	Rozvrhové jednání a vydání rozvrhového usnesení .....	126
5.7	Zástavní věřitel .....	128
6	Exekutorské zástavní právo .....	133
7	Zápis do katastru nemovitostí na základě listin vydaných v exekučním řízení .....	140
7.1	Usnesení o nařízení exekuce .....	140
7.2	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti .....	141
7.3	Exekutorské zástavní právo .....	143
7.4	Zápis vlastnického práva na vydražitele .....	143
7.5	Změna věcných práv v důsledku uplatnění relativní neplatnosti dle § 44a odst. 1 EŘ .....	144
7.6	Výmaz zástavních práv a věcných břemen zaniklých právní mocí rozvrhového usnesení .....	144
8	Závěr .....	145
9	Seznam zkratk .....	148
10	Seznam použité literatury a pramenů .....	149

11 Resumé .....	151
12 Abstrakt .....	154
13 Klíčová slova .....	156

# 1 Úvod

## 1.1 Legislativní vývoj výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti

Exekuční řízení má za úkol uspokojit přiznaná práva oprávněných osob nuceným zásahem státu. Stát v exekučním řízení donucovacími prostředky zajistí oprávněnému splnění jeho práva proti povinnému, který dobrovolně nesplnil svou povinnost, která mu byla uložena. Jedná se tedy o určitý veřejnoprávní zásah do chráněných práv povinného. Dle současné právní úpravy nucené vymáhání práva zajišťují soudy a soudní exekutoři. Činnost prováděná soudy se nazývá výkonem rozhodnutí a činnost prováděná soudními exekutory se nazývá exekucí.

Občanský soudní řád z roku 1963 zavedl termín výkonu rozhodnutí, který nahradil do té doby používaný termín exekuce.

Legislativní vývoj výkonu rozhodnutí prošel v moderní historii několika etapami. Exekuce prodejem nemovitostí patřila k důležitým prostředkům při vymáhání peněžitého plnění. Za zásadní mezníky v právní úpravě této problematiky lze považovat následující právní úpravu. Legislativní vývoj výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí lze rozdělit do několika fází a to:<sup>1</sup>

- právní úprava dle exekučního řádu zákon č. 79/1896 ř.z. i občanského soudního řádu zákon č. 142/1950 Sb.,
- právní úprava dle občanského soudního řádu, který nabyl účinnosti od 1.4.1964,
- právní úprava dle novely občanského soudního řádu provedené zákonem č. 519/1991 Sb.,
- právní úprava dle zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád),
- právní úprava po novele exekučního řádu provedena zákonem č. 286/2009 Sb.

---

<sup>1</sup> Bureš, J.; Drápal, L. a kolektiv *Občanský soudní řád II. Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2009



### **1.1.1 Právní úprava dle exekučního řádu zákon č. 79/1986 ř.z. i občanského soudního řádu zákon č. 142/1950 Sb.**

Dle exekučního řádu v zákoně č. 79/1986 ř.z. i dle občanského soudního řádu v zákoně č. 142/1950 Sb. nařizoval a prováděl prodej nemovitostí soud, který také vykonával výlučně veškeré úkony při exekuční dražbě.

### **1.1.2 Právní úprava dle občanského soudního řádu, který nabyl účinnosti od 1.4.1964**

Občanský soudní řád s účinností od 1.4.1964, zařadil výkon rozhodnutí prodejem nemovitostí za ostatní způsoby provádění výkonu rozhodnutí, které byly využívány k vymožení peněžitého plnění s tím, že výkon rozhodnutí prodejem nemovitostí nebude při vymáhání peněžitých pohledávek využíván v takovém rozsahu, jako tomu bylo do té doby. Tato úprava podstatným způsobem změnila úlohu soudu v řízení o výkon rozhodnutí prodejem nemovitostí. Občanský soudní řád stanovil, že soud pouze nařídil výkon rozhodnutí a po právní moci usnesení předal věc tehdejšímu státnímu notářství, které zajistilo odhad a prodej nemovitostí..

Z výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí byla odstraněna dražba. Důvodem pro odstranění dražby bylo přijetí zásady, že nelze prodávat nemovitosti za jinou než zákonem stanovenou cenu. Zákon omezil samotný prodej nemovitostí, neboť státní notářství bylo oprávněno občanovi prodat pouze nemovitost, která mohla být v osobním vlastnictví fyzické osoby.

Občanský soudní řád dále stanovil, že výkon rozhodnutí prodejem nemovitostí bylo možno vést pouze proti vlastníkovi nemovitosti a to na základě exekučního titulu, který směřoval proti povinnému. Z této zásady však existovala výjimka. Výkon rozhodnutí prodejem nemovitostí bylo možno vést i proti třetí osobě v případě, že došlo k přechodu povinnosti z povinného na třetí osobu, která byla zároveň vlastníkem nemovitosti, zejména v případě univerzální sukcese v dědickém řízení.

Výkon rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva nebyl v občanském soudním řádu již upraven, což korespondovalo s novou právní úpravou v občanském zákoníku, který zrušil institut zástavních práv. Dosud zřízená zástavní práva vázla na nemovitosti nadále. V případě, že došlo k prodeji nemovitostí měly pohledávky zástavních věřitelů působit přímo

proti dalšímu vlastníkovi nemovitosti zatížené soudcovským zástavním právem. Zástavní věřitel se sám mohl domáhat výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti pouze v případě, že nemovitost byla ve vlastnictví povinného.

### **1.1.3 Právní úprava dle novely občanského soudního řádu provedené zákonem č. 519/1991 Sb.**

V důsledku politických změn v roce 1989, které přinesly i zásadní změny v oblasti společensko-ekonomických vztahů, došlo k návratu k původním principům výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí.

Novelou občanského soudního řádu provedenou zákonem č. 519/1991 Sb. došlo k odstranění rozdělení výkonu rozhodnutí mezi soudy a státní notářství. Do soudního řízení byl navrácen výkon rozhodnutí prodejem nemovitostí. Byla obnovena dražba a opět byl zaveden výkon rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva. Novelou občanského soudního řádu bylo nově upraveno zástavní právo v občanském zákoníku.

Významnou změnou ve výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí bylo přijetí novely občanského zákoníku, která byla provedena zákonem č. 264/1992 Sb. a přijetí zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Oba tyto předpisy přinesly do výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí velké změny. Došlo k obnově povinnosti evidovat veškeré změny týkající se práv a povinností k nemovitostem v katastru nemovitostí.

### **1.1.4 Právní úprava dle zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád)**

V roce 2001 byl přijat zákon č. 120/2001 Sb., zákon o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů. Zákonem byl zaveden nový institut soudního exekutora. Institut soudního exekutora je založen na principu, že jakákoliv činnost soudního exekutora začíná tam, kde končí činnost soudu v nalézacím řízení.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Winterová, A. a kolektiv *Civilní právo procesní. 2. aktualizované a přepracované vydání: Linde Praha a.s., 2002*

Hlavní činností soudního exekutora je nucený výkon exekučních titulů. Exekuční řád rozděluje pravomoci v exekučním řízení mezi soud, který rozhoduje o nařízení a zastavení exekuce a v dalších specifikovaných případech, a soudního exekutora, který činí všechny úkony, které exekuční řád výslovně nesvěřuje soudu.

Smyslem exekuce bylo zefektivnit proces na vymožení uložené povinnosti s tím, že na tomto procesu bude soudní exekutor finančně zainteresován, přičemž soudní exekutor může svou činnost vykonávat pouze zákonným způsobem. Exekuční řád dále stanoví, že soudní exekutor vykonává svou činnost nezávisle a při zachování nestrannosti vůči účastníkům exekučního řízení. Úkony soudního exekutora v exekučním řízení jsou považovány za úkony soudu. Soudní exekutor sám rozhoduje o způsobu provedení exekuce a sám také vydává rozhodnutí, která exekuční řád nesvěřuje soudu.

Vztah soudního exekutora a účastníky exekučního řízení při výkonu exekuční činnosti není vztahem soukromoprávním s výjimkou žaloby o náhradu škody dle § 32 odst. 1 a 2 EŘ, kdy se nelze plnění povinnosti soudního exekutora domáhat soukromoprávní cestou, a není tak dána pravomoc soudu dle § 7 OSŘ.

Kromě výkonu exekuční činnosti byly soudnímu exekutorovi exekučním řádem svěřeny i další významné úkoly, jako je např. možnost sepisování exekutorských zápisů, doručování soudních písemností, zjišťování a zajištění majetku v trestním řízení, možnost vykonávat činnost soudního vykonavatele ve věcech výkonu rozhodnutí, organizování dobrovolných dražeb či přijímání úschov v souvislosti s probíhajícím řízením a poskytování právní pomoci, kdy již bylo rozhodnuto v nalézacím řízení dle § 74 až § 76a EŘ. Soudní exekutor při provádění další činnosti podle exekučního řádu a při úschově peněz, cenných papírů nebo jiného majetku je povinnou osobou podle § 2 zákona č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, a má stanoveny povinnosti k identifikaci, kontrole, sdělování a uchovávání údajů o platbách, které spadají do působnosti tohoto zákona.

Soudní exekutor nemá v exekučním řízení shodné postavení s funkcí soudního vykonavatele při výkonu rozhodnutí prováděné soudy. Kompetence soudního exekutora jsou podstatně širší a vyžadují ke svému zvládnutí nejen vysokoškolské vzdělání, ale i určitou dobu odborné praxe a zvláštní zkoušku.

### **1.1.5 Právní úprava po novele exekučního řádu provedena zákonem č. 286/2009 Sb.**

Novelizace občanského soudního řádu a exekučního řádu výrazným způsobem změnila provádění exekuce. V exekučním řízení došlo k významné změně v rozdělení pravomocí mezi exekuční soud a soudního exekutora, když soudní exekutor vykonává některé z rozhodovacích kompetencí, které dosud náležely exekučnímu soudu. Mezi kompetence soudního exekutora patří:

- soudní exekutor odstraňuje vady návrhu na nařízení exekuce (§ 39 odst. 1 EŘ), návrh na nařízení exekuce může být podán pouze k soudnímu exekutorovi (§ 35 odst. 2 EŘ) a který ho zašle k soudu se žádostí o pověření k provedení exekuce,
- soudní exekutor rovněž rozhoduje o všech odkladech (§ 54 EŘ) a zastaveních exekucí (§ 55 EŘ), kde mezi účastníky není spor,
- soudní exekutor dále také rozhoduje o rozvrhu výtěžku exekuce (§ 52 odst. 2 EŘ), o uložení pořádkové pokuty za neposkytnutí součinnosti (§ 34 odst. 3 EŘ) či o ustanovení opatrovníka účastníkům řízení (§ 52 odst. 2 EŘ).

Mezi kompetence exekučních soudů i nadále patří posuzování podmínek nařízení exekuce a rozhodování sporů, které vznikají mezi účastníky při provádění exekuce.

Rychlé a účinné provádění exekucí a to včetně exekucí realizovaných prodejem nemovitostí nabývají stále většího významu, což samozřejmě přináší při jejich praktické realizaci určité problémy. Lze však s uspokojením konstatovat, že v této oblasti se objevuje poměrně bohatá judikatura soudů všech stupňů, která nahrazuje případné nedostatky právních předpisů, které upravují tuto oblast. Obecně lze očekávat, nárůst exekucí a snížení významu výkonu rozhodnutí.

## **1.2 Obecná ustanovení**

Obecně lze konstatovat, že výkon rozhodnutí prováděný soudy a exekuce prováděné soudními exekutory slouží k nucenému výkonu nejen rozhodnutí soudních, ale i rozhodnutí jiných státních orgánů, pokud to zákon výslovně připouští. Jedná se o řízení, ve kterém je právo zjištěné závazným výrokem soudu a zajištěno buď formou výkonu rozhodnutí nebo exekučním řízením. Postup soudů při realizování soudní exekuce se nazývá výkonem

rozhodnutí. Tuto činnost dříve vyhrazenou výlučně soudům mohou v přenesené působnosti alternativně provozovat také soudní exekutoři. Tato řízení se nazývají exekucemi.<sup>3</sup> Činnost soudních exekutorů je upravena zákonem č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád).

Od výkonu rozhodnutí a exekučního řízení upraveného občanským soudním řádem, event. exekučním řádem, je nutno odlišovat exekuční řízení správní a daňové, které je upraveno zvláštními právními předpisy.

Výkon rozhodnutí (exekuce) prodejem nemovitostí patří k nezastupitelným exekučním prostředkům při vymáhání peněžitého plnění a má velký význam především v těch případech, kdy jsou vymáhány vysoké peněžité částky, neboť vymáhání jinými způsoby by trvalo neúměrně dlouho a případně by ani nebylo efektivní. Tím, že je tento způsob většinou využíván pro vymáhání vysokých peněžitých částek, je v těchto případech nezbytná i podrobná právní úprava, aby byl zajištěn zákonný postup a byla respektována práva jednotlivých účastníků.

Úloha soudů v řízení upraveném v občanském soudním řádu je tedy dvojího druhu. Spočívá jednak v projednávání a rozhodování sporů, které vyplývají z rozhodování občanskoprávních, pracovních, rodinných a obchodních vztahů a dále také v provádění výkonu rozhodnutí. To však pouze v případě, že povinnost uložena na základě pravomocného a vykonatelného rozhodnutí nebyla účastníkem nebo účastníky splněna dobrovolně. V tomto druhém případě pak soud využívání prostředků státního donucení.

Základním právním předpisem upravujícím výkon rozhodnutí i exekuční řízení je občanský soudní řád, který tuto problematiku upravuje v šesté části, a to v § 251 - § 351a. Právní úprava vykonávacího řízení v občanském soudním řádu představuje ve srovnání s právní úpravou nalézacího řízení samostatnou a svébytnou část občanského soudního řádu. Ustanovení, která upravují nalézací řízení, lze užít i na výkon rozhodnutí ovšem pouze tehdy, není-li v části týkající se vykonávacího řízení uvedeno jinak. Formou rozhodnutí ve vykonávacím řízení je vždy usnesení.

---

<sup>3</sup> Kindl, M.; Šíma, A. ; David, O. *Občanské právo procesní: Aleš Čeněk, s.r.o., 2005*

Dalším důležitým předpisem je zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád), který upravuje činnost soudních exekutorů při výkonu exekuční činnosti. Jedná se vlastně o speciální právní předpis ve vztahu k občanskému soudnímu řádu, což vyplývá z § 69 EŘ, ve kterém je uvedeno, že nestanoví-li tento zákon jinak, použijí se na provádění exekuce prodejem movitých věcí a nemovitostí přiměřeně ustanovení občanského soudního řádu upravující výkon rozhodnutí prodejem movitých věcí a nemovitostí.<sup>4</sup>

Výkon rozhodnutí i exekuční řízení může být zahájeno pouze na návrh oprávněného a to buď dle § 261 odst. 1 OSŘ v případě nařízení výkonu rozhodnutí, případně dle § 44 EŘ, který upravuje nařízení exekuce a pověření soudního exekutora. Řízení je tedy ovládáno zásadou dispoziční. Výkon rozhodnutí nebo exekuci nařizuje na návrh oprávněného věcně příslušný soud. Věcně příslušným soudem je okresní (obvodní) soud. Při nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce dále soud kromě věcné příslušnosti zkoumá též místní příslušnost.

### **1.3 Způsoby výkonu rozhodnutí a exekuce**

Právní úprava stanoví stejné způsoby provádění nuceného výkonu jak pro výkon rozhodnutí prováděný soudy, tak pro exekuci prováděnou soudními exekutory. Faktický způsob realizace, tedy výběr konkrétního způsobu při vymáhání peněžitého plnění je stanoven rozdílně pro soudy a soudní exekutory.

Dle § 257 OSŘ lze nařídit a provést výkon rozhodnutí jen způsoby uvedenými v občanském soudním řádu.<sup>5</sup> Ustanovení § 258 OSŘ pak uvádí konkrétní způsoby, kterými lze výkon rozhodnutí ukládající zaplacení peněžité částky provést:

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

---

<sup>4</sup> Winterová, A. a kolektiv *Civilní právo procesní. 2. aktualizované a přepracované vydání: Linde Praha a.s., 2002*

<sup>5</sup> Tripes, A. *Exekuce v soudní praxi. 3. vydání. Praha: C.H. Beck, 2006*

Pokud se oprávněný domáhá, aby výkon rozhodnutí ukládající zaplacení peněžité částky provedl soud dle § 261 odst.1 OSŘ, oprávněný ve svém návrhu uvede, jakým způsobem má být výkon rozhodnutí proveden. Tento postup je velmi formalistický, zdlouhavý a pro současnou dobu zcela nevýhodný.

Na tuto situaci reaguje exekuční řád, který umožňuje, aby po nařízení exekuce soudní exekutor sám rozhodl, jakým způsobem bude exekuce prováděna s ohledem na výši dluhu a strukturu majetku povinného. Exekuční řád ve svém § 59 odst. 1 dává soudnímu exekutorovi na výběr z několika způsobů, jakými lze provést exekuci na zaplacení peněžité částky, a to:

- srážkami ze mzdy a jiných příjmů,
- příkázáním pohledávky,
- prodejem movitých věcí a nemovitostí,
- prodejem podniku,
- zřízením exekutorského zástavního práva na nemovitostech.

Exekuční prodej nemovitosti nepochybně patří mezi nejcitelnější postihy povinného. Je tomu tak především proto, že nemovitost je většinou pro svou polohu do určité míry jedinečná a její ztráta znamená pro povinného často i značnou psychickou újmu. Dříve byl výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti využíván především při vymáhání pohledávek na zaplacení vyšších peněžních částek dle § 264 odst. 1 OSŘ, nebo pohledávek zajištěných zástavními právy.

#### **1.4 Nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti**

Po podání návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti soud zkoumá věcnou a místní příslušnost. Dle § 9 odst. 1 OSŘ je věcně příslušný okresní (obvodní) soud. Místní příslušnost k nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti je stanovena v § 252 odst. 4 písm. b) OSŘ. Místně příslušný je okresní (obvodní) soud, v jehož obvodu se nemovitost nachází, není-li dána příslušnost dle § 252 odst. 4 písm. a) OSŘ. V ustanovení § 252 odst. 1 OSŘ jde o výjimku z obecného pravidla uvedeného v § 252 odst. 1 OSŘ, dle kterého je místně příslušným soudem obecný soud povinného.

Obecně musí návrh na nařízení výkonu rozhodnutí vedle ostatních formálních a obsahových náležitostí obsahovat též označení nemovitosti, jejíž prodej se navrhuje a dále musí být

listinami vydanými nebo ověřenými státními orgány, popřípadě též veřejnými listinami doloženo, že nemovitost je ve vlastnictví povinného. Vlastnictví nemovitosti se prokazuje úředním výpisem z katastru nemovitostí, který má povahu veřejné listiny, tzn. že osvědčuje to, co je na výpisu uvedeno, pokud není prokázán opak. Vlastnictví povinného k nemovitosti je dle § 261 OSŘ povinen prokázat oprávněný.

Nemovitosti jsou definovány v § 119 odst. 2 ObčZ tak, že nemovitostí jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Ustanovení § 120 odst. 2 ObčZ stanoví, že stavba není součástí pozemku, a proto je v návrhu třeba přesně označit jak pozemek, tak stavbu, pokud výkon rozhodnutí postihuje obě tyto nemovitosti.

Důležitý je též § 335a OSŘ, který v odstavci 1 uvádí, že pro nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí je rozhodující stav v době zahájení řízení. Předpokladem pro nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti je prokázání, že nemovitost je ve vlastnictví povinného. Tuto povinnost je oprávněný schopen splnit pouze k okamžiku podání návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí z důvodu, že při rozhodování o návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí soud neprovádí dokazování a zpravidla rozhoduje bez jednání.

Rozsah výkonu rozhodnutí je upraven v § 335a odst. 2 OSŘ tak, že nařízení výkonu rozhodnutí se vztahuje na nemovitost se všemi jejími součástmi a příslušenstvím, to platí i o movitých věcech, které jsou příslušenstvím nemovitosti. Součástí stavby jsou kotle, umyvadla, rozvody vody, zásuvky apod. Součástí pozemku jsou např. stromy, keře, či podobné porosty, zahradní bazény, chodníky, lavičky apod. Příslušenstvím pozemku mohou být např. zahradní altán, přenosná garáž apod.

Soud v usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí zakáže povinnému, aby nemovitost převedl na někoho jiného, nebo ji nějakým způsobem zatížil např. tak, že by zřídil k nemovitosti věcné břemeno, nebo zástavní právo. Dále soud vyzve povinného, aby do 15. dnů od doručení usnesení oznámil soudu, zda má někdo k nemovitosti předkupní právo. Tato výzva obsahuje zároveň i poučení, že pokud povinný tuto povinnost nesplní, odpovídá za škodu tím způsobenou.



## 1.5 Exekuce prováděné soudními exekutory

Lze konstatovat, že režim exekucí, které neprovádí soudy, ale soudní exekutoři, se řídí režimem zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád). Dle § 28 EŘ se úkony soudního exekutora považují za úkony soudu. Toto ustanovení však zcela logicky přináší v praxi problémy a nejasnosti, o kterých bude pojednáno v další části této rigorózní práce.

Exekuci provede ten soudní exekutor, kterého oprávněný v návrhu na nařízení exekuce uvede a kterého následně exekuční soud usnesením o nařízení exekuce pověří provedením exekuce. Exekuční řízení se zahajuje na návrh a jeho účastníky jsou stejně jako při výkonu rozhodnutí oprávněný a povinný, případně též manžel povinného.

Věcně příslušným je obecný soud povinného, tedy místně příslušný okresní nebo obvodní soud, v jehož obvodu má povinný bydliště a pokud je nemá, v jehož obvodu se zdržuje, je-li osobou povinnou fyzická osoba. V případě, že povinný je právnickou osobou, platí ohledně věcné příslušnosti to samé jako pro fyzickou osobu, tedy věcně příslušným je okresní nebo obvodní soud povinného, přičemž místní příslušnost exekučního soudu je dána sídlem povinného, tedy místně příslušným soudem je soud, v jehož obvodu má povinný své sídlo. Pokud povinný - fyzická osoba nemá bydliště na území České republiky, ani se na území státu nezdržuje, nebo nemá-li povinný - právnická osoba sídlo v České republice, je místně příslušným soud, v jehož obvodu má povinný majetek. Má-li povinný majetek v obvodu více soudů, je příslušným soudem ten soud, kterému jako prvnímu byla doručena žádost soudního exekutora o pověření k provedení exekuce.

Před účinností novely exekučního řádu, která byla provedena zákonem č. 286/2009 Sb. bylo exekuční řízení zahájeno dnem, kdy návrh oprávněného na nařízení exekuce došel exekučnímu soudu. Je však nutno si uvědomit, že pokud oprávněný zaslal návrh soudnímu exekutorovi, byl soudní exekutor povinen jej předložit nejpozději do 15ti dnů soudu se žádostí o to, aby byl pověřen provedením exekuce. Novelou exekučního řádu došlo ke změně osoby, které se doručuje návrh na nařízení exekuce. Návrh na nařízení exekuce tedy oprávněný podává soudnímu exekutorovi, který provádí úkony, které byly před novelou exekučního řádu svěřeny soudu. V případě, že návrh oprávněného na nařízení exekuce neobsahuje všechny

náležitosti, nebo je nesrozumitelný, nebo neurčitý, soudní exekutor usnesením vyzve oprávněného ve lhůtě 15ti dnů od doručení návrhu k jeho doplnění nebo opravě. V usnesení soudní exekutor oprávněnému určí lhůtu pro doplnění nebo opravu a poučí oprávněného o následcích nesplnění povinnosti uložené usnesením. Proti tomuto usnesení není přípustné odvolání.

V případě, že jsou splněny zákonné podmínky pro nařízení exekuce, soud usnesením exekuci podle příslušného exekučního titulu nařídí a jejím provedením pověří soudního exekutora, kterého oprávněný uvedl ve svém návrhu na nařízení exekuce.

Doručení usnesení o nařízení exekuce má pro povinného některé závažné důsledky. Povinný po doručení usnesení o nařízení exekuce především nesmí nadále se svým majetkem nakládat, tedy povinný nesmí svůj majetek převádět a zatěžovat různými omezeními. Může činit pouze běžné dispozice včetně běžného obchodního styku. Pokud povinný tuto povinnost poruší a se svým majetkem nakládá, je tento právní úkon (např. kupní nebo zástavní smlouva) dle § 44a odst. 1 EŘ neplatný. Právní úkon, kterým povinný porušil svou povinnost, se považuje za platný, pokud se neplatnosti právního úkonu nedovolá soudní exekutor, oprávněný nebo přihlášený věřitel, aby zajistil uspokojení vymáhané pohledávky. Novelou exekučního řádu došlo ke změně absolutní neplatnosti na neplatnost relativní v případě porušení povinnosti povinným, která mu byla uložena usnesením o nařízení exekuce.

Zásadní rozdíl mezi výkonem rozhodnutí a exekucí je ve způsobu určení, jakým způsobem bude výkon rozhodnutí nebo exekuce prováděna. V případě výkonu rozhodnutí je soud zcela vázán návrhem oprávněného, zatímco v případě exekuce prováděné soudními exekutory je situace zcela rozdílná. Soudní exekutor poté, co byl pověřen provedením exekuce, sám stanoví vhodný způsob provedení exekuce a vydá exekuční příkaz ohledně majetku, který má být postižen. Soudní exekutor vydává těchto exekučních příkazů již po zahájení exekuce zpravidla několik, což umožňuje rychlé a důsledné postižení veškerého majetku povinného a to včetně nemovitostí.

S postihováním majetku povinného se v současné době objevuje otázka přiměřenosti a vhodnosti zvoleného způsobu exekuce především s ohledem na výši vymáhané pohledávky. V praxi se rozlišují prvotní a druhotné způsoby provedení exekuce. Mezi prvotní způsoby patří exekuce srážkami ze mzdy a jiných příjmů a exekuce příkázáním pohledávky. Exekuce

prodejem movitých věcí a nemovitostí a exekuce prodejem podniku je řazena k druhotným způsobům. K druhotným způsobům provedení exekuce by měl soudní exekutor přistoupit až poté, kdy pohledávku oprávněného, náklady oprávněného v exekučním řízení a náklady exekuce nelze vymoci na základě prvotních způsobů. S tímto názorem se však neztotožňuji z důvodu, že v okamžiku vydání jednotlivých exekučních příkazů postihující majetek povinného, soudní exekutor nezná hodnotu postihovaného majetku povinného a nezná ani výše peněžních prostředků na účtu povinného.

V usnesení o nařízení exekuce, které vydává příslušný soud, není tedy uveden způsob, jakým bude exekuce prováděna. Způsob provádění exekuce je určen exekučním příkazem, proti kterému není přípustné odvolání. Procesní obranou proti exekučnímu příkazu je návrh na zastavení, respektive návrh na částečné zastavení exekuce, návrh na odklad popřípadě vylučovací žaloba.

Praxe soudních exekutorů ukázala, že je z jejich strany velmi často přistupováno k prodeji nemovitosti jako účinného způsobu provádění exekuce. Tento způsob má i značný preventivní účinek. Povinní pod hrozbou prodeje bytu, rodinného domu, nebo jiné pro ně významné nemovitosti jsou často schopni vynaložit značnou iniciativu na to, aby své dluhy včetně nákladů exekuce urychleně zaplatili. Naopak výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti prováděný soudy je v současné době využíván jen výjimečně.

## 1.6 Účastenství

Problematika účastníků výkonu rozhodnutí a exekuce je dle mého názoru poměrně obsáhlá, složitá a není dostatečným a přehledným způsobem upravena pro jednotlivé fáze výkonu rozhodnutí a exekuce především s ohledem na práva účastníků, která se v některých případech v určitých fázích výkonu rozhodnutí a exekuce mění. Pokud se týká účastníků a jejich postavení v jednotlivých fázích nařízení výkonu rozhodnutí a exekuce lze uvést následující.

Tato problematika je upravena v § 36 EŘ, který je v podstatě obdobou § 255 a § 256 OSŘ. Dosavadní praxe prakticky vykládá zcela shodně obě právní úpravy, tedy jak pro exekuční řízení, tak i pro řízení o výkonu rozhodnutí.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Bureš, J.; Drápal, L. a kolektiv *Občanský soudní řád II. Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2009

Osobně považuji za důležité blíže objasnit postavení manžela povinného jako účastníka řízení. Zajímavým problémem je také způsob přechodu práv a povinností v exekučním řízení na jiné subjekty. Tato problematika není dle mého názoru dostatečným způsobem upravena, když § 36 odst. 4 EŘ upravuje pouze převod nebo přechod práva oprávněného v exekučním řízení, ale vůbec se nezabývá přechodem nebo převodem povinností povinného.

### **1.6.1 Manžel povinného**

Obecně lze konstatovat, že dle ustanovení § 36 odst. 1 EŘ jsou účastníky exekučního řízení oprávněný a povinný.

Exekucí však mohou být postiženy i věci, práva a jiné majetkové hodnoty, které má povinný ve společném jmění manželů, a to za podmínek stanovených v § 42 EŘ. Pokud se jedná o tento majetek, stává se i manžel povinného účastníkem exekučního řízení. Manžel povinného se tedy stává účastníkem od okamžiku, kdy existuje možnost postihu majetku náležejícího do společného jmění manželů. Účastníkem exekučního řízení je manžel povinného i tehdy, pokud jsou postiženy majetkové hodnoty, u nichž je smlouvou vznik společného jmění manželů vyhrazen ke dni zániku manželství, nebo je společné jmění manželů o tyto majetkové hodnoty zúženo dle § 143a ObčZ.

V této souvislosti lze odkázat např. na stanovisko Nejvyššího soudu sp. značka Cpjn 200/2005. Zajímavé je také usnesení Krajského soudu v Hradci Králové sp.značka 26 Co 532/2004, kde je konstatováno, že v případě postihu majetku ve společném jmění manželů nevydává soudní exekutor usnesení o tom, že se manžel povinného přibírá jako účastník do exekučního řízení, neboť tento manžel se stává účastníkem již ze zákona.

Za situace, kdy již došlo k zániku společného jmění manželů a soudním exekutorem jsou postihovány hodnoty, které patří do zaniklého, ale dosud nevypořádaného společného jmění manželů, je účastníkem exekučního řízení i rozvedený manžel povinného.

K celé této problematice zaujal výkladové stanovisko Nejvyšší soud, který se k otázce, v jakém stádiu exekučního řízení může být uplatněno účastenství manžela povinného a z jakých skutečností mají být tyto souvislosti prokázány, vyjádřil tak, že manžel povinného je

účastníkem řízení již tehdy, přichází-li v úvahu, že konkrétním exekučním příkazem může být postižen majetek v jeho společném jmění s povinným.

Tento závěr lze podpořit i tím, že doručením usnesení o nařízení exekuce povinnému nastupuje zákaz dispozice nejen s majetkem povinného, ale i s majetkem patřícím do společného jmění manželů, a to i za předpokladu, kdyby manžel povinného s nakládáním majetku ve společném jmění souhlasil.

V souvislosti s postavením manžela povinného jako účastníka řízení existuje i další problém, který není dostatečným způsobem upraven. Dle § 33 EŘ je soudní exekutor oprávněn vyžadovat od třetích osob informace nutné pro realizaci exekuce. Subjekty povinné k poskytnutí informací jsou specifikovány v tomto ustanovení a soudní exekutor má možnost v případě, že není jeho žádost o součinnost ze strany těchto subjektů respektována, uložit v souladu s § 34 odst. 3 EŘ těmto osobám pořádkovou pokutu. Před účinností novely exekučního řádu soudní exekutor nemohl těmto osobám sám uložit pořádkovou pokutu. V případě nesplnění povinnosti uložené dle výše uvedeného ustanovení, musel soudní exekutor požádat příslušný soud, aby v souladu s § 34 odst. 3 EŘ uložil těmto osobám pořádkovou pokutu.

Pokud se týká samotného povinného, neexistuje podle mého názoru při požadování součinnosti, případně při následném vyžadování pořádkové pokuty žádný významný právní problém. Problematickou otázkou je ovšem vyžadování součinnosti tj. údajů týkajících se manžela povinného, neboť se v některém případě může jednat o důvěrné informace, případně o nároky manžela povinného, které nespádají do společného jmění manželů.

Pokud soudní exekutor vyžaduje údaje týkající se manžela povinného od zdravotní pojišťovny, dochází často k situaci, že tento subjekt údaje poskytnout odmítne. V tomto případě pak záleží na soudním exekutorovi, zda se rozhodne zdravotní pojišťovně uložit pořádkovou pokutu. V této otázce je judikatura soudů nižšího stupně poměrně nejednotná, když některé soudy v tomto případě pořádkovou pokutu zdravotní pojišťovně neukládaly, neboť považovaly postup zdravotní pojišťovny za oprávněný. V jiném případě pak pořádkovou pokutu uložily a vynucovaly poskytnutí vyžádaných informací soudnímu exekutorovi.

Poměrně zásadním způsobem se touto problematikou zabývá Krajský soud v Plzni ve svém usnesení sp. značka 15 Co 68/2009 ze dne 23.2.2009, ve kterém změnil usnesení soudu prvního stupně tak, že zamítl návrh soudního exekutora na uložení pořádkové pokuty Všeobecné zdravotní pojišťovny České republiky. Soud v tomto usnesení provedl výklad, zda údaje týkající se manžela povinného jsou údaji potřebnými k provedení exekuce. Krajský soud v usnesení dovozuje, že účastenství manžela povinného v exekučním řízení je založeno na předpokladu výjimečně dovoleného postižení i jiného majetku než majetku výlučném vlastnictví povinného a právě pro tuto výlučnost je třeba zachovávat postup, který znemožní, aby k manželu povinného bylo paušálně přístupováno, jako by šlo o samotné povinného. Tento krajský soud tedy zastává názor, že specifické postavení manžela povinného v exekučním řízení vyžaduje individuální přístup k získávání informací o manželu povinného. Dle vyjádření soudu musí soudní exekutor v těchto případech doložit zcela zásadní podmínku, kterou požaduje zákon, a to že musí jít o „údaje potřebné k provedení exekuce“. Pokud není zřejmé, že se jedná o tyto údaje, není zdravotní pojišťovna povinna ani oprávněna tyto údaje soudnímu exekutorovi sdělovat. Dle názoru soudu nelze vyhovět obecné a blíže nezdůvodněné žádosti soudního exekutora o poskytnutí součinnosti sdělením jinak chráněných údajů povinného. Toto stanovisko bude nepochybně vodítkem pro řešení podobných případů právě s ohledem na jeho zdůvodnění.

Osobně se ztotožňuji s tímto stanoviskem Krajského soudu v Plzni a domnívám se, že údaje od zdravotní pojišťovny jsou takového charakteru, že by v případě manžela povinného měly být soudnímu exekutorovi poskytovány jen za podmínek stanovených ve výše citovaném usnesení.

Krajský soud v citovaném usnesení zaujal i stanovisko k otázce, kdy se manžel povinného může stát účastníkem exekučního řízení. Krajský soud uvádí, že manžel povinného se ze zákona může stát účastníkem exekučního řízení už jen za předpokladu, že přichází v úvahu postih majetku ve společném jmění a nikoliv pouze tehdy, kdy je vydán příslušný exekuční příkaz. Toto stanovisko, které je v souladu se stávající judikaturou R31/2006, považuji pro praxi soudních exekutorů za velmi zásadní.

## 1.7 Procesní nástupnictví v průběhu exekučního řízení

Zajímavá je i otázka procesního nástupnictví v průběhu exekučního řízení. Dle § 36 odst. 2 EŘ, prokáže-li se po zahájení exekučního řízení, že nastala právní skutečnost, s níž právní předpisy spojují převod nebo přechod práva oprávněného, vstupuje na místo dosavadního oprávněného jeho právní nástupce. Ten musí přijmout stav řízení, jaký existuje v době nástupu do řízení. Exekuční řád v tomto ustanovení ani na jiném místě neřeší procesní postup, kdy dochází k převodu a především přechodu povinností na jinou osobu.

Zákonodárce zřejmě předpokládal, že v důsledku generálního inhibitoria není povinný oprávněn nakládat se svým majetkem dle § 44 odst. 7 EŘ. Může však nastat situace, kdy dochází k přechodu povinností nezávisle na vůli povinného, a to především v případě jeho úmrtí. S ohledem na skutečnost, že v takových případech není účelné zastavit exekuční řízení a znovu je zahájit proti novému povinnému, většinou proti dědicům, je nutné v tomto případě použít procesní postup dle § 107 a § 107a OSŘ, a to na základě ustanovení § 52 odst. 1 EŘ.<sup>7</sup>

Pokud je soudnímu exekutorovi již doručeno usnesení o nařízení exekuce obsahující jeho pověření, je zahájena ta fáze exekuce, ve které soud vydává jen ta rozhodnutí, která exekuční řád soudu výslovně svěřuje. O změnách účastníků tedy v této fázi řízení již rozhoduje soudní exekutor a soud by rozhodoval pouze v případě, že by proti usnesení o nařízení exekuce bylo podáno odvolání. V takovém případě by o nástupnictví rozhodoval odvolací soud.

Dojde-li soudu návrh na změnu účastníka, nebo nastane-li právní skutečnost tuto změnu odůvodňující až po nařízení exekuce, postoupí jej soud soudnímu exekutorovi k rozhodnutí. I když v tomto případě chybí podrobnější právní úprava, je obecně uznávanou praxí, že o změně účastníka nejen na straně oprávněného, ale i na straně povinného rozhoduje soudní exekutor usnesením, proti kterému je odvolání přípustné. O případném odvolání rozhoduje odvolací soud. V případě, že není proti tomuto usnesení podáno odvolání, soudní exekutor po právní moci usnesení o změně účastníka zašle soudu opis pravomocného rozhodnutí, aby byl ze spisu soudu zřejmý okruh účastníků.

---

<sup>7</sup> Kasíková, M.; Kučera, Z.; Plášil, V.; Šimka, K.; Jirmanová, M.; Hubáček, J. *Zákon o soudních exekutorech a exekuční činnost (exekuční řád), Komentář, 2. vydání: C.H.Beck, 2010*

## 1.8 Generální inhibitorium

Původní ustanovení § 44 odst. 7 EŘ v podstatě založilo nový procesní institut tzv. generální inhibitorium. Tento procesní institut povinnému zakazoval pod sankcí absolutní neplatnosti nakládat se svým majetkem. O této povinnosti a následcích byl povinný v usnesení o nařízení exekuce poučen.<sup>8</sup>

Otázkou bylo, zda v případě, že se povinný proti usnesení o nařízení exekuce odvolal, mělo takové odvolání odkladný účinek, což by prakticky znamenalo, že po dobu rozhodnutí o tomto odvolání by povinný se svým majetkem mohl volně disponovat. Tím by však byl zcela zmařen smysl exekuce, a proto odvolání nemá v žádném případě odkladný účinek a povinný nesmí po dobu rozhodování o odvolání proti usnesení o nařízení exekuce se svým majetkem nakládat. Tato povinnost, tedy že povinný nesmí nakládat se svým majetkem po doručení usnesení o nařízení exekuce, je navíc stanovena v § 44a odst. 1 EŘ.

Kromě tohoto obecného zákazu vztahujícího se na všechny majetek povinného bylo generální inhibitorium doplněno speciálními inhibitorii, která se vztahují k jednotlivým konkrétním věcem a právům, která byla postížena jednotlivými exekučními příkazy dle rozhodnutí soudního exekutora.

Z obecného zákazu dispozice s majetkem existovaly výjimky dle § 44 odst. 7 EŘ, kde bylo uvedeno, že povinný mohl vykonávat běžnou obchodní činnost, uspokojovat základní životní potřeby a udržovat a spravovat majetek. Novelou exekučního řádu účinnou od 1.1.2008 se tento zákaz použije, je-li povinným stát. Jednotlivé výjimky mohou být dále stanoveny občanským soudním řádem u jednotlivých speciálních inhibitorií, tedy v podstatě u jednotlivých způsobů, kterými se exekuce provádí.

Důsledkem uplatnění generálního inhibitoria při prodeji nemovitosti byl např. postup katastrálního úřadu, který na základě usnesení o nařízení exekuce zapíše poznámku vztahující

---

<sup>8</sup> Kasíková, M.; Kučera, Z.; Plášil, V.; Šimka, K.; Jirmanová, M.; Hubáček, J. *Zákon o soudních exekutorech a exekuční činnost (exekuční řád). Komentář. 2. vydání: C.H.Beck, 2010*



se k osobě povinného ke všem listům vlastnictví, na kterých je osoba povinného vedena jako vlastník nebo spoluvlastník nemovitosti. Tato poznámka informuje všechny subjekty o skutečnosti, že proti vlastníkovi předmětné nemovitosti je vedena exekuce a povinnému prakticky neumožňuje s jeho nemovitostmi nakládat, což má pro oprávněného ten význam, že povinný nesmí nemovitost prodat, darovat nebo převést na jinou osobu a že by pohledávka oprávněného mohla být uspokojena z případné dražby nemovitosti.

Teprve poté, co soudní exekutor rozhodne o provedení exekuce prodejem nemovitostí, vydá exekuční příkaz, kterým postihne jednu nebo více nemovitostí ve vlastnictví povinného, provede příslušný katastrální úřad u konkrétních nemovitostí zápis poznámkou podle § 9 odst. 1 písm. a) ZáprNe jako výraz existence speciálního inhibitoria. Teprve tento zápis má zásadní význam pro oprávněného, neboť byl vytvořen základní předpoklad pro případnou exekuci prodejem nemovitosti. Právě tato speciální inhibitoria, tedy exekuční příkazy, určují pořadí, ve kterém se jednotliví oprávnění mohou domáhat svého práva. V praxi je ve většině případů situace taková, že na listu vlastnictví povinného je několik poznámek o nařízení exekuce a pověření různých soudních exekutorů a několik exekučních příkazů k prodeji nemovitosti.

Generální inhibitorium bylo novelou exekučního řádu provedenou zákonem č. 286/2009 Sb. poměrně zásadním způsobem změněno. Zásadní změnou, kterou přinesla novela exekučního řádu, byla změna absolutní neplatnosti na neplatnost relativní. Dále byla zavedena možnost omezení účinků generálního inhibitoria v případě, kdy povinný složí na účet soudního exekutora jistotu ve výši vymáhané pohledávky, nákladů oprávněného a nákladů exekuce anebo prokáže, že mu zbývající majetek zjevně a nepochybně postačuje k pokrytí vymáhané pohledávky včetně nákladů oprávněného a nákladů exekuce. Exekuční řád za splnění zákonem stanovených podmínek umožňuje, aby věc patřící do majetku povinného byla v průběhu exekuce prodána mimo dražbu. Na povinnou Českou republiku se generální inhibitorium se nevztahuje.<sup>9</sup>

Novela exekučního řádu přinesla čtyři zásadní změny v institutu generálního inhibitoria, a to:

- změna absolutní neplatnosti na relativní neplatnost,

---

<sup>9</sup> Kasíková, M.; Kučera, Z.; Plášil, V.; Šimka, K.; Jirmanová, M.; Hubáček, J. *Zákon o soudních exekutorech a exekuční činnost (exekuční řád). Komentář. 2. vydání: C.H.Beck, 2010*

- prodej mimo dražbu,
- složení jistoty,
- dostatečný majetek.

### 1.8.1 Relativní neplatnost

Rozhodným okamžikem, od kterého je povinný omezen v nakládání se svým majetkem, je okamžik doručení usnesení o nařízení exekuce povinnému. Od tohoto okamžiku povinný nesmí nakládat se svým majetkem. O této povinnosti a následcích jejího nesplnění je povinný usnesením poučen. Podání odvolání proti usnesení o nařízení exekuce nemá odkladný účinek, pokud jde o zákaz s nakládáním s majetkem povinného.

Význam generálního inhibitoria spočívá v tom, že povinný splní svou povinnost, která mu byla uložena exekučním titulem. Povinný od okamžiku doručení usnesení o nařízení exekuce a po celou dobu jejího trvání nesmí snižovat hodnotu svého majetku a vyvádět z něj věci a práva. Generální inhibitorium má účinky pouze u exekucí postihujících majetek povinného a nikoliv např. u exekuce vyklizením.

Generální inhibitorium, které se vztahuje na všechnen majetek ve vlastnictví povinného a to včetně majetku patřícího do společného jmění manželů a to v jeho rozšířeném chápání dle § 42 EŘ, je doplněno speciálními inhibitorii arrestatorii. Speciální inhibitoria a arrestatoria se vztahují ke konkrétně určeným věcem a právům, která byla dle § 47 odst. 4 a § 49 odst. 3 EŘ postižena exekučními příkazy. Speciální inhibitorium neomezuje účinky generálního inhibitoria.

Generální inhibitorium je postaveno na principu relativní neplatnosti úkonů. Relativní neplatnosti se mohou dovolat:

- soudní exekutor, pokud exekuce není skončena a to včetně vymožení nákladů exekuce,
- oprávněný, pokud jeho pohledávka, její příslušenství a náklady oprávněného nejsou zcela uspokojeny,
- další věřitel, který včas přihlásil svou pohledávku do probíhající exekuce, pokud jeho pohledávka a její příslušenství nejsou zcela vymoženy.

Na rozdíl od soudního exekutora se oprávněný a přihlášený věřitel mohou relativní neplatnosti úkonu dovolat i po skončení exekuce, pokud povinný úkon ke zkrácení svého majetku povinný učinil v době po doručení usnesení o nařízení exekuce a před jejím skončením. Relativní neplatnosti se lze dovolat jen v obecné tříleté promlčecí lhůtě dle § 101 ObčZ. Lhůta, ve které se lze dovolat relativní neplatnosti, běží ode den, kdy byl úkon uzavřen.<sup>10</sup> Soudní exekutor, oprávněný nebo přihlášený věřitel relativní neplatnosti musí dovolat vůči povinnému i všem dalším účastníkům úkonu.

Relativní neplatnost lze uplatnit několika různými způsoby, a to:

- doručením exekučního příkazu,
- jiným písemným projevem vůle.

#### **a) doručení exekučního příkazu**

Aby nastaly účinky relativní neplatnosti, může soudní exekutor vydat exekuční příkaz, kterým postihne majetek, který byl předmětem úkonu, jehož neplatnosti se soudní exekutor dovolává a tento exekuční příkaz doručí povinnému a všem dalším osobám, které byly účastníky relativně neplatného úkonu. Exekuční příkaz může být vydán ještě před uzavřením právního úkonu nebo až poté a lze ho vydat i tehdy, jestliže v době vydání exekučního příkazu nebylo povinnému doručeno usnesení o nařízení exekuce. V případě, že povinný po doručení exekučního příkazu učiní úkon týkající se majetku uvedený v exekučním příkazu, jde o úkon v rozporu s § 47 odst. 4 EŘ a takový úkon je absolutně neplatný. Po skončení exekuce se již nelze dovolávat relativní neplatnost doručením exekučního příkazu z důvodu, že § 47 odst. 5 EŘ stanoví, že provedením exekuce a zastavením exekuce zanikají účinky všech vydaných exekučních příkazů.

#### **b) jiný písemný projev vůle**

Relativní neplatnosti je možné se kromě vydání a doručení exekučního příkazu během exekuce dovolat jiným písemným projevem vůle, ze kterého jednoznačně vyplývá, že se

---

<sup>10</sup> Kasíková, M.; Kučera, Z.; Plášil, V.; Šimka, K.; Jirmanová, M.; Hubáček, J. *Zákon o soudních exekutorech a exekuční činnost (exekuční řád). Komentář. 2. vydání: C.H.Beck, 2010*

soudní exekutor, oprávněný nebo přihlášený věřitel dovolává relativní neplatnosti konkrétního úkonu učiněného povinným ohledně jeho majetku.

Ustanovení § 44a odst. 1 EŘ stanoví i určité výjimky v případě omezení v nakládání s majetkem povinného. Povinný je oprávněn činit jen takové úkony směřující výhradně k uspokojování základních životních potřeb povinného, k zachování běžné obchodní činnosti a k udržování životních potřeb povinného. Uspokojováním základních životních potřeb se rozumí zachování důstojného života povinného a osobám, které vyživuje v minimálním standardu. Za běžnou obchodní činnost lze považovat činnost, která zajišťuje základní chod podniku povinného, tedy např. nákup zboží nebo výplata zaměstnanců.

V této souvislosti bych chtěla upozornit, že institut relativní neplatnosti může v praxi způsobovat značnou právní nejistotu, která se může týkat i práv třetích osob. Povinný prakticky může v době probíhající exekuce volně disponovat se svým majetkem a tyto úkony mohou dotčené osoby v obecné tříleté lhůtě napadnout a dosáhnout tak jejich neplatnosti.

Zajímavá je i otázka zda v průběhu exekuce, může povinný na nemovitosti zřídit zástavní právo a zda katastrální úřad vznik tohoto zástavního práva v katastru nemovitostí vyznačí i za předpokladu, že katastrálnímu úřadu bylo doručeno usnesení o nařízení exekuce. Obecně závazné právní předpisy tuto problematiku neupravují. Praxe katastrálních úřadů je však taková, že zřízené zástavní právo zatěžující nemovitost povinného zapíše na list vlastnictví i v době po nařízení exekuce, ovšem jen do doby, než je povinnému doručen exekuční příkaz postihující tuto nemovitost. Samozřejmě, i když je zástavní právo na příslušném listu vlastnictví zapsáno nic nebrání dalším účastníkům nebo soudnímu exekutorovi, aby se dovolali neplatnosti právního úkonu, což v praxi znamená značnou právní nejistotu pro zástavního věřitele.

### **1.8.2 Prodej mimo dražbu**

Ustanovení § 44a odst. 4 EŘ umožňuje povinnému, aby za účelem splnění vymáhaných nároků zpeněžil svůj majetek za předpokladu, že s tím souhlasí soudní exekutor, oprávněný a všichni přihlášení věřitelé. Ke zpeněžení majetku může dojít pouze při splnění určitých podmínek stanovených exekučním řádem, a to:

- souhlas soudního exekutora, oprávněného a všech přihlášených věřitelů,

- převáděný majetek nesmí být postižen jinou exekucí,
- bylo provedeno zjištění obvyklé ceny znalcem ve znaleckém posudku,
- dohodnutá cena odpovídá minimálně výši zjištěné obvyklé ceny,
- tato cena je při podpisu smlouvy předána soudnímu exekutorovi.

Souhlas soudního exekutora se zpeněžením majetku samotným povinným musí být výslovný a tento souhlas by měl být písemně založen ve spisu soudního exekutora. Soudní exekutor je oprávněn požadovat souhlas oprávněného a věřitelů dle § 101 odst. 4 OSŘ, tedy výzvou, ve které oprávněnému a věřitelům uloží, aby ve stanovené lhůtě vyjádřili svůj souhlas a dále ve výzvě uvede, že v případě, že se nevyjádří, bude se předpokládat, že nemají námítky.<sup>11</sup>

Další podmínkou pro zpeněžení majetku povinného samotným povinným je, že v době uzavření smlouvy musí být z Centrální evidence exekucí, prohlášením povinného i případným zjištěním u exekučního soudu povinného prokázáno, že proti němu není vedena jiná exekuce. Dále je nutné, aby bylo provedeno zjištění obvyklé ceny zpeněžovaného majetku. Zjišťování ceny zajišťuje soudní exekutor a to takovým způsobem, že soudní exekutor ustanoví znalce, který provede zjištění ceny obvyklé dle § 2 zákona č. 115/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhotoví znalecký posudek, který předá soudnímu exekutorovi. Dalším předpokladem je, že si povinný musí s nabyvatelem dohodnout cenu minimálně v takové výši, která se bude rovnat ceně obvyklé, která byla zjištěna znalcem. Poslední podmínkou, kterou musí povinný splnit, v případě, že chce zpeněžit svůj majetek mimo dražbu, je, že musí zajistit, aby nabyvatel při podpisu smlouvy uhradil celou kupní cenu ve prospěch soudního exekutora.

V případě, že došlo ke zpeněžení majetku mimo dražbu, soudní exekutor ze získané částky uhradí pohledávku oprávněného a náklady exekuce. Pokud byly vůči povinnému uplatněny pohledávky přihlášených věřitelů, soudní exekutor provede rozvrh získané částky podle příslušného způsobu výkonu rozhodnutí, tj. podle druhu prodané věci. Po právní moci rozhodnutí a po úhradě pohledávky oprávněného, přihlášených věřitelů a nákladů exekuce vrátí přeplatek povinnému.

---

<sup>11</sup> Kasíková, M.; Kučera, Z.; Plášil, V.; Šimka, K.; Jirmanová, M.; Hubáček, J. *Zákon o soudních exekutorech a exekuční činnost (exekuční řád). Komentář. 2. vydání: C.H.Beck, 2010*

Dle mého názoru není tento způsob prodeje mimo dražbu dostatečným způsobem právně upraven. Především není vůbec zřejmé, zda se v těchto případech koná rozvrhové jednání, zda zanikne zástavní právo a jakým způsobem jsou vypořádány závazky a práva s touto nemovitostí související. V komentáři občanského soudního řádu, které vydalo nakladatelství C.H.Beck, 1.vydání 2009, autoři Švestka, Spáčil, Škárová, Hulmák a spol. je k ustanovení § 44a odst. 4 EŘ vysloven právní názor, že pokud v exekuci byli přihlášení věřitelé, provede soudní exekutor podle druhu prodané věci rozvrh získané částky postupem podle příslušného způsobu výkonu rozhodnutí. Po právní moci rozhodnutí vyplatí soudní exekutor oprávněného, přihlášené věřitele, převede si náklady exekuce a hyperochu vyplatí povinnému. Domnívám se, že pro tento právní názor neexistují zákonné předpoklady a že klasické rozvrhové řízení v tomto případě není možné konat. Při současném nedostatku dostatečné právní úpravy považuji za vhodné tento způsob prodeje mimo dražbu využívat pouze v případě, že proti povinnému není vedena žádná další exekuce, nemá žádné další věřitele a nemovitost není zatížena zástavním právem ani jiným omezením.

### **1.8.3 Složení jistoty**

Jestliže povinný u soudního exekutora složí částku ve výši vymáhaného nároku včetně příslušenství a nákladů oprávněného a nákladů exekuce, je soudní exekutor do 7 dnů od doručení návrhu povinného povinen rozhodnout o zrušení generálního inhibitoria a v případě, že již vznikla speciální inhibitoria, musí rozhodnout i o zrušení těchto speciálních inhibitorií.<sup>12</sup>

V případě, že soudní exekutor ruší i speciální inhibitorium, musí být ve výroku usnesení uvedeno, že od okamžiku doručení usnesení není povinný již vázán zákazem dle § 44a odst. 1 EŘ a od tohoto okamžiku může nakládat konkrétní věcí nebo právem, které soudní exekutor výslovně popíše a uvede, že ruší zákaz vyplývající z exekučního příkazu. K vydání usnesení není nutný souhlas oprávněného. Usnesení nemusí v souladu § 169 odst. 2 věta první OSŘ obsahovat odůvodnění, jestliže oprávněný návrhu neodporoval. Pokud oprávněný vyjádří nesouhlas s návrhem povinného, soudní exekutor dle § 169 odst. 2 druhá věta OSŘ usnesení neodůvodňuje tehdy, pokud do výroku usnesení uvede, že se rozhoduje dle § 44a odst. 2 EŘ.

---

<sup>12</sup> Kasíková, M.; Kučera, Z.; Plášil, V.; Šimka, K.; Jirmanová, M.; Hubáček, J. *Zákon o soudních exekutorech a exekuční činnost (exekuční řád). Komentář. 2. vydání: C.H.Beck, 2010*

Proti usnesení, kterým bylo návrhu povinného vyhověno, není přípustný žádný řádný ani mimořádný opravný prostředek.

Soudní exekutor může o podaném návrhu rozhodnout tak, že návrh zamítne. K zamítnutí návrhu může dojít zejména tehdy, jestliže povinný u soudního exekutora nesloží částku ve výši celkového vymáhaného nároku včetně příslušenství, nákladů oprávněného a nákladů exekuce. Usnesením, kterým byl zamítnut návrh povinného, musí obsahovat odůvodnění, ve kterém soudní exekutor uvede, které z podmínek uvedených v § 44a odst. 2 EŘ nebyly splněny. Proti zamítavému rozhodnutí soudního exekutora, je přípustné odvolání, které nemá odkladný účinek. Povinný však v tomto případě může podat návrh odklad exekuce dle § 54 odst. 5 EŘ společně s návrhem na zastavení exekuce dle § 268 odst. 1 písm. g) OSŘ.

Splnění podmínky složení částky ve výši vymáhaného nároku je vyloučeno při vymáhání práva na dávky splatné v budoucnu, a návrh proto musí být zamítnut.

Ustanovení § 44a odst. 2 EŘ řeší situaci, kdy si je povinný vědom svého dluhu a dobrovolně splní svou povinnost, která mu bylo uložena exekučním titulem tím, že je u soudního exekutora složena povinným či jeho jménem částka ve výši pohledávky oprávněného včetně příslušenství a nákladů oprávněného a nákladů exekuce. Ustanovením § 54 odst. 5 EŘ naopak řeší situaci, kdy je u soudního exekutora složena je jistota složena ve výši pohledávky oprávněného včetně příslušenství a nákladů oprávněného a nákladů exekuce za účelem pozastavení účinků exekuce po dobu rozhodování o návrhu povinného na zastavení exekuce, neboť povinný sporuje některý z předpokladů provádění exekuce a požaduje její zastavení.

#### **1.8.4 Dostatečný majetek**

Soudní exekutor může na návrh povinného rozhodnout o zrušení generálního i speciálního inhibitoria u konkrétně označeného majetku, jestliže povinný doloží, že jeho ostatní majetek dostačuje k provedení exekuce.

Soudní exekutor může návrhu povinného vyhovět a v takovém případě musí ve výroku usnesení přesně označit majetek, který se z inhibitorií vyjímá. Vyhovující usnesení nemusí dle

§ 169 odst. 2 věta první a druhá OSŘ obsahovat odůvodnění.<sup>13</sup> Soudní exekutor však může o návrhu povinného rozhodnout tak, že návrhu vyhoví pouze částečně jen ohledně některého majetku uvedeného v návrhu v případě, kdy ostatní majetek společně s majetkem, ohledně něhož nebude návrhu vyhověno, postačí k provedení exekuce. Soudní exekutor může návrh povinného i zamítnout. V případě, že dojde k částečnému vyhovění návrhu nebo zamítnutí návrhu musí usnesení obsahovat odůvodnění a proti těmto rozhodnutím je přípustné odvolání, které však nemá odkladný účinek.

---

<sup>13</sup> Kasíková, M.; Kučera, Z.; Plášil, V.; Šimka, K.; Jirmanová, M.; Hubáček, J. *Zákon o soudních exekutorech a exekuční činnost (exekuční řád). Komentář. 2. vydání: C.H.Beck, 2010*



## 2 Prodej nemovitostí v exekuci

### 2.1 Obecná ustanovení

Předpokladem pro realizaci exekuce prodejem nemovitosti je, aby soud usnesením exekuci nařídil a jejím provedením pověřil příslušného soudního exekutora.

Exekuční řád stanoví, že po doručení usnesení o nařízení exekuce nesmí povinný nakládat se svým majetkem včetně nemovitostí a včetně majetku patřícího do společného jmění manželů. Právní úkon, kterým povinný poruší tuto povinnost, je dle ustanovení § 44 odst. 7 EŘ neplatný.

Dle právní úpravy platné do 31.12.2007 se usnesení o nařízení exekuce dle ustanovení § 44 odst. 4 EŘ doručovalo těmto subjektům:

- soudnímu exekutorovi pověřeného provedením exekuce,
- oprávněnému, povinnému a jejich zástupcům,
- notářské komoře České republiky, která vede rejstřík zástav k movitým věcem dle § 158 ObčZ a § 35b NouŘ,
- ministerstvu dopravy, které vede centrální registr silničních vozidel,
- exekutorské komoře České republiky, která dle § 125 EŘ vede centrální evidenci exekucí,
- orgánům pověřeným vedením evidence (rejstříků) právnických osob, což jsou krajské soudy, vedoucí obchodní rejstřík, nadační rejstřík, rejstřík obecně prospěšných společností,
- centrálnímu depozitáři cenných papírů,
- katastrálnímu úřadu, v obvodu jehož územní působnosti se nachází sídlo soudu, který exekuci nařídil,
- jiným orgánů oprávněných k vedení evidence investičních nástrojů na kapitálovém trhu.

Tento výčet orgánů bylo nutno chápat jako taxativní v tom smyslu, že všem těmto osobám a institucím bylo nutné při každé exekuci usnesení o nařízení exekuce doručit i přesto, že se to v daném případě mohlo jevit jako nadbytečné.

Od 1.1.2008 došlo ke změně ustanovení § 44 odst. 4 EŘ, na základě kterého se usnesení o nařízení exekuce doručí soudnímu exekutorovi, oprávněnému, povinnému a orgánu, který je pověřen vedením centrální evidenci exekucí. Orgánům pověřeným vedením evidence (rejstříků) právnických osob, katastrálnímu úřadu, v obvodu jehož územní působnosti se nachází sídlo soudu, který exekuci nařídil, případně dalším orgánům či osobám se usnesení doručí, jen je-li to potřebné pro vedení evidence.<sup>14</sup>

Usnesení o nařízení exekuce nesmí být povinnému doručeno dříve než soudnímu exekutorovi a oprávněnému, aby nemohl se svým majetkem neoprávněným způsobem disponovat.

V této souvislosti je nutné si uvědomit, že doba mezi okamžikem pověření soudního exekutora provedením exekuce a doručením usnesení o jejím nařízení povinnému může být někdy velmi krátká, ale v některých případech i trvající delší dobu, což pro oprávněného může mít ten následek, že jeho pohledávka nebude uspokojena s ohledem na ustanovení § 44a odst. 1 EŘ, které stanoví, že povinný po doručení usnesení o nařízení exekuce nesmí nakládat se svým majetkem včetně majetku patřícího do společného jmění manželů. Z výše uvedené ustanovení vyplývá, že po vydání usnesení o nařízení exekuce a před doručením usnesení o nařízení exekuce povinnému, může povinný volně disponovat se svým majetkem. Zákon přesný časový termín pro doručení usnesení o nařízení exekuce nestanoví. Zákon v tomto případě uvádí pouze termín „bez zbytečného odkladu“.

Usnesení o nařízení exekuce musí dle § 44 odst. 6 písm. g) EŘ obsahovat poučení o odvolání a též o jeho náležitostech.

## **2.2 Exekuční příkaz**

Ustanovením § 47 EŘ byl zaveden nový druh procesního rozhodnutí – exekuční příkaz. Exekuční příkaz je rozhodnutí vydávané soudním exekutorem, které má společně s usnesením o nařízení exekuce shodné procesní účinky jako usnesení soudu o nařízení výkonu rozhodnutí a není proti němu přípustný opravný prostředek. Exekuční příkaz je zvláštní druh procesního

---

<sup>14</sup> Winterová, A. a kolektiv *Civilní právo procesní. 2. aktualizované a přepracované vydání: Linde Praha a.s., 2002*

rozhodnutí, který existuje v exekučním řízení, kde jsou kompetence rozděleny mezi exekuční soud a soudního exekutora.<sup>15</sup>

Konkrétní způsob exekuce volí soudní exekutor a odpovídá za její provádění. Soudní exekutor tedy poté, co mu bylo doručeno usnesení o nařízení exekuce, posoudí, jakým způsobem bude exekuci provádět a vydá jeden nebo více exekučních příkazů ohledně majetku, který má být exekucí postižen. Soudní exekutor je povinen v exekučním příkazu zvolit takový způsob, který není zřejmě nevhodný s ohledem na výši závazku povinného a který není v nepoměru k předmětu, který má být postižen. V této souvislosti je však nutné si uvědomit, že soudní exekutor celkovou výši závazku povinného ani nákladů exekuce ve chvíli, kdy exekuční příkaz vydává, ještě nezná, a proto je obvyklou praxí soudních exekutorů, že blokují veškerý zjištěný majetek.

Exekuce se provede až po právní moci usnesení o nařízení exekuce a s ohledem na vztah obou rozhodnutí není přípuštění opravného prostředku proti exekučnímu příkazu nutné a v praxi by se zřejmě jevilo jako nadbytečné. Pokud by ze strany soudního exekutora došlo k porušení zásady přiměřenosti tzn., že by byl zablokován majetek, který je ve zjevném nepoměru k rozumně předpokládané výši vymáhaných nároků, musí se povinný obrátit na soud a požadovat částečné zastavení exekuce co do způsobu provedení exekuce.

Nesprávný postup soudního exekutora při provádění exekuce může být i důvodem pro náhradu škody povinnému dle § 32 EŘ. Třetí osoby se exekučnímu příkazu, kterým je postižen jejich majetek, mohou bránit vylučovací (excindační) žalobou dle § 267 OSŘ.

Jak již bylo řečeno, proti exekučnímu příkazu není přípustný žádný opravný prostředek. Procesní obranou povinného proti vydanému exekučnímu příkazu je tedy v podstatě jen návrh na odklad exekuce dle § 54 EŘ a nebo návrh na zastavení exekuce, a to buď zcela nebo zčásti a to z důvodů uvedených v § 55 EŘ.

Výrok exekučního příkazu ukládající zaplacení peněžité částky musí dle § 49 odst. 1 písm. f) EŘ v případě, že je jím postihována nemovitost, obsahovat přesné označení nemovitosti, která

---

<sup>15</sup> Kasíková, M.; Kučera, Z.; Plášil, V.; Šimka, K.; Jirmanová, M.; Hubáček, J. *Zákon o soudních exekutorech a exekuční činnost (exekuční řád). Komentář. 2. vydání: C.H.Beck, 2010*

má být prodána, případně spoluvlastnického podílu na ní, jde-li o provedení exekuce prodejem nemovitosti povinného, nebo spoluvlastnického podílu povinného na nemovitosti.

Soudní exekutor doručí dle § 335b odst. 2 OSŘ exekuční příkaz prodejem nemovitosti oprávněnému, povinnému, manželu povinného a katastrálnímu úřadu. Po právní moci se exekuční příkaz doručí dalším osobám uvedeným v § 335b odst. 3 OSŘ. Jedná se o osoby, o nichž je soudnímu exekutorovi známo, že mají k nemovitosti předkupní právo, věcné právo nebo nájemní právo, finančnímu úřadu a obecnímu úřadu, v jehož obvodu je nemovitost a v jehož obvodu má povinný své bydliště a vyvěsí se na úřední desce.<sup>16</sup>

### **2.3 Pravomoci soudního exekutora při prodeji nemovitosti**

Pravomoci soudního exekutora jsou upraveny v § 52 EŘ, ve kterém je stanoven princip subsidiarity občanského soudního řádu v exekučním řízení. Občanský soudní řád je třeba použít přiměřeně tam, kde exekuční řád nestanoví něco jiného. Nestanoví-li exekuční řád něco jiného, je soudní exekutor oprávněn vykonávat všechny úkony, které občanský soudní řád a další právní předpisy svěřují při provádění výkonu rozhodnutí soudu, soudci, vykonavateli nebo jinému zaměstnanci soudu. Je důležité si uvědomit, že zákon tedy svěřuje soudnímu exekutorovi i rozhodovací pravomoc. Soudní exekutor tedy činí všechny úkony a rozhodnutí, které výslovně nejsou svěřeny exekučním řádem soudu. Exekuční řád výslovně stanoví situace, ve kterých rozhoduje soud a ve všech ostatních případech je dána pravomoc soudního exekutora k vydání rozhodnutí nebo vykonání úkonu.

Před novelou exekučního řádu, zákon výslovně stanovil, co patřilo do pravomoci exekučního soudu. Soud rozhodoval v následujících situacích:

- nařízení exekuce dle § 44 odst. 2 EŘ,
- zastavení exekučního řízení dle § 39 odst. 2 EŘ,
- odvolání proti usnesení o nařízení exekuce dle § 44 odst. 10 EŘ – odvolací soud,
- prohlášení o majetku dle § 53 odst. 2 EŘ,
- odklad exekuce dle § 54 EŘ,
- zastavení exekuce dle § 55 odst. 1, 2 EŘ,

---

<sup>16</sup> Bureš, J.; Drápal, L. a kolektiv *Občanský soudní řád II.. Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2009

- rozvrhové jednání,
- námitky proti příkazu k úhradě nákladů exekuce.

Je nepochybné, že i když se zákonodárce snažil rozdělit přesně pravomoci mezi exekuční soud a soudního exekutora, vyskytují se v praxi situace, kdy není zcela zřejmé, kdo má v dané věci rozhodovat. Tyto problematické otázky budou nepochybně řešeny judikaturou a zásadní význam měl i zákon č. 286/2009 Sb., kterým byla provedena novela exekučního řádu.

Zákon výslovně určuje, ve kterých procesních situacích rozhoduje soud. Novelou exekučního řádu došlo k přenesení pravomocí z exekučního soudu na soudního exekutora v určitých záležitostech např. soudní exekutor rozhoduje o zastavení exekuce, není-li mezi účastníky sporu, dále rozhoduje o odkladu exekuce a v neposlední řadě soudní exekutor provádí rozvrhové jednání.

Exekuční řád ohledně provádění exekuce prodejem nemovitosti neobsahuje žádnou zvláštní úpravu od režimu výkonu rozhodnutí podle občanského soudního řádu. Rozdíl je však v tom, že v některých případech se vyhrazuje rozhodování výlučně soudu a je tedy vyloučena rozhodovací pravomoc soudního exekutora. Podrobnější úpravu stanoví § 66 EŘ. Je zcela nepochybné, že k provedení exekuce prodejem nemovitosti povinného může soudní exekutor přistoupit jen tehdy, jestliže bude příslušnými listinami vydanými nebo ověřenými státními orgány, nebo veřejnými listinami doloženo, že nemovitost je ve vlastnictví povinného.

Soudní exekutor se dále při své činnosti řídí § 69 EŘ, který uvádí, že nestanoví-li exekuční řád jinak, použijí se na provádění exekuce prodejem nemovitostí přiměřeně ustanovení občanského soudního řádu upravující výkon rozhodnutí prodejem nemovitostí.

## **2.4 Procesní obrana povinného proti exekuci prodejem nemovitostí**

Právní prostředky a možnosti obrany povinného proti nařízení exekuce prodejem nemovitostí nejsou upraveny jednotně, ale jejich právní úprava je obsažena v různých ustanoveních občanského soudního řádu a exekučního řádu. Mezi základní možnosti obrany povinného patří:<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup> Tripes, A. *Exekuce v soudní praxi*. 3. vydání. Praha: C.H. Beck, 2006

- návrh na částečné zastavení exekuce dle § 55 odst. 1 EŘ v souvislosti s § 268 odst. 4 OSŘ, druhá část věty OSŘ,
- návrh na odklad exekuce dle § 54 odst. 1 EŘ v souvislosti s § 266 odst. 2 OSŘ,
- návrh povinného dle § 44a odst. 3 EŘ,
- návrh povinného dle § 54 odst. 5 EŘ,
- žádost povinného na zrušení exekučního příkazu.

#### **2.4.1 Návrh na částečné zastavení exekuce dle § 55 odst. 1 EŘ v souvislosti s § 268 odst. 4 OSŘ, druhá část věty OSŘ**

Tuto procesní obranu je možno využít v případě nepřiměřeného poškození majetku povinného exekučními příkazy ze strany soudního exekutora. Přiměřenost zvolených způsobů exekuce deklaruje i § 58 odst. 1, 2 EŘ tím, že soudní exekutor může zvolit více způsobů provádění exekuce s určitou prioritou způsobu jen tehdy, nepostačuje-li jeden ze způsobů k uspokojení pohledávky oprávněného.

Návrh na částečné zastavení exekuce co do prodeje nemovitosti povinný podává k rukám soudního exekutora, který v případě nesouhlasu oprávněného s tímto návrhem na částečné zastavení postoupí spis exekučnímu soudu k rozhodnutí. Soud je tedy oprávněn na základě § 268 odst. 4 OSŘ zkoumat přiměřenost rozsahu prováděné exekuce, avšak při svém rozhodnutí musí vzít v úvahu nejenom rozsah vymáhané povinnosti, rozsah nákladů oprávněného a rozsah nákladů soudního exekutora, který již vznikl, ale i rozsah nákladů, které ještě vzniknou v průběhu exekuce. Zcela zásadně se pak soud musí zabývat pravděpodobností a rozsahem výtěžnosti způsobů, které chce ponechat v běhu a tyto okolnosti by měly být soudem před rozhodnutím o částečném zastavení jednoznačně prokázány. Soud při rozhodování musí též přihlížet i k možnosti dosáhnout uspokojení pohledávky oprávněného v přiměřeném čase.

Pokud oprávněný s částečným zastavením exekuce co do prodeje nemovitostí souhlasí, anebo se k výzvě soudního exekutora ve stanovené lhůtě nevyjádří, má se za to, že s částečným zastavením souhlasí a v takovém případě soudní exekutor exekuci prodejem nemovitostí částečně sám zastaví, a to formou usnesení, proti kterému je přípustné odvolání.

K tomuto bodu uvádím, že tento způsob obrany je povinnými velice často úspěšně využíván.

#### **2.4.2 Návrh na odklad exekuce dle § 54 odst. 1 EŘ v souvislosti s § 266 odst. 2 OSŘ**

Další procesní obranou pro případ nepřiměřeného postižení majetku povinného exekučními příkazy ze strany soudního exekutora je podání návrhu na částečný odklad exekuce ohledně prodeje nemovitostí povinného, a to v souladu s § 266 odst. 2 OSŘ. Zde je nutné zdůraznit, že o tomto návrhu na odklad soudní exekutor nikdy nerozhoduje, ale vždy tento návrh postoupí k rozhodnutí exekučnímu soudu, neboť soudní exekutor rozhoduje o odkladu exekuce dle § 54 odst. 3 a 4 EŘ.

Povinný tedy podá návrh na částečný odklad exekuce, neboť se domnívá, že postižení jeho nemovitostí je nepřiměřené. Tam, kde vznikne pochybnost o přiměřenosti rozsahu prováděné exekuce, avšak možnost uspokojení některým ze způsobů je na základě provedeného dokazování velmi pravděpodobná, lze odložit exekuci prováděnou dalšími způsoby. Při vydání rozhodnutí o odkladu exekuce prováděné určitým způsobem by měl soud vzít v úvahu, v jakém stádiu se nachází proces zajištění postihovaného majetku v době doručení rozhodnutí povinnému, aby bylo co nejvíce šetřeno práv povinného, k čemuž institut odkladu exekuce slouží, ale aby zároveň nebyla zmařena možnost majetek postihnout.

#### **2.4.3 Návrh povinného dle § 44a odst. 3 EŘ**

Povinný může k rukám soudního exekutora podat návrh, ve kterém žádá zrušení generálního i speciálního inhibitoria u konkrétně označeného majetku, neboť ostatní majetek povinného dostačuje k provedení exekuce. Povinný tedy podává návrh dle § 44a odst. 3 EŘ týkající se nemovitostí postižených exekučním příkazem, ve kterém musí prokázat, že jeho ostatní majetek zcela jistě dostačuje k provedení exekuce. Současně musí prokázat hodnotu majetku, kterou chce z exekuce fakticky „vyjmout“.

Pokud soudní exekutor návrhu vyhoví, musí vydat usnesení, v jehož výroku výslovně označí majetek, který z inhibitorií vyjímá. Návrhu by měl soudní exekutor vyhovět tehdy, pokud ostatní majetek, na kterém může být exekuce provedena, je zajištěn. Vyhovující usnesení nemusí dle § 169 odst. 2, věta první a druhá OSŘ obsahovat odůvodnění. Soudní exekutor může návrhu vyhovět jen částečně ohledně některého majetku uvedeného v návrhu v případě,

kdy ostatní majetek společně s majetkem, ohledně něhož nebude návrhu vyhověno, postačí k provedení exekuce. V takovém případě usnesení musí obsahovat odůvodnění, stejně jako v případě, kdy soudní exekutor návrh povinného zamítne, což připadá v úvahu zejména tehdy, když není dostatek jiného majetku vzhledem k očekávanému výnosu anebo tento majetek není zajištěn. Proti vyhovujícímu i zamítavému rozhodnutí o návrhu dle § 44a odst. 3 EŘ je přípustné odvolání, které však nemá odkladný účinek na postup soudního exekutora při realizaci majetku, kterého se rozhodnutí týká.

K tomuto bodu je vhodné uvést, že tento institut procesní obrany povinného se u soudních exekutorů neseťká s velkým úspěchem, neboť vždy je velmi hypotetické určit jednak hodnotu majetku povinného, ale i případné reálné zpeněžení. Pokud tedy např. povinný má dluh v řádu tisíců korun a zároveň má dvě nemovitosti ne v příliš lukrativních lokalitách a jednu z těchto nemovitostí chce dle § 44a odst. 3 EŘ z exekuce „vyjmout,“ je pro soudního exekutora vždy velmi obtížné zhodnotit, zda by se v případné dražbě objevil vůbec nějaký skutečný zájemce. Soudní exekutor tedy není ani při nejlepší vůli schopen posoudit, zda by v případě „vyjmutí“ požadované nemovitosti povinného z exekuce by druhou nemovitost byl schopen v případné dražbě prodat. V tomto případě bývá postup soudních exekutorů téměř shodný v tom, že takový návrh nezbyvá než zamítnout.

#### **2.4.4 Návrh povinného dle § 54 odst. 5 EŘ (složení jistoty)**

Tuto procesní obranu povinný může využít za situace, pokud rozporuje některou z okolností rozhodných pro provedení exekuce. Jedná se o zajišťovací institut, kdy povinný nebo třetí osoba složí tzv. jistotu na vymáhanou pohledávku, její příslušenství, náklady oprávněného a náklady exekuce. Výhodou pro třetí osobu skládající jistotu je skutečnost, že není pochybnost o složiteli a tudíž je jasný také vztah mezi složitелеm a povinným. Současně je zde ale i prvek motivační, který má složitеле jistoty vést k uvážlivému poskytování jistoty.

Je-li tedy u soudního exekutora složena jistota ve výši vymáhané pohledávky, nákladů oprávněného a nákladů exekuce, soudní exekutor nebo exekuční soud na návrh povinného provedení exekuce odloží. Jistota má být složena ve výši s přihlédnutím k nárůstku vymáhané pohledávky a odměny soudního exekutora do doby rozhodnutí o návrhu na zastavení exekuce. Složená jistota může totiž bezpečně zajistit úhradu vymáhané pohledávky a všech nákladů exekuce a to i za dobu, kdy bude pravděpodobně rozhodováno o návrhu na zastavení exekuce.



Tato doba se může různit např. v závislosti na složitosti dokazování v řízení o zastavení a rychlosti příslušného exekučního i odvolacího soudu, a je proto přiměřené požadovat na povinném, aby složil jistotu minimálně v rozsahu dalšího půl roku až roku. Nedojde-li k zastavení exekuce, tj. že návrh nebyl důvodný, použije se jistota na úhradu vymáhané pohledávky, nákladů oprávněného a nákladů exekuce. Naopak platí to, že byla-li exekuce zastavena, vrátí se složená jistota složiteli.

Pro povinného nese rozhodnutí dle § 44a odst. 5 EŘ výhodu, že společně s rozhodnutím o odkladu se rozhodne s účinností ode dne vydání rozhodnutí i o zrušení generálního a speciálních inhibitorií (§ 44a odst. 1 a § 47 odst. 4 EŘ) a povinný může nadále nakládat veškerým svým majetkem.

Toto ustanovení řeší zdánlivě obdobnou situaci v § 44a odst. 2 EŘ, kdy je u soudního exekutora složena vymáhaná částka včetně celého příslušenství i nákladů. Tato částka však musí být složena pouze povinným či jeho jménem, a to za účelem splnění dluhu v rámci exekuce, čímž je exekuce provedena a je třeba neprodleně eliminovat trvajících důsledky exekuce ve formě inhibitoria. Na rozdíl od situace, předvídané v § 54 odst. 5 EŘ, kdy je jistota složena za účelem pozastavení účinků exekuce po dobu rozhodování o návrhu povinného na zastavení exekuce, neboť povinný sporuje některý z předpokladů provádění exekuce a požaduje její zastavení.

#### **2.4.5 Návrh povinného na zrušení exekučního příkazu**

Poslední procesní obranou povinného je tzv. žádost o zrušení exekučního příkazu prodejem nemovitostí. Soudní exekutor může jím vydaný exekuční příkaz zrušit, pokud dojde k závěru, že zajištění majetku postiženého tímto exekučním příkazem již není třeba, nebo protože zvolený způsob nevede k efektivnímu provedení exekuce. Tato nová možnost rozhodnutí soudního exekutora byla vtělena do § 47 odst. 1 EŘ novelou exekučního řádu provedenou zákonem č. 347/2007 Sb.

## 2.5 Vylučovací žaloba

Vylučovací žalobou jsou dle § 267 OSŘ třetí osoby oprávněné domáhat se vyloučení nemovitostí z exekuce. Právo k majetku, které nepřipouští exekuci lze uplatit vůči oprávněnému žalobou na vyloučení nemovitosti z exekuce v řízení podle třetí části občanského soudního řádu.<sup>18</sup>

Osobami oprávněnými podat vylučovací žalobu jsou v první řadě vlastník nemovitosti, oprávněný držitel nemovitosti nebo manžel povinného, je-li exekuce prodejem nemovitosti vedena proti nemovitosti patřící do společného jmění manželů pro pohledávku, která do společného jmění nepatří, a nebo jde-li o pohledávku povinného, která vznikla při používání majetku, jenž podle smlouvy o zúžení zákonem stanoveného rozsahu společného jmění manželů nebo podle smlouvy o vyhrazení vzniku společného jmění ke dni zániku společného jmění manželů nepatřila do společného jmění manželů, a oprávněnému byl v době vzniku vymáhané pohledávky znám obsah smlouvy, nebo že jde o majetek, který náleží výhradně povinnému proto, že jej nabyt před vznikem manželství, nebo dědictvím, darem, za majetek náležející do jeho výlučného majetku nebo podle předpisů o restituci, který měl ve vlastnictví před uzavřením manželství nebo který mu byl vydán jako právnímu nástupci původního vlastníka, anebo že slouží podle své povahy jen jeho osobní potřebě. Žalobu na vyloučení nemovitosti z exekuce mohou tyto osoby podat v případě, že má být dražena věc, tvořící příslušenství nemovitosti, ke které mají právo, jež nepřipouští exekuci.<sup>19</sup>

Zde považuji za nutné zdůraznit, že vylučovací žalobou se oprávněná osoba domáhá vyloučení majetku z exekuce vůči oprávněnému nikoliv vůči státu nebo soudnímu exekutorovi.

Byl-li exekucí postižen byt, nebytový prostor nebo dům ve vlastnictví, popřípadě spoluvlastnictví družstva, může se fyzická osoba – člen družstva domáhat vyloučení nemovitosti z exekuce, jestliže se jedná o byt, nebytový prostor nebo dům, v němž se nacházejí byty, nebytové prostory, garáže a ateliéry, ke kterým mají právo k výlučnému nabytí vlastnictví fyzické osoby – členové družstva dle § 23 a § 34 BytZ. Právo domáhat se

---

<sup>18</sup> Fiala, J. *Spory vznikající z podnětu výkonu rozhodnutí (exekuční spory): Acta Universitatis Carolinae – Iuridica, 1972*

<sup>19</sup> Tripes, A. *Exekuce v soudní praxi, 3.vydání: C.H.Beck, 2006*

vyločení takovýchto nemovitostí mají fyzické osoby – členové družstva i v případě, že dosud nebylo do katastru nemovitostí vloženo prohlášení vlastníka, kterým se určují prostorově vymezené části budov, jež se v souladu se stavebním určením stanou jednotkami, tedy bytem nebo nebytovým prostorem jako věcí v právním smyslu, popř. jsou takovým rozestavěným bytem nebo rozestavěným nebytovým prostorem.

Soudní exekutor upozorní toho, kdo má k nemovitosti právo, které nepřipouští dražbu, že musí nejpozději před zahájením dražebního jednání prokázat, že podal vylučovací žalobu. Nebude-li toto právo uplatněno včas a to nebude-li prokázáno do zahájení dražebního jednání, že byla podána vylučovací žaloba, soudní exekutor k němu nebude při dražbě přihlížet. Vylučovací žalobu musí podat proti oprávněnému jiná osoba než povinný, která tvrdí, že má k nemovitosti nebo k příslušenství nemovitosti, jež je tvořeno samostatnou věcí, vlastnické nebo jiné právo, které nepřipouští dražbu. Rozhodující stav pro posouzení existence práva nepřipouštějícího exekuci prodejem nemovitostí je stav v době rozhodnutí soudu o vylučovací žalobě.

Ten, kdo má k nemovitosti právo, které nepřipouští dražbu, musí nejpozději do zahájení prvního dražebního jednání podat u soudu žalobu na vyloučení nemovitosti z exekuce a doložit, že žalobu skutečně podal. Osoba, která neuplatní své právo k nemovitosti vylučovací žalobou a před zahájením prvního dražebního jednání neprokáže, že tuto žalobu skutečně podala, nemůže se později, tedy po skončení dražby v dalším dražebním jednání a v případě udělení příklepu domáhat svých práv vůči vydražiteli, neboť vydražitel nabývá nemovitost usnesením o příklepu, tedy rozhodnutím státního orgánu dle § 132 ObčZ. Tato osoba má však právo podat žalobu „z lepšího práva.“ Žalobou „z lepšího práva“ jsou chráněna práva třetích osob, které mají k výtěžku z prodeje silnější právo než ten, komu byl při rozvrhu vyplacen. Ten, kdo nepodal vylučovací žalobu, má právo požadovat vydání bezdůvodného obohacení získaného po osobě, které bude vyplacena rozdělovaná podstata získaná dražbou nemovitostí. Musí však prokázat, že výplatou výtěžku z rozdělované podstaty získala na jeho úkor bezdůvodné obohacení dle § 451 odst. 1 ObčZ a jeho vydání tedy požaduje dle § 456 ObčZ.

Oprávněný se může v řízení o vyloučení nemovitosti z exekuce domáhat neplatnosti smlouvy, kterou povinný převedl vlastnické právo na jiného, jsou-li tu důvody, pro které je podle zákona smlouva neplatná, popřípadě může podat vzájemný návrh dle § 42a ObčZ, tedy

odporovat smlouvě, kterou byla nemovitost převedena na jiného. Bude-li nemovitost pravomocně vyloučena z exekuce, soudní exekutor exekuci dle § 268 odst. 1 písm. f) OSŘ částečně zastaví.

Otázku, kterou musí soudy v souvislosti s podáním vylučovací žaloby řešit, je posouzení, zda zápis do katastru nemovitostí vlastnictví nemovitosti při následném odstoupení od již uzavřené smlouvy má konstitutivní, nebo zda má pouze deklaratorní charakter. Touto problematikou se zabýval Nejvyšší soud ve svém stanovisku č. CpjN 38/98 ze dne 28.6.2000.<sup>20</sup> Tímto stanoviskem Nejvyšší soud sjednotil dosavadní výklady účinku odstoupení od smlouvy, které nebylo jednotné. Podle tohoto stanoviska odstoupením od smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti zaniká právní titul, na základě jehož nabyl účastník smlouvy vlastnické právo a obnovuje se původní stav. Následný zápis do katastru nemovitostí má pouze deklaratorní účinky a provádí se záznamem dle § 7 odst. 1 ZápPrNe. Z vlastního odůvodnění soudu vyplývá, že od smlouvy, podle které již byl proveden vklad do katastru nemovitostí, může účastník odstoupit, jestliže jsou splněny podmínky stanovené občanským zákoníkem, nebo jestliže to bylo mezi účastníky dohodnuto. Odstoupením od smlouvy se smlouva od počátku ruší, pokud není právním předpisem stanoveno, nebo účastníky dohodnuto jinak. Tímto jednostranným adresovaným právním úkonem zanikají účinky převodu nemovitosti na nabyvatele a obnovuje se původní stav, tedy vlastnické právo převodce. Následný zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí o této skutečnosti vzhledem k tomu, že k obnovení vlastnického práva převodce dochází ze zákona a proto se neprovádí vkladem, respektive výmazem vkladu, ale má pouze deklaratorní účinky a provádí se záznamem.

V praxi je však často problémem, že podkladem k provedení zápisu záznamu do katastru nemovitostí je předložení buď souhlasného prohlášení účastníků této smlouvy, nebo soudní rozhodnutí o určení vlastnictví této nemovitosti. Do té doby zůstává, jako vlastník nemovitosti zapsán nabyvatel, i když převodce od smlouvy řádně odstoupil. V průběhu exekuce pak často dochází k situaci, kdy soudní exekutor vydá exekuční příkaz k prodeji nemovitosti i v případě, že jako vlastník nemovitosti je uveden nabyvatel, který v exekučním řízení není povinným. Je na zvážení soudního exekutora, zda přistoupí k prodeji této nemovitosti v případě, že není podána vylučovací žaloba.

---

<sup>20</sup> Stanovisko Nejvyššího soudu ČR č. CpjN 38/98 ze dne 28.6.2000

Pro účely vylučovací žaloby by ve výše uvedeném případě mohla vzniknout i situace opačná, tedy že by exekuce byla vedena proti nabyvateli, který po odstoupení od smlouvy přestal být vlastníkem nemovitosti, ale protože katastrálnímu úřadu nebyly doloženy příslušné doklady, je i nadále veden jako vlastník. V takovém případě má právo podat vylučovací žalobu převodce.

V případě, že soudní exekutor při své úřední činnosti zjistí z oznámení povinného nebo jiné osoby nebo z žaloby podané u soudu, že byla podána žaloba na vyloučení nemovitostí z exekuce, nemůže zpravidla pokračovat v dražebním jednání. V takovém případě musí soudní exekutor odročit dražební jednání a nové dražební jednání znovu nařídí až po pravomocném rozhodnutí soudu o této žalobě v případě, že nedošlo k vyloučení prodávané nemovitosti z exekuce. Uvedené platí ovšem pouze tehdy, může-li vůbec na základě podané žaloby dojít k vyloučení nemovitosti z exekuce. Je-li žaloba zjevně nedůvodná např. z důvodu, že byla podána osobou, která není věcně legitimována, soudní exekutor pokračuje v dražebním jednání.

Soudní exekutor však neodročí další dražební jednání v případě, že osoba, která tvrdí, že má k nemovitosti nebo k příslušenství nemovitosti, jež je tvořeno samostatnou věcí, vlastnické nebo jiné právo, které nepřipouští dražbu, i když doloží, že podala u soudu vylučovací žalobu poté, kdy již proběhlo první dražební jednání. Bude-li však pravomocně rozhodnuto do zahájení dražebního jednání, že nemovitost nebo její příslušenství se vylučuje z exekuce, soudní exekutor dražební jednání odročí a exekuci dle § 268 odst. 1 písm. f) OSŘ zastaví v rozsahu vyloučení.<sup>21</sup>

Účinky prvního dražebního jednání zůstávají zachovány pro všechna další dražební jednání, a proto soudní exekutor při dalším dražebním jednání již nerozhoduje o předkupním právo, neoznamuje, kteří věřitelé přihlásili své pohledávky a v jaké výši, kteří věřitelé požádali o zaplacení svých pohledávek a které pohledávky může vydražitel převzít. Při všech dalších dražebních jednáních vychází zcela z výsledků prvního dražebního jednání.

---

<sup>21</sup> Kasíková, M.; Kučera, Z.; Plášil, V.; Šimka, K.; Jirmanová, M.; Hubáček, J. *Zákon o soudních exekutorech a exekuční činnost (exekuční řád). Komentář. 2. vydání: C.H.Beck, 2010*

### 2.5.1 Vylučovací žaloba a společné jmění manželů

Vylučovací žaloba představuje obranu za situace, kdy má být pohledávka uspokojena z majetku, který nepatří povinnému, nebo z majetku, který se dle § 262a odst. 1 OSŘ považuje za součást společného jmění manželů. Obecně lze konstatovat, že vylučovací žaloba je ve většině případů používána především ve sporech, kdy se manžel respektive bývalý manžel domáhá vyloučení určité části majetku z exekuce.

Je nutno konstatovat, že vylučovací žaloba představuje prakticky jedinou možnost obrany před postihem majetku, neboť proti nařízené exekuci prodejem nemovitosti v tomto případě nelze uplatnit opravný prostředek proti usnesení o nařízení exekuce, ani návrh na zastavení exekuce. Obrana je tedy možná jen podle § 262a odst. 2 OSŘ, tedy tzv. vylučovací žalobou.

Tato problematika je dle mého názoru značně komplikovaná, neboť v praxi vznikají určité situace, které nejsou dostatečným způsobem upraveny zákonem, ani nejsou řešeny judikaturou. Navíc pak judikatura v některých případech umožňuje i opačný výklad a existuje tak nejistota, jakým způsobem budou soudy v dané věci rozhodovat.

Společné jmění manželů tvoří jednak majetek nabytý některým z manželů nebo oběma manžely společně za trvání manželství, a to s výjimkou majetku získaného dědictvím, darem, majetku nabytého jedním z manželů za majetek náležející do jeho výlučného vlastnictví, věci které podle své povahy slouží osobní potřebě jen jednoho z manželů a věci vydané v rámci předpisů o restituci.<sup>22</sup> Do společného jmění manželů však náleží i závazky, které některému z manželů nebo oběma manželům společně vznikly za trvání manželství, a to s výjimkami uvedenými v § 143 odst. 1 písm. b) ObčZ. Rozsah majetku, který tvoří společné jmění manželů, nevyplývá pouze ze zákona, ale manželé nebo i snoubenci před uzavřením manželství mohou zákonem stanovený rozsah společného jmění rozšířit nebo zúžit smlouvou uzavřenou formou notářského zápisu, případně mohou vznik společného jmění vyhradit až ke dni zániku manželství, s výjimkou věcí tvořící obvyklé vybavení domácnosti dle § 143a odst. 1 – 3 ObčZ.

---

<sup>22</sup> Fiala, J. *Spory vznikající z podnětu výkonu rozhodnutí (exekuční spory): Acta Universitatis Carolinae – Iuridica, 1972*

Obecnou zásadou pro postižení majetku ve společném jmění manželů je předpoklad, že má být použit k vydobytí pohledávky vzniklé za trvání manželství. Exekuce postihující majetek tvořící společné jmění manželů může být nařízena též k vymožení splnění závazku, který vznikl jen jednomu z manželů, ale pouze v případě, že závazek vznikl za trvání manželství.

V této souvislosti tedy vzniká otázka, zda mohou být exekucí postiženy i věci náležející do společného jmění manželů také v případě, kdy vymáhaný závazek vznikl jen jednomu z manželů před vznikem manželství. Platná právní úprava postihování závazků vzniklých jen jednomu z manželů před vznikem manželství prakticky vůbec neupravuje. Soudy při svém rozhodování pak postih společného jmění pro vymožení závazku vzniklému jednomu z manželů před uzavřením manželství nepřipouští. Lze tedy přijmout závěr, že pro vymáhání pohledávky, která vznikla jednomu z budoucích manželů před uzavřením manželství, nelze postihnout věci tvořící společné jmění manželů.

Osobně se domnívám, že by i pro závazky vzniklé před uzavřením manželství mohl platit stejný režim, který platí v současné době pro závazky, jejichž rozsah přesahuje míru přiměřenou majetkových poměrů manželů a manžel tento závazek převzal bez souhlasu druhého manžela. Tento závazek do společného jmění nespadá s odvoláním na ustanovení § 143 odst. 1 písm. b) ObčZ, ale manžel za jeho splnění odpovídá nejen svým výlučným majetkem, ale i majetkem, který patří do společného jmění manželů. Stejný režim by dle mého názoru mohl být použitelný i na závazky vzniklé i před uzavřením manželství, neboť za současné situace je pozice věřitele uzavřením manželství dlužníka neodůvodněně zhoršeno.

Zákon ani judikatura v těchto případech neřeší poměrně častý problém, kdy jeden z manželů jako podnikatel neplatí řádně pojistné za období jak před vznikem manželství, tak v době jeho trvání. Při kontrole je pak zjištěn nedoplatek, který pojišťovna vymáhá. Jedná se tedy o závazek, který vznikl před i po vzniku manželství jen jednomu z manželů, ale není zcela zřejmé zda v těchto případech postihnout nemovitost náležející do společného jmění manželů. Manžel povinného se tedy v tomto případě může domáhat vylučovací žalobou, aby nemovitost ve společném jmění manželů byla vyloučena z exekuce, avšak výsledek sporu nelze předvídat.

Domnívám se, že pokud je z exekučního titulu zřejmé, která část závazku vznikla za trvání manželství, lze tento závazek chápat tak, že náleží do společného jmění manželů se všemi

důsledky. V opačném případě nelze pro tento závazek postihnout majetek ve společném jmění manželů, nebo jej soudní exekutor přesto postihne a důvodnost jeho postupu by pak zřejmě přezkoumal soud na základě vylučovací žaloby manžela povinného.

Důležitým a prakticky jediným ustanovením, které procesně upravuje postižení majetku patřícího do společného jmění manželů je § 262a OSŘ. Dle odstavce 1. tohoto ustanovení lze výkon rozhodnutí (exekuci) nařídit na majetek patřící do společného jmění manželů také tehdy, jde-li o vydobytí závazku, který vznikl za trvání manželství jen jednomu z manželů. Za majetek patřící do společného jmění manželů se pro účely exekuce považuje také majetek, který netvoří součást společného jmění manželů jen proto, že byl smlouvou, zákonem stanovený rozsah společného jmění zúžen nebo vyhrazen vznik společného jmění manželů až k zániku manželství.

Ustanovení § 262a odst. 1 OSŘ pak dále stanoví, že při výkonu rozhodnutí (exekuci) se nepřihlíží ke smlouvě, kterou byl zúžen zákonem stanovený rozsah společného jmění manželů o majetek, který patřil do společného jmění manželů v době vzniku vymáhané pohledávky. Totéž platí, byl-li zákonem stanovený rozsah společného jmění manželů smlouvou rozšířen o majetek povinného, který nepatřil do společného jmění v době vzniku vymáhané pohledávky.

Problémem tohoto ustanovení nepochybně je, že § 262a odst. 1 OSŘ výslovně hovoří pouze o zúžení společného jmění smlouvou. Rozsah společného jmění však může být zúžen také rozhodnutím soudu dle § 148 odst. 1, 2 ObčZ tedy na základě návrhu některého z manželů. Toto rozhodnutí přináší stejné právní důsledky jako smlouva manželů dle § 143a odst. 1 ObčZ. a vzniká zde tedy otázka, zda ustanovení § 262a OSŘ platí také v případech, kdy byl zákonem stanovený rozsah společného jmění manželů zúžen nikoliv smlouvou, ale na základě pravomocného rozhodnutí soudu.<sup>23</sup> Právní předpisy ani obecně známá judikatura tuto problematiku dle mého názoru dostatečným způsobem neupravují. Běžnou praxí soudních exekutorů je, že postupují stejným způsobem i v případě, že byl majetek ve společném jmění manželů zúžen rozhodnutím soudu.

---

<sup>23</sup> Švestka, J.; Spáčil, J.; Škvárová, M.; Hulmák, M. a kolektiv *Občanský zákoník I. Komentář. I. vydání: C.H.Beck, 2008*



Ustanovení § 143a odst. 1- 4 ObčZ pak uvádí, že pro účely řízení o výkonu rozhodnutí se manželé mohou vůči jiné osobě odvolat na obsah smluv, kterými byl zúžen nebo rozšířen rozsah společného jmění manželů, formou notářského zápisu jen tehdy, jestliže této osobě byl obsah smlouvy znám. Ani toto ustanovení pak neodkazuje na rozhodnutí soudu dle § 148 odst. 1, 2 ObčZ a není tedy zřejmé, zda v tomto případě, lze skutečně použít režim upravený v § 262a OSŘ.

Švestka, Spáčil, Škárová, Hulmák a spol. vyslovili v komentáři občanského soudního řádu, které vydalo nakladatelství C.H.Beck v roce 2008 názor, že ustanovení § 262a OSŘ platí analogicky rovněž tehdy, byl-li zúžen zákonem stanovený rozsah společného jmění manželů na základě pravomocného rozhodnutí soudu.<sup>24</sup> Osobně se však domnívám, že tento názor nemusí být soudy v řízení o vyloučení věci z exekuce akceptován.

Rovněž je nedostatečně upraveno, jakým způsobem musí být prokázáno, že jiné osobě byl obsah smlouvy o zúžení společného jmění manželů znám. Obecnou praxí v současné době je, že zápis v katastru nemovitostí, který je veřejně dostupný, nesplňuje podmínku seznámení třetí osoby se zněním smlouvy o zúžení případně rozšíření rozsahu společného jmění manželů. Zákon ani judikatura pak vůbec neřeší důsledky uzavřených smluv, kterými se mění zákonný rozsah společného jmění manželů, které mohou mít různý obsah, mohou současně provádět i určitý způsob vypořádání a důsledky těchto smluv by si zřejmě skutečně žádaly podrobnější právní úpravu. Takto vzniká v praxi značná nejistota a to navíc za situace, kdy tyto spory jsou v exekuční praxi časté.

Z ustanovení § 143a odst. 4 ObčZ vyplývá, že obsah smlouvy dle § 143a odst. 1-3 ObčZ může být oprávněnému znám jen za předpokladu, že tato smlouva existovala již v době vzniku vymáhané pohledávky. Později uzavřené smlouvy měnící zákonný rozsah společného jmění manželů nemohou mít žádný vliv na dříve vzniklé právní vztahy, a proto se k nim samozřejmě vůbec nemůže přihlížet. Úprava obsažená v § 262a odst. 2 OSŘ se používá nejen při rozhodování o nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce, ale i pro ostatní fáze vykonávacího řízení. Vylučovací žaloby, kterými se odvolávají při vyloučení postiženého majetku na později uzavřené smlouvy o zúžení společného jmění manželů nebo na znění smluv, jejichž obsah nebyl oprávněnému znám, pak v praxi nemohou mít úspěch.

---

<sup>24</sup> Švestka, J.; Spáčil, J.; Škárová, M.; Hulmák, M. a kolektiv *Občanský zákoník I. Komentář. 1. vydání: C.H.Beck, 2008*

Pro úplnost je nutno uvést, že v případě vypořádání společného jmění manželů v průběhu konkursu nebo insolventním řízení, které byly prohlášeny na majetek jednoho z manželů, mají věřitelé právo domáhat se uspokojení pohledávek i z majetku přikázaného v rámci vypořádání do výlučného vlastnictví manžela úpadce.

V exekučním řízení je postižení majetku patřícího do společného jmění manželů a majetku, který se pro účely nařízení exekuce považuje za součást společného jmění manželů, upraveno v § 42 EŘ, obdobně jako v § 262a OSŘ.

Dle mého názoru není tato problematika dostatečným způsobem upravena, jak v zákoně tak judikaturou. Přesto samozřejmě existují mnohá zajímavá rozhodnutí, kterými je možné se řídit při rozhodování v rámci výkonu rozhodnutí nebo exekuce. Jedná se např. o následující rozhodnutí.

Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. značka 20 Cdo 2085/2006 ze dne 27.9.2007, ve kterém je uvedeno, že věřitel, který má vymahatelnou pohledávku, jež vznikla před uzavřením dohody o vypořádání společného jmění dlužníka, má právo ji vymoci z majetku patřícího (původně) do společného jmění a vypořádaného společného jmění tak, že jeho výlučným vlastníkem se stává manžel dlužníka.<sup>25</sup>

Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. značka 20 Cdo 1389/2003 ze dne 28.7.2004 uvádí, že žaloba na vyloučení majetku z výkonu rozhodnutí nemůže být úspěšná, jestliže vymáhaná pohledávka vznikla za trvání manželství jen jednomu z manželů před uzavřením smlouvy o zúžení zákonem stanoveného rozsahu společného jmění manželů.<sup>26</sup>

Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí sp.značka 20 Cdo 238/2003 ze dne 26.11.2003 vyslovil názor, že k vydobytí závazku, který vznikl za trvání manželství jen jednomu z manželů, lze nařídit výkon rozhodnutí i na majetek patřící do zaniklého společného jmění, které v době zahájení řízení o výkon rozhodnutí nebylo vypořádáno.<sup>27</sup>

---

<sup>25</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp.značka 20 Cdo 2085/2006 ze dne 27.9.2007

<sup>26</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. značka 20 Cdo 1389/2003 ze dne 28.7.2004

<sup>27</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp.značka 20 Cdo 238/2003 ze dne 26.11.2003

V rozsudku uveřejněném pod č. 74/2004 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek se Nejvyšší soud zabýval možností vydobytí závazku, který vznikl za trvání manželství jen jednomu z manželů. Dle názoru soudu lze nařídit výkon rozhodnutí i na majetek patřící do zaniklého společného jmění manželů, které v době zahájení výkonu rozhodnutí nebylo vypořádáno. Podmínkou je tedy vznik pohledávky za trvání manželství.

Na tento závěr pak navazuje další rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. značka 29 Cdo 1134/2007 ze dne 28.5.2009, dle kterého k uspokojení pohledávky, která vznikla věřiteli vůči jednomu z bývalých manželů až po rozvodu manželství, nelze použít majetek nacházející se ve společném jmění bývalých manželů bez zřetele k tomu, že taková pohledávka vznikla sice po rozvodu ale ještě před tím, než bylo společné jmění manželů vypořádáno.<sup>28</sup>

Častou obranou povinného i jeho manžela je tvrzení, že určitá věc byla pořízena manželem povinného z jeho vlastních zdrojů, že tedy do společného jmění manželů nepatří a nemůže být použita k uspokojení závazku povinného.

Tuto problematiku dostatečným způsobem upravuje rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. značka 22 Cdo 1387/2008 ze dne 27.4.2010, dle kterého samotné prohlášení nebo souhlas jednoho z manželů, že určitá věc pořízená druhým z manželů za trvání společného jmění manželů z jeho vlastních zdrojů do společného jmění nepatří není právně relevantní, je bez významu, jestliže podle zákonné úpravy náleží do společného jmění manželů.<sup>29</sup>

Tuto problematiku je nutné vykládat tak, že pokud si manželé neupraví zákonný rozsah společného jmění smlouvou ve formě notářského zápisu, nemá jejich vyjádření nebo prohlášení o rozsahu společného jmění právní význam a tento majetek lze postihnout exekucí (výkonem rozhodnutí).

### **2.5.2 Ochrana věřitelů dle § 150 odst. 2 ObčZ**

V praxi také dochází k případům, kdy zaniklé společné jmění je vypořádáno dohodou, podle které manžel povinného získává ze společného jmění majetek, který byl postižen exekucí. V exekučním řízení musí být přihlédnuto ke znění ustanovení § 150 odst. 2 ObčZ, dle kterého

---

<sup>28</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. značka 29 Cdo 1134/2007 ze dne 28.5.2009

<sup>29</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. značka 22 Cdo 1387/2008 ze dne 27.4.2010

nesmí být dohodou manželů o vypořádání společného jmění dotčena práva věřitelů. Právním věřitele je nepochybně jeho právo na uspokojení pohledávky z majetku patřícího do společného jmění, pokud by takové právo měl před uzavřením dohody o vypořádání zaniklého společného jmění.

Dle mého názoru lze § 150 odst. 2 ObčZ vykládat tak, že věřitel se nemusí domáhat vyslovení právní neúčinnosti uzavřené dohody u soudu dle § 42a ObčZ. Věřitel této pohledávky, tedy vymahatelné pohledávky, která vznikla před uzavřením dohody o vypořádání společného jmění dlužníka a jeho manžela, má proto právo ji vymáhat i z majetku patřícího původně do společného jmění vypořádaného dohodou tak, že se jeho výlučným vlastníkem stal manžel dlužníka. Postavení věřitele se dohodou manželů o vypořádání společného jmění nemůže zhoršit.

### 3 Fáze prodeje nemovitosti v exekuci

Soudní exekutor přistoupí k provedení exekuce prodejem nemovitosti zpravidla tehdy, jestliže se nepodařilo zjistit a postihnout jiný majetek povinného, nebo na základě již vydaných exekučních příkazů postihující majetek nebyla pohledávka oprávněného včetně nákladů a odměny soudního exekutora zcela uspokojena. Dále soudní exekutor přistoupí k dražbě nemovitosti i tehdy, jestliže s ohledem na výši vymáhané pohledávky nelze očekávat, že by pohledávka byla upokojena jiným způsobem.<sup>30</sup>

Tento způsob exekuce patří mezi nejnáročnější způsob provedení exekuce. Exekuci prodejem nemovitostí lze rozdělit do několika fází a to:

- vydání exekučního příkazu prodejem nemovitosti,
- ocenění nemovitosti (usnesení o přizvání znalce a usnesení o ceně),
- dražební vyhláška a dražební jednání,
- usnesení o příklepu,
- rozvrhové jednání a rozvrhové usnesení.

Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí sp. značka 20 Cdo 2006/2006 ze dne 23.5.2007 uvádí, že zákonná úprava rozděluje průběh exekuce prodejem nemovitostí do několika relativně samostatných fází, z nichž v každé se řeší vymezený okruh otázek.<sup>31</sup> Těmito fázemi jsou :

- nařízení výkonu rozhodnutí,
- určení ceny nemovitosti a jejího příslušenství, ceny závad a práv s nemovitostí spojených, určení závad, které prodejem v dražbě nezaniknou a určení výsledné ceny,
- vydání usnesení o dražební vyhlášce,
- vlastní dražba a
- jednání o rozvrhu.

Úkony soudního exekutora, účastníků řízení a osob na řízení zúčastněných jsou zpravidla završeny usnesením, jehož účinky vylučují možnost v další fázi znovu řešit otázky, o kterých již bylo pravomocně rozhodnuto. Tak je tomu i u určení výsledné ceny nemovitostí podle

---

<sup>30</sup> Winterová, A. a kolektiv *Civilní právo procesní. 2. aktualizované a přepracované vydání: Linde Praha a.s., 2002*

<sup>31</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. značka 20 Cdo 2006/2006 ze dne 23.5.2007

výsledků ocenění a ohledání a u dražební vyhlášky, v níž je soudní exekutor povinen kromě jiného tuto výslednou cenu uvést.

### **3.1 Postižení nemovitosti exekučním příkazem**

O prodeji konkrétní nemovitosti rozhoduje soudní exekutor podle své úvahy vydáním exekučního příkazu dle § 47 EŘ. Exekuční příkaz musí obsahovat především výrok, který ukládá zaplacení určité konkrétní peněžité částky. V případě prodeje nemovitosti, která má být prodána musí obsahovat její přesné označení, tedy náležitou specifikaci případně uvedení spoluvlastnického podílu na ni.<sup>32</sup>

Soudní exekutor doručí exekuční příkaz prodejem nemovitosti dle § 335b odst. 2 OSŘ oprávněnému, povinnému, manželu povinného, katastrálnímu úřadu. Po právní moci exekučního příkazu jej soudní exekutor doručí dalším osobám uvedeným v § 335b odst. 3 OSŘ tedy těm, o nichž je soudnímu exekutorovi známo, že mají k nemovitosti předkupní právo, věcné právo, nájemní právo, finančnímu úřadu a obecnímu úřadu v jejichž obvodu je nemovitost, finančnímu úřadu a obecnímu úřadu, v jejichž obvodu má povinný bydliště nebo sídlo. Dále se exekuční příkaz vyvěsí na úřední desce.

Proti exekučnímu příkazu není přípustný žádný opravný prostředek. Exekuční příkaz má ve spojení s usnesením o nařízení exekuce shodné procesní účinky jako usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí. Exekuční příkaz je určitým procesním vyjádřením zvláštní právní úpravy, kdy jsou kompetence rozděleny mezi exekuční soud a soudního exekutora. Majetek, který je postižen exekučním příkazem, nesmí povinný převést na jiného, zatížit, nebo s ním jinak nakládat. Tento případný právní úkon je považován za neplatný.

### **3.2 Stanovení ceny nemovitosti**

K určení ceny nemovitosti soudní exekutor přistoupí po právní moci usnesení o nařízení exekuce a právní moci exekučního příkazu, kterým byly postiženy nemovitosti, které mají být předmětem dražby a jestliže exekuční příkaz prodejem nemovitostí byl zapsán na listu vlastnictví jako první v pořadí. Obě tyto podmínky musí být splněny kumulativně.

---

<sup>32</sup> Kindl, M.; Šíma, A. ; David, O. *Občanské právo procesní: Aleš Čeněk, s.r.o., 2005*

Lze tedy říci, že právní mocí usnesení o nařízení exekuce a vydáním pravomocného exekučního příkazu končí prakticky první fáze exekuce prodejem nemovitosti a nastupuje fáze druhá, tedy určení ceny nemovitosti. Postup v průběhu exekuce při oceňování nemovitosti je shodný s postupem při nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti a soudní exekutor tedy postupuje dle § 336 a násl. OSŘ.

Soudní exekutor vydá usnesení, kterým ustanoví soudního znalce a uloží mu, aby předmětnou nemovitost ocenil včetně jejího příslušenství a jednotlivých práv a závad, která jsou s nemovitostí spojena cenou obvyklou. V usnesení soudní exekutor soudnímu znalci uloží lhůtu pro zpracování znalecké posudku.<sup>33</sup> Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné,

Účastníky této fáze exekuce jsou:

- oprávněný,
- povinný,
- manžel povinného, patří-li nemovitost do společného jmění manželů,
- osoby, o nichž je soudnímu exekutorovi známo, že v jejich prospěch nebo k jejich tíži vážnou na nemovitosti určitá práva nebo závady.

Pro úplnost je nutno uvést, že spoluvlastník, ani přihlášený věřitel nejsou v této fázi účastníky řízení.

Při stanovení ceny by měl soudní znalec zvážit všechny okolnosti, které mají vliv na cenu, tedy atraktivitu místa, kde se nemovitost nachází, srovnatelnost cen okolních nemovitostí, účel, pro který je znalecký posudek zpracován apod. Znalecký posudek tedy musí obsahovat všechny okolnosti, ze kterých znalec vycházel při určení ceny nemovitosti. Při zpracování ceny pro účely prodeje nemovitosti v dražbě by měl soudní znalec také přihlídnout k tomu, že stanovená obvyklá cena nebude nějakou obvyklou cenou konečnou, ale pouze východiskem pro stanovení nejnižšího podání při dražebním jednání.

Soudní znalec tedy určí nejen cenu předmětné nemovitosti včetně jejího příslušenství, ale ocení také jednotlivá práva a závady spojená s nemovitostí. Práva spojená s nemovitostí jsou věcná břemena zapsaná v katastru nemovitostí ve prospěch prodávané nemovitosti, dále nájemní práva a jiná práva, která mohou přinášet i po prodeji nemovitosti novému majiteli

---

<sup>33</sup> Bureš, J.; Drápal, L. a kolektiv *Občanský soudní řád II. Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2009

prospěch. Závadami jsou naopak věcná břemena a nájemní práva, která oceňovanou nemovitost zatěžují a snižují její obvyklou cenu. Za závady se však nepovažují práva, která vážnou na nemovitosti pro zajištění pohledávek věřitelů povinného nebo i jiných osob. Závadami tedy nejsou zástavní práva.

Při určení ceny nemovitosti může být situace značně komplikovaná s ohledem na jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojená, z nichž některá při následné dražbě zanikají a jiná nikoliv. Cenu nemovitostí včetně jednotlivých práv určí cenu soudní exekutor dle § 52 EŘ a § 336a OSŘ.

### **3.2.1 Usnesení o ceně**

Po právní moci usnesení o přizvání znalce a po zhotovení znaleckého posudku soudní exekutor vydá usnesení o ceně. Znalecký posudek slouží jako podklad pro vydání usnesení. Cena nemovitosti a jejího příslušenství včetně jednotlivých práv a závad určená ve znaleckém posudku musí být přesně určena a musí být dostatečně individualizována. Ustanovení § 336a OSŘ rozeznává v odst. 1 písm. b) cenu jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených a ve stejném ustanovení pod bodem c) též závady, které prodejem v dražbě nezaniknou.

### **3.2.2 Práva a závady spojená s draženou nemovitostí**

Jedná se o práva zřízená ve prospěch dražené nemovitosti např.:

- věcné břemeno zřízené jako právo chůze, právo jízdy, čerpání vody apod.,
- nájemní právo, které bylo smluvně sjednáno ve prospěch prodávané nemovitosti tak, že sjednaný předmět nájmu bude užíván i po dražbě spolu s prodanou, tedy vydraženou nemovitostí,
- další práva spojená s draženou nemovitostí založená smluvně, která budou i po dražbě přinášet majetkový prospěch.

Závady spojené s draženou nemovitostí jsou především:

- věcná břemena, kterými je nemovitost zatížena,
- nájemní práva a případně jiná práva, která zavazují povinného jako vlastníka nemovitosti, aby něco konal, něčeho se zdržel, nebo něco strpěl.



Závadami, které v dražbě nezaniknou, jsou ta věcná břemena, u nichž to stanoví zákon. Jsou to většinou případy, u nichž je dán zájem společnosti. Jedná se většinou o věcná břemena vzniklá ze zákona, která lze zřídit i rozhodnutími příslušného orgánu. Mezi věcná břemena, která v dražbě nezaniknou, patří věcná břemena umožňující vedení elektrických rozvodů, plynovodů, vodovodů a jiných obecně důležitých zařízení. Další závadou, která ze zákona nezaniká, je i nájem bytu dle občanského zákoníku. Prodejem nebo dražbou obytného domu, ve kterém existují byty s nájemníky na základě řádné nájemní smlouvy, tento nájemní poměr prodejem nemovitosti nezaniká, ale povinnosti pronajímatele přechází na nového vlastníka, tedy vydražitele.<sup>34</sup>

Soudní exekutor však může rozhodnout, že v dražbě nezaniknou i další věcná nebo nájemní práva, pokud dospěje k závěru, že na dalším trvání závady je dán zájem společnosti.

### **3.2.3 Výsledná cena nemovitosti**

Výsledná cena nemovitosti se tedy stanoví tak, že k ceně nemovitosti a jejího příslušenství se připočte cena práv, která budou i po dražbě přinášet nemovitosti majetkový prospěch a naopak se odečtou ceny závad, které dražbou nezaniknou a které je vydražitel vždy povinen převzít. Ostatní závady, o nichž nebylo rozhodnuto v usnesení o ceně, že nezanikají, v dražbě zaniknou. Vydražitel by mohl tyto závady převzít v případě, že osoba, které svědčí právo z této závady, souhlasí s tím, aby oceněná náhrada za tuto závadu byla přiznána vydražiteli v rozvrhovém usnesení. Pro převzetí závady vydražitelem je nutný jeho souhlas a soudní exekutor nemůže bez souhlasu vydražitele rozhodnout o tom, že je vydražitel povinen převzít závadu, o které bylo rozhodnuto, že v dražbě zanikne, pouze na základě žádosti osoby, které svědčí právo z této závady.

### **3.2.4 Závaznost usnesení o ceně**

Usnesení o ceně doručí soudní exekutor účastníkům této fáze exekuce tedy:

- oprávněnému,
- povinnému,
- manželu povinného,

---

<sup>34</sup> Tripes, A. *Exekuce v soudní praxi*. 3. vydání. Praha: C.H. Beck, 2006

- osobám, o nichž je mu známo, že pro ně na nemovitosti vážnou práva a závady.

Proti usnesení o ceně je odvolání přípustné. Právo podat odvolání proti usnesení o ceně mají všechny výše uvedené subjekty a o odvolání rozhoduje příslušný odvolací soud. Po právní moci usnesení o ceně je toto usnesení právně závazné a z této ceny se vychází v další fázi exekučního řízení.

V praxi často dochází k situaci, že povinný často podává odvolání proti usnesení o ceně. Ve většině případů se jedná o způsob určité taktiky pro zdržování exekuce, která je účinná především pro oblast středních Čech a Prahy, kde odvolání proti usnesení o ceně dražené nemovitosti znamená fakticky odklad exekuce minimálně o jeden rok. Není ani dostatečně řešena situace, zda lze případné odvolání podávat opakovaně i za situace, kdy je zcela zřejmé, že se ze strany povinného jedná pouze o snahu dosáhnout maximálního odkladu exekuce.

Domnívám se však, že povinnému ani dalším účastníkům nelze bránit v tom, aby plně využívali procesních prostředků, které jsou jim dány platnými právními předpisy a jediným řešením je pak dle možnosti justičních orgánů urychlené rozhodování o těchto opravných prostředcích.

Osoby oprávněné ze závad spojených s draženou nemovitostí, s nimiž nebylo jako s účastníky jednáno, ačkoliv existence závad vyplývá z obsahu spisu, nebo tyto závady mohly být zjištěny při ohledání nemovitosti, pokud by bylo řádně provedeno v souladu se zákonem, mohou své nároky uplatit v odvolání proti dražební vyhlášce s námitkou, že nebyly splněny podmínky pro její vydání. Soud v takovém případě objasní, zda je nemovitost tvrzenou závadou skutečně zatížena.<sup>35</sup> Pokud se skutečně zjistí, že nemovitost je zatížena dalšími závadami, které nebyly oceněny, nebo že došlo k podstatné změně poměrů, ze kterých se vycházelo, nařídí se nové ocenění nemovitosti a jejího příslušenství včetně práv a závad a na základě nového ocenění soud nebo soudní exekutor změní usnesení o ceně. Pokud vyjdou najevo závady, které dražbou zanikají až v době po dražbě nemovitosti, soudní exekutor k nim nepřihlíží, ledaže by šlo o závady, které nebylo možno zjistit z obsahu spisu nebo řádně provedeným ohledáním.

---

<sup>35</sup> Bureš, J.; Drápal, L. a kolektiv *Občanský soudní řád II. Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck., 2009

## 3.3 Dražební vyhláška

### 3.3.1 Náležitosti dražební vyhlášky

Po právní moci usnesení o ceně nařídí soudní exekutor dražbu (dražební jednání) nemovitosti. Dražba je nařizována dražební vyhláškou, která je zásadním a důležitým dokumentem a předpokladem pro úspěšné a zákonné provedení dražby.<sup>36</sup>

Dražební vyhláška musí obsahovat ve smyslu ustanovení § 336b OSŘ následující údaje:

- čas a místo dražebního jednání (§ 336d OSŘ),
- označení nemovitosti a jejího příslušenství,
- výslednou cenu (§ 336a OSŘ),
- výši nejnižšího podání (§ 336e odst. 2 OSŘ),
- výši jistoty a způsob jejího zaplacení (§ 336e odst. 2 OSŘ),
- práva a závady spojené s nemovitostí,
- závady, které prodejem nemovitosti v dražbě nezaniknou (§ 336a odst. 1 písm. c) OSŘ),
- předpoklady, za kterých vydražitel může převzít vydraženou nemovitost a za kterých se stane jejím vlastníkem (§ 336l odst. 1 a 2 OSŘ),
- upozornění, že při rozvrhu podstaty se mohou oprávněný, ti, kdo do řízení přistoupili jako další oprávnění, a další věřitelé povinného domáhat uspokojení jiných vymahatelných pohledávek nebo pohledávek zajištěných zástavním právem, než pro které byla nařízena exekuce, jestliže se přihlásí nejpozději do zahájení dražebního jednání, jestliže v přihlášce uvedou výši pohledávky a jejího příslušenství a prokáží-li je příslušnými listinami, a poučení, že k přihlášce, v nichž výše pohledávky nebo jejího příslušenství nebude uvedena, se nepřihlíží (§ 336f OSŘ),
- výzvu, aby oprávněný, ti, kdo přistoupili do řízení jako další oprávnění a ostatní věřitelé povinného, kteří požadují uspokojení svých pohledávek při rozvrhu podstaty (§ 336f OSŘ), soudnímu exekutorovi sdělili, zda žádají zaplacení svých pohledávek, s upozorněním, že nepožádají-li o zaplacení před zahájením dražebního jednání, může vydražitel dluh povinného vůči nim převzít (§ 336g OSŘ),

---

<sup>36</sup> Tripes A. *Exekuce v soudní praxi*. 3. vydání. Praha: C.H. Beck, 2006

- výzvu, aby každý, kdo má právo, které nepřipouští dražbu (§ 267 OSŘ), je uplatnil u soudu, a aby takové uplatnění práva prokázal nejpozději před zahájením dražebního jednání, s upozorněním, že jinak k jeho právu nebude při provedení exekuce přihlíženo,
- upozornění, že osoby, které mají k nemovitosti předkupní právo, jej mohou uplatnit jen v dražbě jako dražitelé a že udělením příklepu předkupní právo zaniká.

### 3.3.2 Doručení dražební vyhlášky

Soudní exekutor doručí dražební vyhlášku všem osobám, o kterých je mu známo, že by měly být o dražbě a o případných následcích z ní vyplývajících informovány a dále doručí dražební vyhlášku těm osobám, jejichž práv se provedení dražby dotýká. Podmínky pro doručení dražební vyhlášky jsou stanoveny v § 336c OSŘ.

Soudní exekutor vždy doručí dražební vyhlášku do vlastních rukou těmto subjektům:

- oprávněnému,
- povinnému,
- manželu povinného, je-li předmětem dražby nemovitost patřící do společného jmění manželů,
- osobám, které mají k nemovitosti předkupní právo,
- osobám, které mají k nemovitosti věcné právo, spoluvlastnické právo, zástavní právo nebo nájemní právo,
- přihlášeným věřitelům.

O všech těchto osobách se soudní exekutor dozví z obsahu exekučního spisu. Věřiteli a oprávněnému učiní soudní exekutor současně s doručením dražební vyhlášky výzvu, aby sdělili, zda žádají zaplacení své pohledávky z nejvyššího podání s upozorněním, že pokud nepožádají o zaplacení do zahájení dražebního jednání, může vydražitel jejich pohledávku převzít. Podmínky pro toto převzetí jsou stanoveny přesně zákonem v § 336b odst. 2 písm. j) OSŘ a k tomuto převzetí je především nutný souhlas vydražitele.<sup>37</sup>

---

<sup>37</sup> Tripes, A. *Exekuce v soudní praxi*. 3. vydání. Praha: C.H. Beck, 2006

Soudní exekutor dále doručuje dražební vyhlášku:

- finančnímu úřadu, v jehož obvodu se nemovitost nachází a v jehož obvodu má povinný své bydliště v případě fyzické osoby, nebo sídlo (místo podnikání) v případě právnické osoby,
- okresní správě sociálního zabezpečení,
- všeobecné zdravotní pojišťovně,
- katastrálnímu úřadu, v jehož obvodu se nachází nemovitost se žádostí o zveřejnění na úřední desce,
- příslušnému obecnímu úřadu, kde má povinný své bydliště nebo sídlo se žádostí o zveřejnění na úřední desce,
- příslušnému obecnímu úřadu, podle místa kde se nemovitost nachází,
- příslušnému obecnímu úřadu s rozšířenou působností, podle místa kde se nachází nemovitost.

Dále soudní exekutor vyvěsí dražební vyhlášku na své úřední desce a zároveň požádá příslušný obecní úřad a katastrální úřad, aby dražební vyhlášku nebo její podstatný obsah uveřejnili na své úřední desce a to i elektronické. Současnou obvyklou praxí soudních exekutorů je zveřejnění dražební vyhlášky na internetu. Zákon ani jiný právní předpis však tuto povinnost soudním exekutorům neukládá.

Nejvyšší soud se v této souvislosti zabýval i problematikou osob oprávněných z věcného břemene v souvislosti s konáním dražby ve svém rozhodnutí sp. značka 22 Cdo 862/2000 ze dne 27.11.2001.<sup>38</sup> Dle tohoto rozhodnutí soud v řízení o výkon rozhodnutí, v exekučním řízení soudní exekutor, jedná s osobou oprávněnou z věcného práva, tedy i z věcného břemene, je-li takové právo patrné z obsahu spisu anebo z evidence nemovitostí do fáze vydání dražební vyhlášky, po jejím vydání pak s osobou, jejíž věcné právo je patrné z obsahu spisu.

### **3.3.3 Procesní obrana proti dražební vyhlášce**

Procesní obranou proti dražební vyhlášce, které mohou účastníci této fáze řízení využít je:

- odvolání proti dražební vyhlášce,

---

<sup>38</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. značka 22 Cdo 862/2000 ze dne 27.11.2001

- vylučovací žaloba,
- návrh na zastavení (částečné zastavení), popř. odklad exekuce.

### 3.3.3.1 Odvolání proti dražební vyhlášce

Odvolání proti dražební vyhlášce mohou podat účastníci této fáze exekuce, osoby, které mají k nemovitosti věcné právo, předkupní právo, nájemní právo včetně nájmu a podnájmu nebytových prostor.

Odvoláním lze napadnout dražební vyhlášku buď jako celek z důvodu, že nebyly splněny podmínky pro její vydání. Dále lze odvoláním samostatně napadnout jednotlivé výroky dražební vyhlášky, a to konkrétně výrok:

- o výsledné ceně,
- o výši nejnižšího podání,
- o výši jistoty a způsobu jejího zaplacení,
- o závadách, které v dražbě nezaniknou.

Proti ostatním výrokům nelze samostatně odvolání podávat.

O podaném odvolání proti dražební vyhlášce rozhoduje zásadně příslušný odvolací soud. V případě, že soudní exekutor z obsahu spisu zjistí, že odvolání bylo podáno opožděně, soudní exekutor takové odvolání usnesením odmítne. Proti usnesení, kterým bylo odmítnuto opožděně podané odvolání, je přípustné odvolání, o kterém by rozhodoval příslušný odvolací soud.

Vydáním dražební vyhlášky vstupuje exekuce prodejem nemovitosti do další fáze řízení, ve které mohou účastníci řízení uplatňovat svá práva a to především podáním odvolání. Tuto problematiku řešil Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí sp. značka 2 Cdon 1953/1997.<sup>39</sup> Dle názoru Nejvyššího soudu, je proti dražební vyhlášce přípustné odvolání a to pouze proti těm výrokům, které neupravují vedení řízení.

V souvislosti s možností podat odvolání proti usnesení o ceně se objevuje poměrně zajímavý problém. Dle § 336a OSŘ a s odvoláním na příslušná ustanovení exekučního řádu určí soudní

---

<sup>39</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. značka 2 Cdon 1953/1997

exekutor výslednou cenu dražené nemovitosti a usnesení o ceně doručí dle § 336a odst. 4 OSŘ oprávněnému, dalším oprávněným, povinnému a osobám, o nichž je mu známo, že pro ně vážnou na nemovitosti práva a závady.<sup>40</sup> Tyto osoby tedy mohou podat proti tomuto usnesení odvolání, o kterém rozhoduje odvolací soud. Po právní moci usnesení o ceně pak soudní exekutor vydá dražební vyhlášku, proti které se dle § 336c odst. 5 OSŘ mohou odvolat oprávněný, další oprávnění, povinný, osoby, které mají k nemovitosti předkupní právo, věcné nebo nájemní právo. Vzniká tedy situace, že tyto osoby mohou opakovaně podat odvolání proti ceně dražené nemovitosti a může nastat situace, že se může jednat buď o stejnou osobu, která již měla možnost se odvolat proti usnesení o ceně, nebo i osobu jinou např. o zástavního věřitele. Vystává zde otázka, zda se má odvolací soud i v těchto případech znovu zabývat cenou dražené nemovitosti, proti které bylo již dříve podáno odvolání a o které bylo již pravomocně rozhodnuto.

Osobně se domnívám, že opakované rozhodování o ceně dražené nemovitosti by znamenalo nejen zbytečné zdržování a působilo by proti smyslu exekučního řízení. Dle mého názoru se, že se v tomto případě, tedy za situace, kdy již odvolací soud pravomocně rozhodl na základě dříve podaného odvolání o ceně dražené nemovitosti, skutečně již jedná o *res iudicata*.

### 3.3.3.2 Vylučovací žaloba

Vylučovací žalobu podávají ti, kteří se domnívají, že mají k nemovitosti právo, které nepřipouští dražbu. Vylučovací žaloba musí být podána před zahájením dražby a do tohoto okamžiku musí být také prokázáno, že byla podána. Vylučovací žaloba se podává nikoliv proti soudnímu exekutorovi, ale proti oprávněnému. K podání vylučovací žaloby jsou aktivně legitimováni v určitých případech např. manžel povinného, nebo osoby, které se domnívají, že jsou vlastníky předmětné nemovitosti. Vyloučení nemovitosti z exekuce se může za určitých okolností domáhat i zástavní věřitel, a to v případě, že zajištěná pohledávka převyšuje výslednou cenu nemovitosti, zástavní věřitel nepožaduje úhradu své pohledávky z nejvyššího podání a z rozdělované podstaty nemůže být uspokojen nikdo jiný s ohledem na skupinu a pořadí jednotlivých pohledávek.

---

<sup>40</sup> Kasíková, M.; Kučera, Z.; Plášil, V.; Šimka, K.; Jirmanová, M.; Hubáček, J. *Zákon o soudních exekutorech a exekuční činnost (exekuční řád). Komentář. 2. vydání: C.H.Beck, 2010*

Zjistí-li soudní exekutor, že byla podána žaloba na vyloučení nemovitosti z exekuce, rozhodne usnesením o odročení dražebního jednání až do pravomocného rozhodnutí o žalobě v souladu s § 336i OSŘ.

### **3.3.3.3 Návrh na zastavení (částečné zastavení) exekuce, odklad exekuce**

Návrh na zastavení (popř. částečné zastavení) stejně tak jako návrh na odklad exekuce se podává u pověřeného soudního exekutora. V této souvislosti, je však nutné si uvědomit, že samotné podání návrhu na zastavení, respektive částečné zastavení nebo odklad exekuce, nezakládá žádnou povinnost pro soudního exekutora, aby nařízenou dražbu odročil. Pokud tedy není do zahájení dražebního jednání rozhodnuto o zastavení (částečném zastavení) exekuce, je zcela v kompetenci soudního exekutora, zda se rozhodne v dražbě pokračovat, i když je mu známo, že byl podán návrh na zastavení (částečné zastavení) nebo odklad exekuce. Případné nároky vůči soudnímu exekutorovi by bylo možné uplatnit z titulu náhrady škody podle příslušných ustanovení občanského zákoníku.

### **3.3.4 Předmět dražby**

Předmětem dražby je nemovitost a její příslušenství, které soudní exekutor uvede v dražební vyhlášce. Pokud se týká příslušenství nemovitosti, musí být označeno jmenovitě tak, že se uvedou všechny movité a nemovité věci jmenovitě podle toho, jak byly zjištěny při ohledání a jak byly oceněny znaleckým posudkem. Toto příslušenství musí být uvedeno s upozorněním, že je draženo společně s nemovitostí.

Na vydražitele tedy přejde dražbou pouze příslušenství, které bylo jmenovitě uvedeno v dražební vyhlášce a bylo také draženo spolu s nemovitostí. Pokud se týká součástí nemovitosti, ty přecházejí na vydražitele spolu s nemovitostí bez další specifikace a nemusí být tedy v dražební vyhlášce vyjmenovány.

### **3.3.5 Cena dražené nemovitosti**

Pokud se týká ceny, je podkladem pro dražbu nemovitosti výsledná cena, která zahrnuje nejen cenu nemovitosti, ale i ocenění práv a závad spojených s nemovitostí a závady, které



prodejem v dražbě nezaniknou. V dražební vyhlášce je výsledná cena uvedena v takové podobě, v jaké o ní bylo rozhodnuto v pravomocném usnesení o ceně.

V této souvislosti vzniká poměrně závažná otázka, zda může dojít k novému ocenění nemovitosti v případě podstatné změny poměrů a zda na tento postup má vliv skutečnost, že ke změně poměrů došlo před nebo po vydání dražební vyhlášky. Dle současné praxe v případě podstatné změny poměrů, zajistí soudní exekutor nové ocenění nemovitosti včetně práv a závad s nemovitostí spojených a následně rozhodne o změně výsledné ceny nemovitosti.

V případě, že od doby vypracování znaleckého posudku do vydání dražební vyhlášky, zanikly práva a závady, které byly oceněny i v usnesení o ceně a které měly vliv na určení výsledné ceny, zajistí soudní exekutor nové ocenění nemovitosti. Dražební vyhláška pak musí obsahovat odůvodnění změny ceny.

### **3.3.6 Místo konání dražby**

Dle § 336d OSŘ lze dražbu uskutečnit v místě, kde se nachází nemovitost, dále v sídle exekutorského úřadu nebo na jiném vhodném místě. Místo dražby vybere soudní exekutor tak, aby se dražby mohlo zúčastnit co možná nejvíce zájemců a aby byl zajištěn důstojný průběh dražebního jednání.<sup>41</sup>

V dražební vyhlášce nařídí soudní exekutor dražební jednání tak, aby dražba neproběhla dříve než uplyne 30 dnů od vydání dražební vyhlášky. Lhůta 30ti dnů stanovená pro dražební jednání od okamžiku vydání dražební vyhlášky má zaručit dostatečný časový prostor, aby se zájemci seznámili s prodávanou nemovitostí a na druhé straně dává oprávněným a věřitelům dostatečný časový prostor, aby mohli svá práva uplatnit nejpozději do zahájení dražebního jednání.

Pokud se týká výroku o místě a čase dražebního jednání, jedná se o rozhodnutí, kterým se upravuje řízení. Soudní exekutor proto není tímto výrokem vázán a může dražební jednání odročit, aniž by při nařízení dražebního jednání znovu vydával dražební vyhlášku. Soudní exekutor tedy pouze oznámí nový čas a místo dražebního jednání.

---

<sup>41</sup> Bureš, J.; Drápal, L. a kolektiv *Občanský soudní řád II. Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2009

### 3.3.7 Nejnižší podání a jistota

Dle § 336e odst. 1 OSŘ soudní exekutor stanoví nejnižší podání ve výši 2/3 výsledné ceny. Při stanovení výše nejnižšího podání soudní exekutor vychází z ceny určené v usnesení o ceně.

Soudní exekutor zároveň stanoví výši dražební jistoty, kterou musí složit každý účastník dražby před jejím zahájením. Při stanovení její výše je § 336e odst. 2 OSŘ vázán pouze její horní hranicí, která nesmí převyšovat 3/4 nejnižšího podání. Výši dražební jistoty stanovuje soudní exekutor podle vlastní úvahy s přihlédnutím k místním podmínkám tak, aby stanovená výše na jedné straně neodradila zájemce o dražbu nemovitosti, ale aby z ní na druhou stranu bylo možné pokrýt případné závazky. Soudní exekutor zároveň uvede, že dražební jistotu lze zaplatit buď v hotovosti nebo na účet soudního exekutora. Zároveň musí být dražitel upozorněn, že musí před zahájením dražebního jednání doložit nejen, že dražební jistotu skutečně zaplatil, ale že již došla na účet soudního exekutora. Pokud tato skutečnost není prokázána, soudní exekutor k této platbě nepřihlíží.

## 3.4 Rozhodování soudního exekutora v souvislosti s dražebním jednáním

Úkoly soudního exekutora před dražbou a v průběhu dražby je možno rozdělit do několika částí. Soudní exekutor je především před samotným zahájením dražebního jednání povinen posoudit, zda nejsou dány podmínky pro odročení dražebního jednání.<sup>42</sup> V souvislosti s dražbou musí rozhodnout o předkupním právu a o přihlášených pohledávkách. Teprve po vyřešení těchto úkolů je možné přistoupit k samotné dražbě ve smyslu § 336i a § 336j OSŘ.

### 3.4.1 Odročení jednání

Před zahájením dražby prověří soudní exekutor, zda neexistují skutečnosti, které by odůvodňovaly odročení dražebního jednání. Soudní exekutor vždy odročí dražební jednání v případě, že bylo do zahájení dražebního jednání prokázáno, že byla podána vylučovací žaloba a dále může soudní exekutor odročit dražební jednání také v případě, že byl podán návrh na zastavení exekuce a soudní exekutor dospěje k závěru, že na základě tvrzení povinného a

---

<sup>42</sup> Kasíková, M.; Kučera, Z.; Plášil, V.; Šimka, K.; Jirmanová, M.; Hubáček, J. *Zákon o soudních exekutorech a exekuční činnost (exekuční řád). Komentář. 2. vydání: C.H.Beck, 2010*

listin, které povinný předložil k prokázání svého tvrzení, že na základě těchto skutečností lze očekávat, že exekuce bude zastavena.<sup>43</sup>

Důvodem odročení dražby není skutečnost, že se oprávněný, další oprávněný nebo manžel povinného nemohou zúčastnit dražebního jednání, neboť jejich nepřítomnost provedení dražby nebrání. Podmínkou však je, že těmto osobám byla doručena dražební vyhláška do vlastních rukou.

### **3.4.1.1 Podání vylučovací žaloby**

Bylo-li zjištěno, že byla podána vylučovací žaloba na vyloučení dražené nemovitosti, soudní exekutor ve smyslu § 336i OSŘ dražební jednání odročí až do pravomocného rozhodnutí o žalobě.

Ten, kdo se domnívá, že má k nemovitosti právo, které nepřipouští dražbu, musí nejpozději do zahájení dražebního jednání nejen podat žalobu na vyloučení nemovitosti, ale zároveň musí soudnímu exekutorovi prokazatelným způsobem doložit, že žaloba byla skutečně podána. Pokud tato třetí osoba neuplatní vylučovací žalobu do zahájení prvního dražebního jednání nebo tuto skutečnost prokazatelně neprokáže, nemůže své případné nároky uplatňovat po skončení dražby vůči vydražiteli.

### **3.4.1.1 Podání návrhu na zastavení exekuce**

Důvodem pro odročení dražebního jednání může být také návrh povinného na zastavení exekuce. Soudní exekutor o podání tohoto návrhu nemusí být vůbec informován. Avšak ani v případě, že povinný doloží, že tento návrh podal, není soudní exekutor povinen dražební jednání odročit. Ve většině případů soudní exekutor dle obsahu spisu a předložených listin, které většinou doloží povinný, celý případ posoudí a jednání odročí pouze v případě, že je pravděpodobné, že skutečně dojde k zastavení exekuce, jinak dražbu realizuje.

---

<sup>43</sup> Bureš, J.; Drápal, L. a kolektiv *Občanský soudní řád II. Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2009

### 3.4.2 Rozhodování soudního exekutora o předkupním právu

Předkupní právo, ať již věcné nebo obligační, které hodlá některý z účastníků uplatnit při dražbě, musí být listinami prokázáno před zahájením dražebního jednání. Soudní exekutor po zahájení dražby vyhlásí usnesení, ve kterém rozhodne, zda bylo předkupní právo prokázáno. Proti tomuto usnesení není přípustné odvolání, neboť v opačném případě by zřejmě bylo možné účelově zamezit konání dražebního jednání. Účastníkům se toto usnesení nedoručuje.<sup>44</sup>

Pokud soudní exekutor rozhodl, že předkupní právo nebylo prokázáno, může se tato osoba, která uplatnila předkupní právo a zúčastnila se dražby jako dražitel bránit tím, že podá námitky proti příklepu, který byl udělen jinému dražiteli. Osoba, jejíž uplatněné předkupní právo soudní exekutor neuznal, má možnost podat odvolání proti usnesení o příklepu avšak pouze v případě, že tato osoba vznesla proti příklepu námitky. Správnost rozhodnutí o předkupním právu pak přezkoumá soud v řízení o odvolání proti usnesení o příklepu .

Aby osoba, které svědčí předkupní právo, mohla toto právo realizovat je nutné, aby se dostavila k dražebnímu jednání, zaplatila dražební jistotu ve výši stanovené dražební vyhláškou a zúčastnila se dražby jako dražitel.

O předkupním právu rozhodne soudní exekutor vždy při prvním dražebním jednání a to i v případě, že nikdo nesložil dražební jistotu a neučinil ani nejvyšší podání. Toto rozhodnutí se uvede v protokolu o dražebním jednání. Osoba, které svědčí předkupní právo, je tedy může uplatnit při dalším dražebním jednání, pouze v případě, že jí bylo přiznáno při prvním dražebním jednání. Při dalším dražebním jednání soudní exekutor již o těchto právech nerozhoduje.

Osoba, které svědčí předkupní právo, jej může uplatnit pouze účastí při dražbě pouze jako dražitel v případě, že více dražitelů učiní stejné nejvyšší podání a v takovém případě soudní exekutor udělí příklep osobě s předkupním právem.

Pokud se osoba, která uplatnila předkupní právo, nebo pokud její předkupní právo vyplývá z obsahu spisu (např. spoluvlastník), nedostavila k dražebnímu jednání jako dražitel, má se za

---

<sup>44</sup> Bureš, J.; Drápal, L. a kolektiv *Občanský soudní řád II. Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2009

to, že své předkupní právo neuplatnila. O předkupním právu rozhoduje soudní exekutor vždy ve vztahu ke konkrétnímu dražiteli.

Předkupní právo zanikne vždy dnem, kterým se vydražitel stal vlastníkem vydražené nemovitosti.

### **3.4.3 Oznámení o přihlášených pohledávkách**

Po zahájení dražebního jednání dále soudní exekutor ve smyslu § 336i odst. 2 OSŘ oznámí, kteří věřitelé (zde je nutno zahrnout též oprávněného, dalšího oprávněného a přihlášené věřitelé) přihlásili své pohledávky a v jaké výši a také, kteří věřitelé požádali o zaplacení svých pohledávek. Dražitelé se na základě této informace mohou rozhodnout, jaké nejvyšší podání učiní právě s přihlédnutím k tomu, zda některé dluhy povinného převezmou a bude jim v tomto rozsahu vrácena část nejvyššího podání. Také o přihlášených pohledávkách rozhoduje soudní exekutor při prvním dražebním jednání.

#### **3.4.3.1 Přihlášky pohledávek**

Zákon umožňuje, aby při rozvrhu výtěžku z vydražené nemovitosti byly uspokojeny nejen pohledávka oprávněného, ale také pohledávky dalších oprávněných a pohledávky dalších věřitelů povinného. Dále mohou být uspokojeny pohledávky zajištěné zástavním právem na dražené nemovitosti. Dle § 336f OSŘ může věřitel a oprávněný, kteří mají proti povinnému pohledávku přiznanou rozhodnutím, smírem, nebo jiným titulem uvedeným v § 274 OSŘ tedy ti, kteří mají tzv. vykonatelnou pohledávku a dále ti, kteří mají pohledávku zajištěnou zástavním právem, ji mohou přihlásit do řízení nejpozději do zahájení dražebního jednání.

V této souvislosti je nutné si uvědomit, že zákon rozlišuje mezi dalším oprávněným a dalším věřitelem. Zákon rozlišuje při výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí ještě dalšího oprávněného, což je subjekt, který se domáhá nařízení výkonu rozhodnutí prodejem téže nemovitosti u příslušného soudu. Pokud podal návrh dříve než soud pravomocně rozhodl o nařízení výkonu rozhodnutí, považuje se jeho návrh za přistoupení k řízení a to ode dne podání návrhu. Tento další oprávněný musí pak přijmout stav řízení v němž je toto řízení při jeho přistoupení. Tito další oprávnění mají výhodnější postavení při rozvrhu výtěžku z realizované dražby proti dalším věřitelům. Dalšími věřiteli jsou subjekty, které mají vůči

povinnému vykonatelnou pohledávku, avšak již z doby, která předchází právní moci usnesení o nařízení předmětné exekuce. Tito věřitelé již měli sami objektivní možnost domáhat se svého práva vůči povinnému tak, že by sami zahájili pro svou pohledávku výkon rozhodnutí nebo exekuci. I když tak sami neučinili, mají právo a možnost svou pohledávku přihlásit, avšak proti oprávněnému a dalším oprávněným mají horší postavení při rozvrhovém jednání.

Přihlášky mohou být podávány soudnímu exekutorovi nejpozději do zahájení dražebního jednání. Kromě obecných náležitostí dle § 42 odst. 4 OSŘ musí přihláška obsahovat označení přihlašované pohledávky, její výši a výši příslušenství. Přihlašovatel musí k přihlášce dále připojit listiny prokazující vykonatelnost pohledávky. Pokud přihláška neobsahuje výši pohledávky, soudní exekutor k takové přihlášce vůbec nepřihlíží. Pokud se týká listin, které prokazují přihlašovaný nárok, mohou být připojeny dodatečně a to až do rozvrhového jednání.

V současné době není legislativně upraveno, zda lze při podání přihlášky uplatnit postup dle § 43 OSŘ, tedy zda by měl soudní exekutor vyzvat přihlašovatele k odstranění vad přihlášky, popřípadě k doložení předepsaných listin. Dle mého názoru by soudní exekutor měl uplatnit postup v souladu s § 43 OSŘ, tedy v případě neúplné přihlášky vyzvat přihlašovatele k odstranění vady.

Soudní exekutor upozorní v dražební vyhlášce věřitele, že se nepřihlíží k přihláškám, které neobsahují údaje o výši pohledávky a jejího příslušenství. Soudní exekutor pak postupuje tak, jako kdyby přihláška nebyla vůbec podána, aniž by o tom následně přihlašovatele vyrozuměl.

Přihlášky, které dojdou soudnímu exekutorovi po zahájení dražebního jednání, odmítne soudní exekutor usnesením, proti němuž není odvolání přípustné a doručí ho přihlašovateli. Pokud by se věřitel chtěl bránit odmítnutí své přihlášky, může tak učinit jen odvoláním proti rozvrhovému usnesení, že jeho pohledávky nebyla pojata do rozvrhu.

### **3.4.3.2 Zástavní věřitel**

Věřitel pohledávky, která je zajištěna zástavním právem, musí stejně jako ostatní věřitelé přihlásit svou pohledávku k dražbě.<sup>45</sup>

---

<sup>45</sup> Bureš, J.; Drápal, L. *Zástavní právo a soudní praxe: C.H.Beck, 1996*

Pokud se týká postavení zástavního věřitele a jeho pohledávky, je jeho postavení dle mého názoru poněkud nejasné. Především je zcela zřejmé, že soudní exekutor při prověřování předmětu dražby a následném ocenění nemovitosti nepochybně zjistí z výpisu na listu vlastnictví, že nemovitost, která bude dražena, je zatížena jedním nebo více zástavními právy. Problémem je samozřejmě skutečnost, že soudnímu exekutorovi není známá současná výše pohledávky, která může být buď splácena, častěji je však vyšší o různé příslušenství. Nelze vyloučit ani skutečnost, že pohledávka byla již uhrazena a pouze nedošlo k výmazu zástavního práva. Soudní exekutor tyto skutečnosti neví, a ani není povinen je zjišťovat. Z rozhodnutí Nejvyššího soudu publikovaného ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. R 49/2006 vyplývá, že je-li v exekučním spisu založena listina prokazující, že pohledávka je vymahatelná nebo zajištěna zástavním právem a je-li tato listina založena do exekučního spisu nejpozději do zahájení dražebního jednání, soudní exekutor k ní přihlédne, i když ji nepředložil přihlašovatel pohledávky.

V tomto případě bych pokládala za vhodné řešení, aby soudní exekutor tuto listinu posoudil jako přihlášení pohledávky a následně ji zahrnul do návrhu na rozvrhové usnesení.

Novelou exekučního řádu byl zaveden nový institut a to institut exekutorského zástavního práva, kdy nově i sám soudní exekutor může zřídit zástavní právo pro vymáhanou pohledávku oprávněného, náklady oprávněného tak i pro náklady exekuce. Se vznikem exekutorského zástavního práva vznikla otázka, zda v případě, že je pohledávka zajištěna exekutorským zástavním právem, je soudní exekutor v případě podání přihlášku ve výši nákladů exekuce povinen k přihlášce doložit kromě pravomocného exekučního příkazu zřízením exekutorského zástavního práva i příkaz k úhradě nákladů exekuce a usnesení o nařízení exekuce.<sup>46</sup> V tomto případě je praxe soudních exekutorů nejednotná. Většina soudních exekutorů zastává názor, že přihlášku je nutné doložit buď exekučním titulem anebo je nutné doložit existenci zástavního práva. V případě podání přihlášky soudním exekutorem tedy doložením pravomocného exekučního příkazu, kterým bylo zřízeno exekutorské zástavní právo na dražené nemovitosti. Jedná se poměrně o složitou problematiku, která je rozebrána v samostatné kapitole.

---

<sup>46</sup> Kasíková, M.; Kučera, Z.; Plášil, V.; Šimka, K.; Jirmanová, M.; Hubáček, J. *Zákon o soudních exekutorech a exekuční činnost (exekuční řád). Komentář. 2. vydání: C.H.Beck, 2010*

### 3.4.3.3 Převzetí dluhu povinného vydražitelem

Ustanovení § 336g OSŘ umožňuje, aby vydražitel za určitých podmínek převzal některé dluhy povinného váznoucí na dražené nemovitosti.<sup>47</sup> Soudní exekutor již v dražební vyhlášce upozorní oprávněného a přihlášené věřitele, že musí nejpozději do zahájení dražebního jednání oznámit, zda žádají zaplacení své pohledávky. Požádají-li o zaplacení, je soudní exekutor tímto prohlášením vázán při rozvrhovém usnesení a vydražitel takovou pohledávku převzít nemůže.

Věřitelé mohou zvážit, zda pro ně nebude výhodnější nežádat zaplacení pohledávky a to zejména s ohledem na částku, kterou lze očekávat, že získají na základě rozvrhového usnesení z rozdělované podstaty. V takovém případě prohlásí, že nežádají zaplacení své pohledávky. Pokud věřitelé neoznámí do zahájení dražebního jednání, že žádají zaplacení své pohledávky, má se za to, že vyplacení nepožadují a že tedy souhlasí s tím, aby dluh povinného případně převzal vydražitel. V těchto případech tak vzniká vydražiteli právo převzít dluh povinného nebo jeho část. V žádném případě se však nejedná o povinnost vydražitele tento dluh převzít a v naprosté většině by byl pro něj tento postup zcela nevýhodný. Pro vydražitele je nepochybně výhodnější, když pohledávky oprávněných a věřitelů jsou uspokojeny poměrně při rozvrhovém jednání a na něj pak žádná povinnost za dluhy povinného nepřechází. V takovém případě pak soudní exekutor vyplácí pohledávky podle výsledku rozvrhového usnesení z rozdělované podstaty.

Zástavní věřitel musí stejně jako ostatní oprávnění a věřitelé oznámit nejpozději do zahájení dražebního jednání, zda žádají o zaplacení své pohledávky a to se stejnými důsledky jako ostatní věřitelé a oprávnění. To tedy znamená, že pokud nepožádá o zaplacení pohledávky, je srozuměn s tím, že v případě převzetí dluhu vydražitelem zástavní právo nezanikne a bude nadále působit vůči vydražiteli. Zásadní a důležitou skutečností je, že pokud zástavní věřitel požádá o zaplacení své pohledávky v hotovosti nebo jestliže vydražitel dluh nepřevzme, pak zástavní právo zřízené k zajištění vymáhané pohledávky zanikne dnem právní moci rozvrhového usnesení bez ohledu na to, jaká částka na zástavního věřitele připadne. Zánik zástavního práva není tedy vázán na splnění zajištěné pohledávky.

---

<sup>47</sup>Tripes, A. *Exekuce v soudní praxi*. 3. vydání. Praha: C.H. Beck, 2006



## 3.5 Dražební jednání

### 3.5.1 Obecná ustanovení

Soudní exekutor provede dražbu, jestliže všechny výroky dražební vyhlášky nabudou do termínu stanoveném v dražební vyhlášce právní moci a nejsou-li dány zákonem stanovené důvody pro odročení popř. zrušení dražebního jednání. Obecně lze konstatovat, že dražební jednání je veřejné a veřejnost může být vyloučena pouze za podmínek uvedených v § 116 odst. 2 - odst. 4 OSŘ a soudní exekutor může zároveň vykázat toho, kdo hrubě ruší pořádek z místa, kde se koná dražební jednání.

Jako dražitel se může dražebního jednání zúčastnit pouze ten, kdo prokázal svou totožnost a do zahájení dražebního jednání zaplatil jistotu. Dražitelem může být fyzická osoba, právnická osoba, obec, vyšší územní samosprávný celek nebo stát. Fyzická osoba může dražit jen osobně nebo prostřednictvím zástupce, jehož plná moc musí být úředně ověřena. Za právnickou osobu, obec, vyšší územní samosprávný celek nebo stát draží osoby uvedené v § 21, 21a a 21b OSŘ, které své oprávnění musí prokázat úředně ověřenou listinou, nebo jejich zástupce, jehož plná moc musí být úředně ověřená. Dle § 336h odst. 4 OSŘ dražiteli nemohou být soudní exekutoři a jejich zaměstnanci, obmeškaly vydražitel, povinný, manžel povinného a osoby, které jsou vyloučeny z nabývání majetku podle zvláštního právního předpisu dle § 17 DevZ.

Dle § 336h odst. 2 OSŘ se dražby jako dražitel může zúčastnit pouze ten, kdo složil dražební jistotu. Dražební jistotu lze složit platbou v hotovosti do pokladny exekutorského úřadu nebo na účet soudního exekutora. Dražební vyhláška by měla obsahovat obě možnosti. Pro platbu v hotovosti se neužije § 4 zákona č. 254/2004 Sb., o omezení plateb v hotovosti. Účast na dražbě je umožněna pouze těm dražitelům, kteří doloží, že dražební jistotu zaplatili a že došla na účet soudního exekutora. V případě, že do zahájení dražebního jednání nebude prokázáno, že platba ve výši jistoty došla na účet soudního exekutora, nebude k této platbě soudní exekutor přihlížet. O tomto důsledku soudní exekutor upozorní dražitele již v dražební vyhlášce.

Obvyklou praxí je, že dražební jednání probíhají v relativně malých prostorách a pak je účast veřejnosti prakticky z objektivních důvodů vyloučena. Pokud se týká dražitelů, ti ve většině případů uvítají, když v dražební místnosti není veřejnost přítomna. Dražební jednání řídí soudní exekutor nebo exekutorský kandidát dle § 21 EŘ a § 16 vyhlášky č. 418/2001 Sb.

Jednotlivé úkony související s dražbou však mohou vykonávat vykonavatelé soudního exekutora nebo jiní pověřeni zaměstnanci soudního exekutora. U těchto dalších osob se jedná zpravidla o úkony organizační povahy např. zjištění totožnosti dražitelů, převzetí dražební jistoty, zjištění, kdo požádal o zaplacení pohledávky a sepsání protokolu o dražebním jednání.

Přítomné osoby jsou uvedeny v protokolu z jednání a pokud soudní exekutor nemožní některému z dražitelů účastnit se dražby, musí do protokolu uvést důvod pro takový postup.

### **3.5.2 Dražba**

Poté, co soudní exekutor rozhodl o předkupním právu a seznámil přítomné dražitele s přihláškami jednotlivých věřitelů vyzve soudní exekutor dražitele, aby činili podání. Dražba se koná do té doby, dokud dražitelé činí podání. Dražitelé jsou svými podáními vázáni, dokud soudní exekutor neudělí příklep. Cena vydražené věci není omezena ustanovením cenových předpisů.

Po zahájení dražby, se již nemohou přihlásit další zájemci o dražbu a stejně tak nemohou již svá práva uplatnit ti, kteří se domnívají, že mají právo nepřipouštět dražbu. Po zahájení dražby, již ani věřitelé nemohou dodatečně prohlásit, že žádají o zaplacení pohledávky v hotovosti, pokud tak neučinili před jejím zahájením.

Soudní exekutor při každém dražebním jednání stanoví výši minimální příhozu s ohledem na výši nejnižšího podání. Dražitelé mohou zvyšovat podání nejméně o 1.000,- Kč. Všechna podání musí být uvedena v protokolu z jednání. Dražba pokračuje do té doby, dokud dražitelé činí podání. Pokud již další podání není učiněno, soudní exekutor po slovech „poprvé, podruhé“ upozorní dražitele, že nebude-li učiněno vyšší podání, udělí po slovech „potřetí“ příklep. Pokud žádný z přítomných dražitelů neučiní další vyšší podání, udělí soudní exekutor po slově „potřetí“ příklep tomu dražiteli, který učinil nejvyšší podání. Po slově „potřetí“ před tím než soudní exekutor udělí příklep se dotáže přítomných osob, zda mají námitky proti

příklepu. V případě, že nikdo z přítomných nevznesl námitky proti udělení příklepu, nebo soudní exekutor dospěl k závěru, že námitky nejsou důvodné, udělí příklep tomu dražiteli, který učinil nejvyšší podání.

Problematickou otázkou zůstává, zda dražitel má možnost učinit podání, kterým pouze dorovnána podání učiněné již jiným dražitelem. Zákon tuto problematiku upravuje v ustanovení § 336j odst. 1 OSŘ, kde je uvedeno, že učinilo-li více dražitelů stejné nejvyšší podání, udělí soud příklep nejprve tomu, komu svědčí předkupní právo a poté, nedohodnou-li se jinak dražitelé, kteří učinili stejné nejvyšší podání, dražiteli, který byl určen losem.<sup>48</sup>

Dle mého názoru však v tomto případě, měl zákonodárce na mysli situaci, kdy několik dražitelů učinilo s o u č a s n ě stejné nejvyšší podání, tedy podání učiněné ve stejný okamžik. Pokud však nastane situace, že nejvyšší podání učinil jediný dražitel a další dražitel jeho podání až následně dorovnal, není možné již tuto nabídku akceptovat, neboť by měla být vyšší o minimální příhoz.

### 3.5.3 Příklep

Soudní exekutor udělí příklep dražiteli, který učinil nejvyšší podání a u kterého jsou splněny podmínky stanovené zákonem.<sup>49</sup>

Pokud by se dražby zúčastnil spoluvlastník nemovitosti a pokud by učinil současně s jinými dražiteli stejné nejvyšší podání, udělí soudní exekutor vždy příklep osobě, které svědčí předkupní právo. Pokud by předkupní právo svědčilo více dražitelům, nerozhoduje mezi nimi los, ale soudní exekutor udělí příklep tomu, jehož předkupní právo vzniklo dříve.

V případě, že stejné podání učinilo více dražitelů, kterým nesvědčí předkupní právo, je postup soudního exekutora následující. Nejprve vyzve dražitele, aby se dohodli a pokud se nedohodnou, udělí se příklep dražiteli, který bude určen losem. Pokud se týká způsobu losování, určí jej soudní exekutor a jeho průběh se uvede v protokolu o jednání tak, aby bylo možno tento postup přezkoumat v případě, že budou vzneseny námitky.

---

<sup>48</sup> Bureš, J.; Drápal, L. a kolektiv *Občanský soudní řád II. Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2009

<sup>49</sup> Bureš, J.; Drápal, L. a kolektiv *Občanský soudní řád II. Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2009

### **3.5.4 Námitky proti udělení příklepu**

Před tím než soudní exekutor udělí příklep dražiteli, který učinil nejvyšší podání, dotáže se soudní exekutor všech přítomných osob, zda mají proti udělení příklepu námitky. Námitky proti udělení příklepu může podat oprávněný, povinný a dražitel.

Námitky účastníků se uvedou do protokolu o dražebním jednání, neboť osoby, které vznesly námitku proti udělení příklepu, jsou osobami aktivně legitimovány k podání odvolání proti usnesení o příklepu. Soudní exekutor všechny vznesené námitky posoudí a rozhodne o nich usnesením. Proti usnesení, kterým byly odmítnuty námitky proti udělení příklepu, není odvolání přípustné a dražba pokračuje tak, že soudní exekutor vyvolá předposlední podání. Pokud by vznesené námitky nebyly důvodné, udělí soudní exekutor příklep dražiteli, který učinil nejvyšší podání a v následném usnesení o příklepu pak v odůvodnění vysvětlí, proč považoval námitky za nedůvodné.

### **3.5.5 Usnesení o příklepu**

Usnesení o příklepu je rozhodnutí, na základě kterého provede příslušný katastrální úřad záznam vlastnictví vydražitele k vydražené nemovitosti do katastru nemovitostí.

Usnesení o příklepu musí obsahovat:

- přesnou identifikaci osoby vydražitele včetně rodného čísla nebo identifikačního čísla,
- přesné označení vydražené nemovitosti,
- výši nejvyššího podání,
- lhůtu, ve které má vydražitel nejvyšší podání zaplatit.

Písemné vyhotovení usnesení o příklepu musí být odůvodněno a musí obsahovat poučení o možnosti podat odvolání.

Lhůta pro doplacení nejvyššího podání dle § 336j odst. 4 OSŘ nesmí být delší než 2 měsíce. Na nejvyšší podání se započítává též dražební jistota, kterou vydražitel složil před zahájením dražebního jednání.

Písemné vyhotovení usnesení o příklepu doručuje soudní exekutor následujícím subjektům:

- oprávněnému,
- povinnému,
- manželu povinného, je-li účastníkem řízení,
- vydražiteli,
- dražitelům, kteří proti udělení příklepu vznesli námitky.

Jiným osobám se usnesení o příklepu nedoručuje a to ani v případě, pokud vznesly námitky a požadovaly jeho doručení.

### **3.5.6 Vrácení dražební jistoty**

Dražitelům, kterým nebyl udělen příklep a kteří proti příklepu nepodali námitky, vrátí soudní exekutor dražební jistotu neprodleně po skončení samotné dražby. Dražitelům, kteří podali proti příklepu námitky, vrátí soudní exekutor složenou jistotu až poté, kdy bude pravomocně udělen příklep vydražiteli.

### **3.5.7 Odvolání proti usnesení o příklepu**

Občanský soudní řád v ustanovení § 336k odst. 2 OSŘ stanoví, že proti usnesení o příklepu je přípustné odvolání. Aktivně legitimovány k podání odvolání proti usnesení o příklepu jsou ty osoby, kterým soudní exekutor doručuje usnesení o příklepu. Tyto osoby mohou odvolání podat v 15ti denní lhůtě. Lhůta k podání odvolání začíná běžet den následující po doručení usnesení o příklepu. Kromě těchto osob, mohou proti usnesení o příklepu podat odvolání ty subjekty uvedené v § 336c odst. 1 písm. a) OSŘ v případě, že jim soudní exekutor nedoručil dražební vyhlášku a z tohoto důvodu se tyto osoby se nezúčastnily dražebního jednání. Osoby uvedené v §336 odst. 1 písm. a) OSŘ mohou proti usnesení o příklepu podat odvolání do 15ti dnů od konání dražby.

Poměrně důležitou otázkou je, zda lze v odvolání, které podala osoba, která vznesla námitky proti udělení příklepu, uplatnit pouze to, co bylo obsaženo v námitkách, nebo zda lze uvést nové skutečnosti. Dle soudní judikatury lze uvádět i nové skutečnosti

Dle ustanovení § 336k OSŘ mohou odvolání do 15ti dnů ode dne dražebního jednání podat též osoby, uvedené v § 336c odst. 1 písm. a) OSŘ, kde jsou uvedeny:<sup>50</sup>

- oprávněný,
- povinný,
- manžel povinného,
- osoby, o nichž je známo, že mají k nemovitosti věcné právo,
- osoby, o nichž je známo, že mají k nemovitosti předkupní právo,
- osoby, o nichž je známo, že mají k nemovitosti nájemní právo,
- osoby mající zajištěny pohledávky zástavním právem za povinným, které prokázaly příslušnými listinami,
- osoby mající vymahatelné pohledávky.

Tyto osoby mohou podat odvolání pouze tehdy, pokud jim nebyla doručena v rozporu se zákonem dražební vyhláška, jestliže se z tohoto důvodu nezúčastnily dražebního jednání.

Především je nutno uvést, že odvolací soud, nemůže usnesení o příklepu ze žádného důvodu zrušit a věc vrátit soudnímu exekutorovi k dalšímu řízení. Odvolací soud o podaném odvolání rozhodne usnesením, kterým usnesení o příklepu potvrdí, nebo změní tak, že příklep neuděluje. Pokud soud neshledá na průběhu řízení a dražebním jednáním žádné závady a nedostatky, usnesením příklep soudního exekutora potvrdí.

V případě, že by v exekučním řízení došlo k takovému pochybení soudního exekutora, které by způsobilo, že se odvolatel nemohl zúčastnit dražebního jednání a dále také v případě, že by odvolací soud dospěl k názoru, že příklep byl udělen proto, že při nařízení dražebního jednání nebo při provedení dražby došlo k porušení zákona, může odvolací soud změnit usnesení o příklepu tak, že se příklep udělený soudním exekutorem uvedené osobě neuděluje.

Pokud bylo rozhodnuto tak, že se příklep neuděluje, nařídí soudní exekutor nové dražební jednání. Nová dražební vyhláška se v takovém případě zpravidla nevydává a soudní exekutor pouze stanoví čas a místo nové dražby. Nová vyhláška by musela být vydána v případě, pokud by soud změnil usnesení o příklepu z toho důvodu, že dražební vyhláška byla vydána v rozporu s § 336b OSŘ.

---

<sup>50</sup> Bureš, J.; Drápal, L. a kolektiv *Občanský soudní řád II, Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2009

V případě, že by byla vydána nová dražební vyhláška, nebo jen vyrozumění o novém dražebním jednání, doručí je soudní exekutor mimo těm osobám, kterým doručuje dražební vyhlášku dle § 336c odst. 1 OSŘ také těm dražitelům, kteří podali námítky proti příklepu a kterým dosud nebyla vrácena dražební jistota z první dražby. Pokud se koná nové dražební jednání na základě odvolání, kterým soud změnil usnesení soudního exekutora o příklepu, postupuje se stejně jako při prvním dražebním jednání. To znamená, že do nového dražebního jednání může být prokázáno předkupní právo, podána vylučovací žaloba a věřitelé mohou přihlásit své pohledávky a sdělit, zda žádají jejich zaplacení.

### **3.5.8 Převzetí vydražené nemovitosti a nabytí vlastnictví**

K převzetí vydražené nemovitosti a nabytí vlastnického práva k vydražené nemovitosti nedochází ve stejný okamžik. Podmínky pro převzetí vydražené nemovitosti a nabytí vlastnického práva jsou stanoveny v § 336l OSŘ.

Vydražitel má právo ujmout se držby vydražené nemovitosti i s příslušenstvím den poté, kdy mu byl udělen příklep. O tomto postupu je vydražitel povinen vyrozumět soudního exekutora. Převzetí nemovitosti nelze chápat jako její vyklizení a faktické ovládnutí, neboť vydražitel musí samozřejmě respektovat práva jiných osob spojených s touto nemovitostí.<sup>51</sup> V případě, že se vydražitel ujmu vydražené nemovitosti stává se oprávněným držitelem.

Vlastnické právo k vydražené nemovitosti nabývá vydražitel zpětně ke dni vydání usnesení o příklepu za splnění dvou následujících podmínek a to, že usnesení o příklepu nabude právní moci a vydražitel zaplatí nejvyšší podání. Dnem, kdy se vydražitel stal vlastníkem nemovitosti, zanikají předkupní práva i v případě, že se nositelé těchto práv o dražbě vůbec nedozvěděli.

V praxi často vznikají situace, že vydražitel převezme nemovitost a stane se jejím vlastníkem, avšak v prostorách takto získané nemovitosti užívají některé části některé subjekty buď bez právního důvodu, anebo zcela protiprávně. Soudní exekutor není v žádném případě oprávněn provádět násilné vyklizení prostor vydražené nemovitosti, jak to někdy požadují vydražitelé. Je zcela věcí nového majitele nemovitosti, aby řádným způsobem uplatňoval své vlastnické

---

<sup>51</sup> Bureš, J.; Drápal, L. a kolektiv *Občanský soudní řád II. Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2009

právo a to za pomoci vhodných vlastnických žalob případně za pomoci jiných prostředků, které vyplývají z platných právních předpisů. Soudní exekutor by mohl přistoupit k vyklizení samozřejmě teprve za situace, kdy bude mít k dispozici vykonatelný exekuční titul.

Pokud někdo z účastníků podá odvolání proti usnesení o příklepu a exekuční soud usnesení o příklepu změní tak, že se příklep neuděluje, nestává se vydražitel vlastníkem vydražených nemovitostí. Stejně tak na vydražitele nepřejde vlastnické právo k vydražené nemovitosti v případě, že se sice usnesení o příklepu stane pravomocným, ale vydražitel ani v dodatečné lhůtě, nezaplatil nejvyšší podání. V takovém případě dochází ze zákona ke zrušení usnesení o příklepu a není tedy třeba žádného usnesení soudu ani soudního exekutora.

V případě, že dojde ke zrušení usnesení o příklepu rozhodnutím odvolacího soudu nebo tím, že vydražitel nedoplatil nejvyšší podání ani v dodatečné stanovené lhůtě a jestliže se vydražitel ujal držby vydražené nemovitosti již den následující po vydání usnesení o příklepu, vzniká mu povinnost vydat případné užitky, které získal držbou vydražené nemovitosti a jejího příslušenství. Stejně tak je povinen vydražitel zaplatit škodu, kterou způsobil svým hospodařením s nemovitostí.

Tyto nároky, tedy nárok na vydání užitků a případný nárok na náhradu škody, náleží povinnému, avšak jejich uplatnění není možné realizovat v průběhu exekučního řízení. Tyto nároky povinného by musely být nejprve uplatněny v nalézacím řízení žalobou podle části třetí občanského soudního řádu. V případě úspěchu této žaloby a nesplní-li žalovaný takto uložené povinnosti dobrovolně, by bylo nutné zahájit pro vymožení těchto nároků nové exekuční řízení nebo výkon rozhodnutí. V tomto novém řízení by původní povinný vystupoval se svými nároky vůči vydražiteli jako oprávněný.

### **3.6 Další dražební jednání**

Soudní exekutor nařídí další dražební jednání ve dvou případech. V prvním případě, jde o situaci, kdy nemovitost nebyla vydražena a v druhém případě, soudní exekutor nařídí další dražební jednání, jestliže vydražitel nedoplatil nejvyšší podání



Nemovitost, kterou se při dražebním jednání nepodařilo prodat důvodu, že se nedostavil žádný zájemce nebo žádný z dražitelů, kteří prokázali svoji totožnosti a zaplatili dražební jistotu, neučinil v dražbě ani nejnižší podání.<sup>52</sup>

Soudní exekutor při tomto jednání provedl veškeré úkony dle § 336i odst. 2 OSŘ. Za této situace nařídí soudní exekutor dražební jednání pouze na návrh oprávněného nebo dalšího oprávněného, který může být podán nejdříve po uplynutí 3 měsíců a nejpozději do uplynutí jednoho roku od bezúspěšné dražby. V případě, že by bylo nařízeno další dražební jednání na základě návrhu oprávněného nebo dalšího oprávněného a také toto další dražební jednání bude bezúspěšné, může soudní exekutor za stejných podmínek nařizovat další dražební jednání. Zákon tedy počet možných dražebních jednání neomezuje.

Pokud nezaplatil vydražitel nejvyšší podání ve lhůtě, která mu byla určena v usnesení o příklepu, může soudní exekutor určit vydražiteli usnesením dodatečnou lhůtu k zaplacení, která nesmí být delší než jeden měsíc. Pokud vydražitel nezaplatí nejvyšší podání ani v této dodatečné lhůtě, stává se tzv. obmeškáým vydražitelem se všemi důsledky vyplývajícími z § 336n OSŘ. V tomto případě pak soudní exekutor i bez návrhu nařídí další dražební jednání, neboť usnesení o příklepu se zrušuje ze zákona uplynutím posledního dne lhůty stanovené k zaplacení.

Případné další dražební jednání nařizuje soudní exekutor usnesením, kterým vydává novou dražební vyhlášku. Zde je stanoveno nejnižší podání ve výši 1/2 výsledné ceny na rozdíl od první dražby, kde nejnižší podání činí 2/3 výsledné ceny. Zároveň stanoví výši jistoty v částce, která nesmí převyšovat 3/4 takto stanoveného nejnižšího podání. Takto stanovené nejnižší podání i výše jistoty již nelze snižovat ani v případě, že v dané exekuci budou nařizována další dražební jednání.

Nová dražební vyhláška obsahuje náležitosti dle § 336b odst. 2 písm. a) - h) OSŘ a to:

- čas a místo dražebního jednání,
- označení nemovitosti a jejího příslušenství,
- výslednou cenu,
- výši nejnižšího podání,
- výši jistoty a způsob jejího zaplacení,

---

<sup>52</sup> Tripes, A. *Exekuce v soudní praxi*. 3. vydání. Praha: C.H. Beck, 2006

- práva a závady spojené s nemovitostí,
- závady, které prodejem nemovitostí v dražbě nezaniknou,
- předpoklady, za kterých vydražitel může převzít vydraženou nemovitost a za kterých se stane jejím vlastníkem.

Osoby, které neuplatnily svá práva dle § 336b odst. 2 písm. i) - l) OSŘ, nemohou tato práva uplatnit v žádném dalším dražebním jednání, neboť soudní exekutor o nich již při dalším dražebním jednání nerozhoduje. Soudní exekutor při dalším dražebním jednání již nerozhoduje o tom, zda bylo prokazováno předkupní právo a neoznamuje, kteří věřitelé přihlásili své pohledávky a v jaké výši a zda věřitelé požádali o zaplacení svých pohledávek a které pohledávky tedy může vydražitel převzít.<sup>53</sup>

Také v případě, že by byla podána vylučovací žaloba osoby s právem nepřipouštějící exekuci dražené nemovitosti a tato osoba by tuto skutečnost doložila na počátku dalšího dražebního jednání, nebude to mít již vliv na průběh dalšího dražebního jednání. Soudní exekutor se takovou žalobou může zabývat pouze před prvním dražebním jednáním, neboť účinky z původní dražby zůstávají zachovány pro další dražební jednání.

### 3.7 Obmeškalý vydražitel

Dražitel, který učinil při dražbě nemovitosti nejvyšší podání a kterému mu byl soudním exekutorem udělen příklep se stává vydražitelem a při splnění podmínek stanovených v § 336l odst. 2 OSŘ se stává vlastníkem vydražené nemovitosti, a to ke dni vydání usnesení o příklepu.

Vydražitel, je povinen ve lhůtě stanovené v usnesení o příklepu, která nesmí být dle § 336j odst. 4 OSŘ delší než dva měsíce, doplatit nejvyšší podání. Lhůta pro doplacení nejvyššího podání začíná běžet od právní moci usnesení o příklepu. Na žádost vydražitele může soudní exekutor lhůtu pro doplacení nejvyššího podání prodloužit. Lhůta pro doplacení nejvyššího podání může být prodloužena maximální o jeden měsíc dle § 336m odst. 2 OSŘ.<sup>54</sup> V případě, že vydražitel nedoplatí nejvyšší podání ve lhůtě stanovené v usnesení o příklepu, ani v dodatečné lhůtě, kterou mu usnesením stanovil soudní exekutor, usnesení o příklepu se

<sup>53</sup> Bureš, J.; Drápal, L. a kolektiv *Občanský soudní řád II. Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2009

<sup>54</sup> Bureš, J.; Drápal, L. a kolektiv *Občanský soudní řád II. Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2009

marným uplynutím lhůty nebo marným uplynutím dodatečné lhůty ruší a vydražitel se stává tzv. obmeškalým vydražitelem.

Obmeškalý vydražitel je tedy osoba, které byl pravomocně udělen příklep a kterou soudní exekutor zaslal výzvu k doplacení nejvyššího podání a která nejvyšší podání ani v dodatečné lhůtě nezaplatila, v důsledku čehož bylo usnesení o příklepu zrušeno.

Obmeškalý vydražitel je povinen zaplatit náklady, které vznikly soudnímu exekutorovi a účastníkům tím, že musela být nařízena další dražba. Obmeškalý vydražitel je povinen hradit všechny skutečně vynaložené náklady bez ohledu na to, jakého nejvyššího podání je při další dražbě dosaženo. Obmeškalý vydražitel je povinen uhradit zejména náklady za nájem místnosti, ve které proběhlo další dražební jednání, pokud se dražební jednání nekonalo v sídle exekutorského úřadu, dále náklady spojené s inzercí. Účastníkům dražebního jednání se hradí náklady spojené s účastí u dalšího dražebního jednání a to cestovné, ušlý výdělek, náklady za zastoupení advokátem.

Pokud by bylo při dalším dražebním jednání dosaženo nižší nejvyšší podání než bylo učiněno v prvním dražebním jednání, je obmeškalý vydražitel povinen též zaplatit škodu ve výši rozdílu na nejvyšším podáním učiněném při prvním dražebním jednání a dalším dražebním jednání a dále též i případný ušlý zisk v podobě úroků, které nepřirostly k nejvyššímu podání a škody, které vznikla věřitelům tím, že nebyly uhrazeny jejich pohledávky v původně očekávané výši.

Při objasnění problematiky institutu obmeškalého vydražitele bych věnovala zvýšenou pozornost problematice týkající se úhrady nákladů a škody, kterou způsobil obmeškalý vydražitel nezaplacením nejvyššího podání. O závazcích obmeškalého vydražitele rozhodoval před novelou exekučního řádu pouze exekuční soud dle § 336n odst. 2 OSŘ. V současné době o těchto závazcích rozhoduje soudní exekutor usnesením dle § 336n odst. 1 OSŘ. Proti tomuto usnesení je přípustné odvolání. Nyní je tedy rozhodování o závazcích obmeškaného vydražitele svěřeno soudu při výkonu rozhodnutí a soudnímu exekutorovi při provádění exekuce.

### **3.7.1 Rozhodování soudu při výkonu rozhodnutí**

Dojde-li k situaci předpokládané v § 336m odst. 2 OSŘ, tedy nezaplatí-li vydražitel nejvyšší podání ani v dodatečné lhůtě, usnesení o příklepu se marným uplynutím lhůty zrušuje a soud následně nařídí další dražební jednání. Po právní moci usnesení o příklepu, kterým byl udělen při dalším dražebním jednání, nařídí soud jednání, při kterém projedná závazky obmeškalého vydražitele tak, jak byly uplatněny jednotlivými účastníky. Soud obecně rozhoduje o následujících závazcích:

- nákladech státu,
- nákladech jednotlivých účastníků,
- škodě, vzniklé nezaplacením nejvyššího podání,
- rozdílu na nejvyšším podání mezi první dražbou a další dražbou a to v případě, když při další dražbě bylo dosaženo nižší nejvyšší podání.

O těchto nárocích rozhoduje soud prvního stupně a proti tomuto usnesení je přípustné odvolání. Protože se toto řízení řídí pravidly řízení nesporného mohou účastníci při odvolacím řízení uvádět i nové důkazy a skutečnosti.

Rozdílný postup při výkonu rozhodnutí a exekucním řízení se uplatňuje v případě, kdy složená dražební jistota obmeškalého vydražitele nepostačuje k úhradě všech závazků a případné škody. Soud v takovém případě vyzve obmeškalého vydražitele, aby doplatil rozdíl a pokud obmeškalý vydražitel tento svůj závazek dobrovolně neuhradí, přistoupí soud k vymáhání této částky. Tuto částkou vymáhá soudní vykonavatel v samostatném vykonávacím řízení jménem státu některým ze způsobů výkonu rozhodnutí na peněžité plnění. Exekucním titulem, na základě kterého podává soudní vykonavatel návrh na nařízení výkonu rozhodnutí, je usnesení, kterým soud uložil obmeškalému vydražiteli zaplatit jeho závazky.

### **3.7.2 Rozhodování soudního exekutora v exekucním řízení**

Novelou exekucního řádu došlo poměrně k zásadní změně a to k přenesení pravomoci z exekucních soudů na soudní exekutory i v oblasti provádění jednání, ve kterém se rozhoduje o nárocích obmeškalého vydražitele. Dle § 336n odst. 2 OSŘ rozhoduje o závazcích

obmeškalého vydražitele soudní exekutor po jednání usnesením. V této souvislosti se objevuje otázka, zda i o těchto nárocích může rozhodovat pověřený soudní exekutor, nebo zda by bylo namístě ponechat rozhodování o nárocích obmeškalého vydražitele v pravomoci exekučního soudu.

Je nepochybné, že i když se jedná o rozhodování v rámci exekučního řízení, rozhoduje soudní exekutor o nových nárocích jednotlivých účastníků a je zde tedy důvodná otázka, zda toto rozhodování není nad rámec pravomocí svěřených zákonem soudnímu exekutorovi. Z praktického hlediska je toto řešení nepochybně vhodné, neboť soudní exekutor je dostatečně seznámen s danou problematikou. Řízení se urychlí a účastníci ve svých právech nejsou zkráceni, neboť proti usnesení mají možnost podat odvolání, o kterém by rozhodoval soud a to za situací, kdy účastníci mohou při tomto jednání předkládat nové důkazy a skutečnosti. Postup soudního exekutora při rozhodování o nákladech, závazcích a škodě je obdobný jako postup soudu.

O nákladech a škodě, které vznikly tím, že vydražitel nezaplatil včas nejvyšší podání, rozhoduje soudní exekutor až po právní moci usnesení o příklepu, který byl udělen při další dražbě. V této věci nařídí soudní exekutor jednání, při kterém jsou projednány závazky obmeškalého vydražitele. Obmeškalému vydražiteli soudní exekutor usnesením následně pak uloží zaplatit:

- náklady soudního exekutora,
- náklady jednotlivých účastníků,
- škodu, vzniklou nezaplacením nejvyššího podání,
- rozdíl na nejvyšším podání mezi první dražbou a další dražbou a to v případě, když při další dražbě bylo dosaženo nižší nejvyšší podání.

Usnesení soudní exekutor doručí účastníkům exekuce a obmeškalému vydražiteli. Proti usnesení soudního exekutora, kterým bylo rozhodnuto o nárocích obmeškalého vydražitele, je přípustné odvolání, ve kterém lze uvádět nové důkazy a skutečnosti.

V případě, že složená dražební jistota k úhradě závazku nepostačuje, uspokojí soudní exekutor jednotlivé nároky ze složené jistoty poměrně a následně vyzve vydražitele, aby doplatil rozdíl.

V souvislosti s rozhodováním o náhradě nákladů a škodě, které vznikly obmeškalému vydražiteli následkem nezaplacení nejvyššího podání, vzniká otázka, zda soudnímu exekutorovi vzniká nárok na náhradu rozdílu odměny. Zákon však na tuto situaci neřeší.

Poněkud jiný způsob řešení nastává za situace, kdy obmeškalý vydražitel nezplatí určenou částku stanovenou usnesením soudního exekutora dobrovolně. Poté, kdy se usnesení stane vykonatelným a obmeškalý vydražitel nezplatí určenou částku dobrovolně ve stanovené lhůtě, požádá soudní exekutor exekuční soud, aby bez návrhu zahájil exekuční řízení, nařídil exekuci a pověřil jej provedením exekuce na majetek obmeškalého vydražitele. V nově nařízené exekuci, tedy v exekuci vedené pod novou spisovou značkou, vystupuje na straně oprávněného oprávněný z původní exekuce a na straně povinného obmeškalý vydražitel. V tomto případě je exekučním titulem pro nařízení exekuce vykonatelné usnesení, které vydal soudní exekutor dle § 336n odst. 1 OSŘ a které určuje i výši vymáhané pohledávky. Po právní moci tohoto usnesení jsou pak ze složené dražební jistoty obmeškalého vydražitele hrazeny náklady soudního exekutora a účastníků řízení. Pokud se týká náhrady škody a případného rozdílu na nejvyšším podáním, zařadí se do rozdělované podstaty. Pokud by po zaplacení všech závazků zbyla část složené jistoty, je vrácena obmeškalému vydražiteli.

### **3.7.3 Nároky povinného proti obmeškalému vydražiteli**

Obmeškalý vydražitel může svým jednáním způsobit škodu nejen oprávněnému, soudnímu exekutorovi a dalším účastníkům řízení, ale též i povinnému. V případě, že vydražitel převzal vydraženou nemovitost den následující po udělení příklepu, ale později došlo v důsledku nezaplacení nejvyššího podání ke zrušení usnesení o příklepu, odpadl samozřejmě i právní důvod užívání této nemovitosti. Obmeškalý vydražitel však nemovitost po tuto dobu užíval a pokud došlo z jeho strany k bezdůvodnému obohacení, je povinen toto bezdůvodné obohacení vydat povinnému, tedy obohacení, které obmeškalý vydražitel získal za dobu užívání nemovitosti. Pokud v této souvislosti způsobil povinnému škodu, je povinen ji nahradit. O těchto nárocích však nerozhoduje soud, nebo soudní exekutor v rámci probíhajícího výkonu rozhodnutí nebo exekuce, ale povinný musí tyto své nároky uplatnit samostatnou žalobou dle třetí části občanského soudního řádu. Toto řešení považuji za nelogické. Pokud je rozhodováno o nákladech, závazcích a škodě, které způsobil obmeškalý vydražitel svým postupem ostatním účastníkům, není dle mého názoru žádný logický důvod pro to, aby byly

vyňaty nároky povinného a byl odkázán na samostatnou žalobu, když soud nebo soudní exekutor by mohl svým rozhodnutím dle § 336n odst. 2 OSŘ rozhodnout i o těchto nárocích.

### **3.8 Elektronická dražba**

Způsob provedení dražby nemovitostí je zcela v kompetenci soudního exekutora, který v dražební vyhlášce rozhodne, zda dražba proběhne při dražebním jednání, nebo elektronicky. Elektronická dražba je upravena v § 336o OSŘ. Podmínky pro provedení elektronické dražby jsou v § 336o OSŘ upraveny jen rámcově. Z ustanovení § 338o odst. 2 OSŘ vyplývá, že soudní exekutor v dražební vyhlášce stanoví všechny podmínky a předpoklady k provedení elektronické dražby. Kromě podmínek stanovených v § 338o odst. 2 OSŘ, odstavec 3. tohoto ustanovení uvádí, že pro provedení elektronické dražby platí obdobně ustanovení § 336b až 336n OSŘ.

#### **3.8.1 Podmínky elektronické dražby**

V případě, že se soudní exekutor rozhodne, že dražbu provede elektronicky, zajistí před nařízením elektronické dražby splnění technických podmínek, které jsou nezbytné k tomu, aby se elektronická dražba mohla uskutečnit. Jednou z podmínek k provedení elektronické dražby je, že soudní exekutor musí disponovat takovým technickým zařízením nebo programovým vybavením, případně jejich součástmi, které jsou spojeny se sítí nebo službou elektronických komunikací a umožňují prostřednictvím této sítě nebo služby provádění úkonů v elektronické podobě, včetně zpracování zahrnující digitální kompresi a uchovávání dat. Další podmínkou nezbytnou k provedení elektronické dražby je, že technické zařízení, prostřednictvím kterého bude realizována elektronická dražba, musí splňovat podmínky přijímání a odesílání podání opatřených zaručeným (uznávaným) elektronickým podpisem. Technické zařízení musí být schopné zaznamenávat přesná data a čas doručených podání. Musí být zajištěn stálý přístup všech účastníků dražebního jednání ke všem provedeným úkonům účastníků a rozhodnutím soudního exekutora v průběhu dražebního jednání. Technické zařízení musí být slučitelné s běžně užívanými informačními a komunikačními technologiemi a mělo by být atestováno v atestačním zařízení. Elektronickým prostředkem, kterého lze využít v elektronické dražbě, je zejména internet a e-mail. Soudní exekutor zajistí, aby v případě poruchy technického zařízení nebo jeho výpadku v průběhu dražby bylo

zajištěno okamžité odstranění závady tak, aby mohla elektronická dražba pokračovat se všemi účastníky řízení.<sup>55</sup>

K dražbě nemovitostí soudní exekutor vždy nařídí jednání, a proto musí soudní exekutor při nařízení elektronické dražby zajistit, aby dražební jednání proběhlo veřejně. Pro soudního exekutora to mimo jiné znamená, že musí každému, kdo se chce zúčastnit elektronické dražby zajistit přístup ke všem údajům o probíhající dražbě, aby se mohli přihlásit jako veřejnost do probíhajícího elektronického jednání a mohli podle § 336j odst. 2 OSŘ případně vznést námitku proti příklepu.

Dle § 336c odst. 1 písm a) OSŘ soudní exekutor k nařízenému dražebnímu jednání předvolá všechny účastníky této fáze řízení, kterými jsou oprávněný, další oprávněný, povinný, manžel povinného, osoby, o nichž je mu známo, že mají k nemovitosti předkupní právo, věcné právo nebo nájemní právo, osoby, které již přihlášily své vymahatelné pohledávky nebo pohledávky zajištěné zástavním právem za povinným a příslušnými listinami je prokázaly.

Všechny tyto osoby mají zákonem zaručené právo zúčastnit se dražebnímu jednání a z tohoto důvodu musí soudní exekutor před nařízením elektronické dražby zjistit, zda všichni mají přístup k technickému nebo programovému zařízení pro přenos dat a zda splňují podmínky pro přihlášení k účasti na elektronickém dražebním jednání. Soudní exekutor může elektronickou dražbou nařídit pouze tehdy, pokud všichni účastníci této fáze řízení splňují podmínky, za nichž se mohou zúčastnit elektronické dražby. Kdyby soudní exekutor zjistil až po nařízení elektronické dražby, že některý z těchto účastníků nesplňuje podmínky, za nichž se může zúčastnit elektronické dražby, elektronickou dražbu odročí a provede dražební jednání dle § 336b - § 336n OSŘ.

### **3.8.2 Dražební vyhláška**

Dražební vyhláška, ve které soudní exekutor rozhodl, že dražba proběhne elektronicky, musí kromě náležitostí uvedených v § 336b odst. 2 písm. a) OSŘ obsahovat informaci o tom, jakých elektronických prostředků bude při dražbě použito, a veškeré informace nezbytné pro

---

<sup>55</sup> Bureš, J.; Drápal, L. a kolektiv *Občanský soudní řád II. Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2009



individuální připojení k elektronickým nástrojům použitým pro provedení elektronické dražby.

Dražební vyhláška musí obsahovat určení způsobu registrace dražitelů a doložení složení dražební jistoty. Soudní exekutor v dražební vyhlášce uvede informace o podmínkách a průběhu dražby. Dále v dražební vyhlášce stanoví termín dražby včetně uvedení času, kdy bude dražební jednání zahájeno a uvedení času, kdy bude dražební jednání ukončeno. Dražební vyhláška musí obsahovat informaci, že soudní exekutor po zahájení dražebního jednání rozhodne o předkupním právu, o přihlášených pohledávkách a o tom, kteří věřitelé požádali o zaplacení svých pohledávek a v jaké výši a které pohledávky může vydražitel převzít a jaká je výše těchto pohledávek. Soudní exekutor své rozhodnutí oznámí po zahájení elektronické dražby a všem registrovaným osobám elektronickými prostředky. V případě uplatnění předkupního práva, musí osoba, která jej uplatnila a složila dražební jistotu, být současně osobou, která splňuje stanovené technické podmínky pro registraci dražitele. Nesplňuje-li osoba s předkupním právem tyto podmínky, nemůže soudní exekutor provést elektronickou dražbu, neboť by jí tím zabránil v uplatnění předkupního práva.

Dražební vyhláška musí též obsahovat výši nejnižšího podání, způsob, kterým mohou činit dražitelé podání a výši minimálního příhozu, tedy částku o kterou mohou dražitelé zvyšovat svá podání. V dražební vyhlášce uvede postup a časový interval, ve kterém soudní exekutor po učiněném podání oznámí elektronickými prostředky se slovy „poprvé,“ „podruhé“ a dále, že po údají obsahujícím slovo „potřetí“ již nemohu dražitelé činit další podání, neboť po slově „potřetí“ soudní exekutor rozhodne o tom, zda udělí příklep. Dražební vyhláška musí obsahovat poučení o možnosti podat proti udělení příklepu námitky, o kterých soudní exekutor rozhodne před udělením příklepu. Námitky mohou být podány poté, kdy soudní exekutor odešle elektronickými prostředky zprávu, kterou oznamuje všem registrovaným osobám, tedy účastníkům řízení, dražitelům a veřejnosti, slovo „potřetí.“ Každý, kdo je registrován, může podat proti příklepu námitky, o kterých soudní exekutor rozhodne. Dospěje-li k závěru, že námitky proti příklepu jsou důvodné, rozhodne o nich usnesením a elektronická dražba pokračuje předposledním podáním. Dospěje-li soudní exekutor k závěru, že vznesené námitky nejsou důvodné, udělí příklep dražiteli, který učinil nejvyšší podání. Udělením příklepu a rozesláním rozhodnutí elektronickými prostředky všem registrovaným osobám elektronická dražba končí.

### 3.9 Rozvrhové jednání

Rozvrhové jednání bylo před novelou exekučního řádu provedenou zákonem č. 286/2009 Sb. jednou z oblastí při provádění exekuce, které bylo svěřeno výhradně do kompetence soudů a kde tedy soudní exekutor nemohl konat zcela samostatně.

Rozvrhové jednání prováděné soudy si vyžadovalo součinnost exekučního soudu, tedy věcně a místně příslušného soudu, který nařídil exekuci a jejím provedením pověřil konkrétního soudního exekutora a soudního exekutora. Tato součinnost se týkala zejména poskytnutí informací soudního exekutora soudu. Po právní moci usnesení o příklepu a doplacení nejvyššího podání soudní exekutor požádal příslušný exekuční soud o provedení rozvrhového jednání. Soudní exekutor ke své žádosti přiložil stejnopisy dosud vydaných rozhodnutí v rámci exekuce prováděné prodejem nemovitosti s vyznačenou doložkou právní moci a to:

- exekuční příkaz prodejem nemovitosti,
- usnesení o ustanovení znalce,
- usnesení o ceně,
- dražební vyhlášku,
- usnesení o příklepu.

V žádosti dále uvedl, kdy vydražitel doplatil nejvyšší podání, údaj o výši úroků z nejvyššího podání, údaj o přihlášených pohledávkách a v neposlední řadě též uvedl výši svého nároku. Na základě těchto podkladů exekuční soud prověřil, zda jsou splněny podmínky pro provedení rozvrhového jednání, případně rozhodl, že bylo nutné doplnit předložené podklady. Následně soud nařídil a provedl rozvrhové jednání.

Účastníkem rozvrhového jednání kromě osob uvedených v ustanovení § 337 odst. 2 OSŘ byl také soudní exekutor, pokud požádal o zaplacení nákladů exekuce.

Pokud se týká nákladů soudního exekutora, dovodila judikatura Nejvyššího soudu, že pohledávka soudního exekutora na náhradu nákladů exekuce se při exekuci prodejem nemovitosti uspokojí v rozvrhu rozdělované podstaty ve třetí skupině podle § 337 odst. 1 psím c) OSŘ. Aplikace této právní praxe by nepochybně znamenala zásadní omezení tohoto

způsobu exekuce za strany soudních exekutorů, která je v současnosti obecně velmi úspěšná a má i značnou preventivní působnost.

Dle rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. značka 20 Cdo 1625/2008 ze dne 17.3.2010 se pohledávka soudního exekutora na náhradu nákladů exekuce při exekuci prodejem nemovitosti uspokojí z rozvrhu rozdělované podstaty ve třetí skupině.<sup>56</sup> Dle názoru soudu pohledávka soudního exekutora z titulu nákladů exekuce může být ve třetí skupině uspokojena až poté, co budou plně uspokojeny ostatní pohledávky této skupiny.

Stejný závěr zaujal Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí sp. značka. 20 Cdo 1469/2008 ze dne 19.1.2010, dle kterého se pohledávka soudního exekutora na náhradu nákladů exekuce uspokojí ve třetí skupině a to až poté, kdy budou plně uspokojeny ostatní pohledávky této skupiny.<sup>57</sup> Dle názoru Nejvyššího soudu je příkaz k úhradě nákladů exekuce ve spojení s usnesením o nařízení exekuce exekučním titulem, který se vykonává v exekučním řízení.

V této souvislosti je však nutno si uvědomit, že s realizací dražby jsou spojeny poměrně značné náklady, které by za situace, kdy budou uspokojovány při rozvrhovém jednání až ve třetí skupině, prakticky vůbec nebyly zaplacený. Náklady exekuce by tak nesl soudní exekutor, případně oprávněný, což by znamenalo faktické znemožnění pořádání dražeb nemovitostí. Na tuto situaci reagovala novela exekučního řádu, když do ustanovení § 66 EŘ byl zařazen nový odstavec 7, dle kterého se náklady exekuce uspokojují jako pohledávky nákladů řízení ve skupině uvedené v § 337c odst. 1 písm. a) OSŘ, tedy v první skupině.

Soudem vydané rozvrhové usnesení ve většině případů doručoval soudní exekutor, který po provedení doručení zaslal soudu doručky prokazující doručení rozvrhového usnesení všem účastníkům této fáze řízení společně se žádostí o vyznačení doložky právní moci. Tato praxe však nebyla zcela jednotná, protože některé soudy doručovaly rozvrhové usnesení sami. Byly-li splněny podmínky pro vyznačení doložky právní moci, soud doložku právní moci vyznačil a pravomocné rozvrhové usnesení zaslal zpět soudnímu exekutorovi. Výtěžek z dražby zůstal po celou dobu na účtu soudního exekutora a po právní moci usnesení o rozvrhu pak soudní exekutor vyplatil priznané částky dle § 337g odst. 3 OSŘ.

---

<sup>56</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. značka 20 Cdo 1625/2008 ze dne 17.3.2010

<sup>57</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. značka. 20 Cdo 1469/2008 ze dne 19.1.2010

Novelou exekučního řádu provedenou zákonem č. 286/2009 Sb. došlo k přenesení pravomocí i v oblasti provádění rozvrhového jednání ze soudů na soudní exekutory a v další části mé práce se budu zabývat rozvrhovým jednáním v rámci exekučního řízení prodejem nemovitosti prováděné soudním exekutorem po novele exekučního řádu.

### 3.9.1 Příprava a nařízení rozvrhového jednání

Za současné právní úpravy provádí rozvrhové jednání soudní exekutor. Proto, aby soudní exekutor mohl nařídit a provést rozvrhové jednání, musí být splněny konkrétní zákonem požadované podmínky pro nařízení rozvrhového jednání. Nejdůležitější a zároveň hlavní podmínkou, bez které nelze rozvrhové jednání provést, je právní moc usnesení o příklepu a doplacení nejvyššího podání vydražitelem ve stanovené lhůtě. Kromě výše uvedených podmínek soudní exekutor před nařízením rozvrhového jednání dále zkoumá:

- právní moc rozhodnutí o nákladech soudního exekutora a oprávněného, popř. původně pověřeného soudního exekutora, pokud mu vznikl nárok ve smyslu ustanovení § 11 odst. 3 - 5 vyhlášky č. 330/2001,
- právní moc rozhodnutí o procesním nástupnictví účastníků rozvrhového jednání – soudní exekutor zkoumá procesní nástupnictví na straně oprávněného, povinného, ale i přihlášených věřitelů,
- usnesení o odmítnutí opožděných přihlášek, popř. usnesení o vyrozumění přihlašovatele o tom, že se k jeho přihlášce nepřihlíží - právní moc tohoto usnesení se nevyžaduje,
- právní moc rozhodnutí o závazcích obmeškalého vydražitele dle § 336n OSŘ,
- zda byla vymožená náhrada obmeškalého vydražitele,
- ocenění závad, které vyšly najevo po vydání usnesení o ceně a mohou prodejem nemovitosti zaniknout,
- ocenění zástavního práva zajišťujícího pohledávku věřitele pro účely určení základu výpočtu úhrady hodnoty vespolečného zástavního práva dle § 337d odst. 2 OSŘ,
- zda, nebylo proti povinnému zahájeno insolvenční řízení.

Soudní exekutor nenařídí rozvrhové jednání dříve, než příkaz k úhradě nákladů exekuce nabude právní moci. Pro stanovení výše odměny soudního exekutora z provedené dražby nemovitostí jsou základem všechny přihlášené pohledávky a pohledávka oprávněného a na

určení základu pro výpočet odměny soudního exekutora z provedené dražby má vliv i výše nejvyššího podání.

Procesní nástupnictví soudní exekutor zkoumá u účastníků jednání a to u oprávněného nebo povinného v případě úmrtí nebo zrušení s likvidací. V případě úmrtí je nutné vyčkat na výsledek dědického řízení. Stejně platí i pro přihlášené věřitele.

V případě, že vydražitel nezaplatil nejvyšší podání ve lhůtě stanovené v usnesení o příklepu, ani v dodatečné lhůtě stanovené soudním exekutorem, musí soudní exekutor postupovat v souladu s § 336m OSŘ. Pokud tedy vydražitel nezaplatil nejvyšší podání ani v dodatečné lhůtě, usnesení o příklepu se marným uplynutím dodatečné lhůty zrušuje a je nařízeno další dražební jednání. Soudní exekutor musí následně rozhodnout dle § 336n odst. 2 OSŘ o závazcích obmeškalého vydražitele.

Pokud jsou splněny všechny podmínky, soudní exekutor nařídí rozvrhové jednání. Před nařízením rozvrhového jednání soudní exekutor podle obsahu spisu stanoví okruh účastníků rozvrhového jednání. Tito účastníci jsou pak k rozvrhovému jednání předvoláni. Tím vstupuje exekuční řízení do své poslední fáze.

### **3.9.2 Účastníci rozvrhového jednání a jejich předvolání**

K rozvrhovému jednání předvolá soudní exekutor všechny účastníky, i když je z obsahu spisu zřejmé, že nemohou být z rozdělované podstaty uspokojeni s ohledem na výši dosaženého nejvyššího podání. Předvolání k rozvrhovému jednání současně soudní exekutor vyvěsí na úřední desce a tím je předvolání doručeno těm účastníkům, kteří nejsou soudnímu exekutorovi známy, nebo jejichž pobyt není znám. Soudní exekutor nařídí rozvrhové jednání i v případě, že účastníky rozvrhového jednání jsou pouze oprávněný, povinný a vydražitel a to i tehdy, pokud má být z rozdělované podstaty uspokojena pouze jediná pohledávka.<sup>58</sup>

Účastníky rozvrhového jednání jsou:

- oprávněný,
- povinný,

---

<sup>58</sup> Tripes, A. *Exekuce v soudní praxi*. 3. vydání. Praha: C.H. Beck, 2006

- vydražitel,
- osoby, které podaly řádnou přihlášku,
- osoby, v jejichž prospěch vážnou na nemovitosti závady, které v dražbě zaniknou,
- osoby, v jejichž prospěch vážnou na nemovitosti závady, o nichž zákon stanoví, že v dražbě zaniknou, ačkoliv nebyly uvedeny v usnesení o ceně.

Soudní exekutor k rozvrhovému jednání naopak nepředvolává osoby, které nejsou účastníky rozvrhového jednání. Účastníkem rozvrhového jednání není:

- manžel povinného,
- zástavní věřitel, který svou pohledávku zajištěnou zástavním právem nepřihlásil do zahájení dražebního jednání, byť je z obsahu exekučního spisu zřejmá existence zástavního práva,
- zástavní věřitel, který svou pohledávku zajištěnou zástavním právem nepřihlásil v důsledku porušení povinnosti soudním exekutorem,
- osoby, v jejichž prospěch vážnou na nemovitosti závady, které v dražbě nezaniknou,
- spoluvlastník.

Pokud se týká osob, v jejichž prospěch vážnou na nemovitosti závady, které prodejem v dražbě zaniknou, bylo o nich již pravomocně rozhodnuto v usnesení o ceně. Pokud by nastala situace, že nemovitost zatěžují závady, které vyšly najevo dodatečně až po dražbě nemovitosti a které prodejem v dražbě zanikají, soudní exekutor k nim nepřihlíží. Lze k nim přihlídnout pouze výjimečně a to pouze v případě, že je nebylo možné zjistit ani z obsahu spisu ani v případě, že ohledání nemovitosti bylo provedeno řádně a v souladu se zákonem. Tyto nové závady, které prodejem v dražbě zanikají, pak soudní exekutor ocení pro účely rozvrhového jednání pouze v případě, že mohou být uspokojeny z rozdělované podstaty.

### **3.9.3 Posuzování přihlášek věřitelů**

Pokud se týká osob, které podaly přihlášku do dražby, jsou účastníky rozvrhového jednání pouze za předpokladu, že podaly řádnou přihlášku dle § 336f OSŘ.<sup>59</sup> Řádnou přihlášku se rozumí přihláška, která byla soudnímu exekutorovi doručena do zahájení prvního dražebního jednání a měla všechny obsahové náležitosti. V případě, že by byla soudnímu exekutorovi

---

<sup>59</sup> Bureš, J.; Drápal, L. a kolektiv *Občanský soudní řád II. Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2009

doručena taková přihláška, která nemá všechny náležitosti, které vyžaduje zákon, musí být o těchto přihláškách rozhodnuto. Přihlášky, které nelze považovat za řádné přihlášky jsou přihlášky opožděné, přihlášky, které nemají všechny obsahované náležitosti a přihlášky, které nemají vyčíslené příslušenství.

Opožděně podané přihlášky, jsou přihlášky, které byly soudnímu exekutorovi doručeny po zahájení prvního dražebního jednání. Soudní exekutor každou opožděnou přihlášku odmítne usnesením. Proti tomuto usnesení není přípustné odvolání. Přihlášky, které nemají obsahové náležitosti, jsou posuzovány tak, že se k nim vůbec nepřihlíží, aniž by o tom byl přihlašovatel vyrozuměn. Pokud přihlášené pohledávky obsahují výši pohledávky, ale neobsahují výši příslušenství, soudní exekutor nepřihlíží při dalším řízení k nevyčíslenému nebo chybně vyčíslenému příslušenství.<sup>60</sup>

### **3.9.4 Rozdělovaná podstata**

Rozdělovanou podstatu tvoří dle § 337a OSŘ nejvyšší podání zaplacené vydražitelem a úroky z něho, případně též náhrady získané od obmeškalého vydražitele, tedy rozdíl na nejvyšším podání a náhrada škody, která vznikla nezaplacením nejvyššího podání a úroky. Pokud se jedná o úroky, představují částku, která přirostla od složení nejvyššího podání na účet soudního exekutora do doby rozvrhového jednání.

Důležitou otázkou, kterou se musel před novelou exekučního řádu zabývat soud a po novele soudní exekutor při rozdělování podstaty, je případný odvod daně z přidané hodnoty. Na základní otázku, tedy zda vydražená nemovitost podléhá dani z přidané hodnoty a za jakých podmínek odpovídá § 4 odst. 3 písm. c) ZoDPH. Dle tohoto ustanovení je předmětem daně z přidané hodnoty i prodej movitých věcí a nemovitostí v dražbě, které tvoří součást obchodního majetku povinného.

Touto problematikou se zabýval Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí sp. značka Cpjn 6/2007 ze dne 11.6.2008. Nejvyšší soud při sledování pravomocných rozhodnutí soudů v této oblasti

---

<sup>60</sup> Bureš, J.; Drápal, L. a kolektiv *Občanský soudní řád II. Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2009

zjistil, že soudy postupují rozdílně při zjišťování výše daně z přidané hodnoty, jejího zajišťování a odvádění. Z tohoto rozhodnutí lze dovodit následující závěry.<sup>61</sup>

V případě, že předmětem dražby byla nemovitost povinného, která byla součástí obchodního majetku povinného, který je plátcem daně z přidané hodnoty, je nutné odvést daň z přidané hodnoty, pokud zákon tuto povinnost ukládá. Částka stanovená ve výši daně z přidané hodnoty nepatří do rozdělované podstaty. Daň z přidané hodnoty odvádí soud nebo soudní exekutor, který provedl dražbu nemovitosti patřící do obchodního majetku povinného na daňový účet povinného vedený u místně příslušného správce daně, jakmile usnesení o příklepu nabylo právní moci a vydražitel doplatil nejvyšší podání. Při prodeji nemovitosti v dražbě se vydražitel stává vlastníkem vydražené nemovitosti tehdy, nabylo-li usnesení o příklepu právní moci a zaplatil-li nejvyšší podání, a to zpětně ke dni vydání usnesení o příklepu dle § 336l odst. 2 OSŘ. Z uvedeného vyplývá, že při prodeji movitých věcí a nemovitostí v dražbě prováděné soudem nebo soudním exekutorem, dochází k přechodu vlastnického práva za úplaty a jde tedy o zdanitelné plnění ve smyslu § 13 odst. 3 písm. a) ZoDPH. V případě, že vydražené movité věci a nemovitosti patřily do obchodního majetku povinného, který je plátcem daně z přidané hodnoty, podléhá uvedený prodej movitých věcí a nemovitostí v dražbě výběru daně z přidané hodnoty.

Z povinnosti odvádět daň z přidané hodnoty pak existují výjimky. Je-li předmětem dražby nemovitost, která patří do obchodního majetku povinného, zákon o dani z přidané hodnoty v § 56 odst. 1 stanoví, které nemovitosti jsou od daně z přidané hodnoty osvobozeny. Od daně z přidané hodnoty je osvobozen převod staveb, bytů a nebytových prostor po uplynutí tří let od vydání prvního kolaudačního souhlasu nebo od data, kdy bylo započato s prvním užíváním staveb, a to k tomu dni, který nastane dříve. V takovém případě, není nutné určovat výši daně z přidané hodnoty.

Pokud se týká povinnosti zajistit a odvést daň z přidané hodnoty ukládá zákon tuto povinnost soudnímu exekutorovi, který zajišťuje daň z přidané hodnoty z prodeje obchodního majetku povinného a odvádí tuto daň na osobní daňový účet povinného vedený u místně příslušného správce daně.

---

<sup>61</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. značka Cpjn 6/2007 ze dne 11.6.2008



Další otázkou, kterou musí řešit soudní exekutor při dražbě nemovitosti náležející do obchodního majetku povinného, je určení počáteční výše daně z přidané hodnoty, tedy ceny, která je uvedena v usnesení o ceně. Tato cena se určí tak, že soudní exekutor určí nejnižší podání pro dražbu z odhadní nebo úředně stanovené ceny, ke které připočte částku odpovídající dani z přidané hodnoty. Lze tedy konstatovat, že nejnižší podání při dražbě nemovitostí, která náleží do obchodního majetku povinného bude vyšší, než v těch případech, kdy povinný není plátcem daně z přidané hodnoty.

V případě úspěšné dražby, je pak situace ohledně stanovení daně z přidané hodnoty opačná. V nejvyšším podáním, za něž soudní exekutor udělil vydražiteli příklep prodávané nemovitosti patřící do obchodního majetku povinného, který je plátcem daně z přidané hodnoty, je již obsažena daň z přidané hodnoty. Částka odpovídající dani z přidané hodnoty nepatří do rozdělované podstaty. Soudní exekutor proto odvede daň z přidané hodnoty na osobní daňový účet povinného ihned poté, jakmile vydražitel zaplatil nejvyšší podání a usnesení o příklepu nabylo právní moci. Částka určená pro rozvrh se tak sníží o zaplacenou daň.

Nejvyšší soud se zabýval též otázkou posouzení, kdy je povinný plátcem daně z přidané hodnoty a to ve svém rozhodnutí sp.značka Cpjn 6/2007 ze dne 11.6.2008, ve kterém uvedl, že prodej movitých věcí a nemovitostí ve výkonu rozhodnutí (exekuci) podléhá dani z přidané hodnoty, jde-li ve smyslu ustanovení § 4 odst. 3 písm. c) zákona o dani z přidané hodnoty, o součást obchodního majetku povinného, který je plátcem daně z přidané hodnoty.<sup>62</sup> Je-li povinným právnická osoba, mají movité věci a nemovitosti vždy povahu obchodního majetku. Je-li povinným fyzická osoba – podnikatel, vychází se v pochybnostech z toho, že věci jsou jejím obchodním majetkem. Nejvyšší podání vydražitele, za které byla movitá věc nebo nemovitost v exekuci prodána, je úplatou, z níž soudní exekutor zajišťuje a odvádí správci daně částku rovnající se sazbě daně z přidané hodnoty.

---

<sup>62</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp.značka Cpjn 6/2007 ze dne 11.6.2008

### 3.9.5 Skupiny a pořadí pohledávek

Na základě provedeného rozvrhového jednání soudní exekutor rozvrhovým usnesením rozhodne o uspokojení pohledávek jednotlivých věřitelů a to podle pořadí a skupin tak, jak jsou uvedeny v občanském soudním řádu a to konkrétně v § 337c odst. 1 písm. a) - f) OSŘ. Zákon při rozvrhovém jednání rozděluje pohledávky do šesti skupin a uspokojování jednotlivých pohledávek je založeno na následujícím principu. Při uspokojování pohledávek platí, že pohledávky z nižší skupiny mohou být uspokojeny až poté, kdy byly uspokojeny všechny pohledávky předcházející skupiny.<sup>63</sup>

Do první skupiny dle § 337c odst. 1 písm. a) OSŘ patří náklady státu vzniklé v souvislosti s prováděním dražby, nové dražby nebo další dražby a nově také náklady soudního exekutora, které vznikly v souvislosti s prováděním dražby, nové dražby nebo další dražby. V této skupině jsou též uspokojeny náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku.

Do druhé skupiny dle § 337c odst. 1 písm. b) OSŘ patří pohledávky z hypotečních úvěrů sloužících ke krytí jmenovité hodnoty hypotečních zástavních listů, nebo částí těchto pohledávek.

Ve třetí skupině se dle § 337c odst. 1 písm. c) OSŘ uspokojují pohledávky oprávněného, dalšího oprávněného, zástavních věřitelů, náhrady za věcná břemena, náhrady za nájemní práva. U náhrad za věcná břemena a nájemní práva se týká zařazení do této skupiny pouze těch břemen a práv, která prodejem v dražbě zanikají.

Do čtvrté skupiny jsou dle § 337c odst. 1 písm. d) OSŘ zařazeny pohledávky nedoplatků výživného, jestliže pro ně nebyl nařízen výkon rozhodnutí prodejem nemovitostí, exekuce nebo nebyly zajištěny zástavním právem. Jako pohledávky nedoplatků výživného jsou dle tohoto ustanovení považovány pohledávky ze všech nároků vzájemné vyživovací povinnosti, tedy nejen ve vztahu mezi rodiči a dětmi, ale samozřejmě za předpokladu, že byly přiznány exekučním titulem.

---

<sup>63</sup> Bureš, J.; Drápal, L. a kolektiv *Občanský soudní řád II., Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2009

Do páté skupiny jsou dle § 337c odst. 1 písm. e) OSŘ zařazeny pohledávky daní a poplatků, pojistné na veřejné zdravotní pojištění, pojistné na sociální zabezpečení, příspěvek na státní politiku zaměstnanosti. To vše za předpokladu, že nebyly zajištěny zástavním právem, nebo pro ně nebyla nařízena exekuce nebo výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti. V takovém případě by se uspokojovaly ve třetí skupině.

Do šesté skupiny jsou zařazeny ostatní pohledávky, tedy všechny přihlášené pohledávky, které nebyly zařazeny do některé z pěti předcházejících skupin. Z těchto ostatních pohledávek se však některé z nich uspokojují přednostně. Ustanovení § 16 odst. 1 BytZ stanoví, že pohledávky vlastníků bytových jednotek které vznikly nesplněním povinností uvedených v § 13 odst. 2 a § 15 odst. 1 výše uvedeného zákona, se při rozvrhovém jednání uspokojí z podstaty podle § 337 odst. 1 OSŘ po uspokojení pohledávek daní a poplatků před ostatními pohledávkami. Jedná se o pohledávky, které má sdružení vlastníků vůči jednotlivým vlastníkům bytové jednotky, kteří jsou povinni na svůj náklad odstraňovat závady a poškození, které způsobili na jiných bytových jednotkách, nebo na společných částech domu. Stejně tak jsou podle § 15 odst. 1 citovaného zákona vlastníci jednotek povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku. Tyto pohledávky jsou tedy v případě jejich existence přednostně uspokojovány v šesté skupině.

V rámci uspokojování pohledávek v téže skupině platí, že v případě uspokojování pohledávek patřící do stejné skupiny, se jednotlivé pohledávky uspokojí podle pořadí. Pokud nepostačují prostředky k uspokojení všech pohledávek, které patří do stejné skupiny, uspokojují se pohledávky podle pořadí a to na základě rozhodných skutečností, které stanoví zákon. Pokud v některých případech stanoví zákon pro jednu pohledávku více rozhodných skutečností, je pohledávka zařazena soudním exekutorem na lepší pořadí, které vyplývá z jednotlivých ukazatelů.

Pro pořadí pohledávek je rozhodující:

- den, kdy došel soudnímu exekutorovi návrh oprávněného na nařízení exekuce,
- den, kdy soudnímu exekutorovi došla přihláška věřitele, oprávněného,
- den vzniku zástavního práva, jde-li o pohledávku zajištěnou zástavním právem,
- den vzniku věcného břemene, jde-li o pohledávku náhradu za věcné břemeno,
- den vzniku nájemního práva, jde-li o pohledávku náhradu za nájemní právo.

Pokud se týká nemovitostí zapsaných v katastru nemovitostí, je pro vznik zástavního práva rozhodný den, kdy byl na katastrální úřad doručen návrh na vklad zástavního práva. U nemovitostí, které nepodléhají evidenci v katastru nemovitostí, vzniká zástavní právo dnem zápisu do Rejstříku zástav vedeného Notářskou komorou České republiky. V případě, že jde o zástavní právo, které bylo zřízené rozhodnutím soudu nebo správního orgánu, vzniká dnem právní mocí rozhodnutí. Jde-li o pohledávku zajištěnou soudcovským zástavním právem k nemovitosti, je rozhodný den, v němž došel soudu návrh na zřízení soudcovského zástavního práva, nikoliv tedy až den vydání rozhodnutí.

Pořadí pohledávky, která představuje náhradu za věcné břemeno, vzniká dnem, ke kterému nastaly účinky vkladu práva do katastru nemovitostí. V případě, že je věcné břemeno zřízeno rozhodnutím soudu, nebo jiného správního orgánu, řídí se pořadí pohledávky právní mocí rozhodnutí.

Poměrně důležitou otázkou ohledně pořadí uspokojování pohledávek zůstává, zda a v jakém pořadí se spolu s pohledávkou uspokojují úroky, úroky z prodlení, anebo poplatek z prodlení.

Touto otázkou se zabýval i Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí sp. značka 20 Cdo 5345/2007 ze dne 19.9.2009, ve kterém zaujal právní názor ohledně uspokojování pohledávky a jejího příslušenství.<sup>64</sup> Dle tohoto názoru se spolu s pohledávkou ve stejném pořadí uspokojí úroky, úroky z prodlení nebo poplatek z prodlení, a to za dobu posledních tří let před rozvrhovým jednáním, a náhrada nákladů řízení. Pokud však rozdělovaná podstata nepostačí na úhradu jistiny a příslušenství, soudní exekutor přednostně uhradí při rozvrhu příslušenství. Jestliže se jedná o úroky, úroky z prodlení nebo poplatek z prodlení za dobu delší než tři roky před rozvrhovým jednáním, uspokojí se také ve stejné skupině jako jistina, ale podle samostatného pořadí určeného skutečnými vymezeními v § 337 odst. 5 OSŘ.

Stejný závěr zaujal Nejvyšší soud i ve svém rozhodnutí sp. značka 20 Cdo 216/2004, ze kterého vyplývá, že úroky, úroky z prodlení a poplatek z prodlení, jež náleží věřiteli pohledávky jistiny za dobu delší než tři roky před rozvrhovým jednáním, se uspokojí ve stejné skupině jako jistina, ale podle samostatného pořadí určeného dle § 337 odst. 5 OSŘ.<sup>65</sup>

---

<sup>64</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. značka 20 Cdo 5345/2007

<sup>65</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. značka 20 Cdo 216/2004

Pokud se jedná o úroky za dobu posledních tří let před rozvrhovým jednáním, uspokojí se společně s pohledávkou a to ve stejném pořadí a spolu s náhradou nákladů řízení. Důležitá je též skutečnost, že pokud rozdělovaná podstata nepostačuje na úhradu jistiny a příslušenství, uhradí soudní exekutor při rozvrhu rozdělované podstaty přednostně příslušenství pohledávky. V případě, že rozdělovaná podstata postačí na úhradu pouze některé pohledávky, která vznikla na základě různých exekučních titulů, pak soudní exekutor při uspokojování této přihlášené pohledávky postupuje tak, že z rozdělované podstaty nejdříve uspokojí pohledávku z nejstaršího exekučního titulu a od nejmladšího nároku. Za situace, kdy v určité skupině existuje více pohledávek, které mají stejné pořadí a které nelze plně uspokojit, rozhodne soudní exekutor tak, že tyto pohledávky uspokojí z rozdělované podstaty poměrně. Případný zbytek rozdělované podstaty po úhradě všech pohledávek vyplatí soudní exekutor povinnému.

### **3.9.6 Pohledávky zajištěné zástavním právem**

Zvláštní pozornost si nepochybně vyžadují pohledávky zajištěné zástavním právem. Jedná se o pohledávky, pro které vzniklo na vydražené nemovitosti zástavní právo. Pohledávka může být zajištěna:

- zástavním právem smluvním,
- zástavním právem zákonným,
- zástavním právem zřízeným rozhodnutím soudu nebo správního orgánu.,
- zástavním právem exekutorským.

Pohledávka zajištěná zástavním právem se uspokojí při rozvrhovém jednání tehdy, když v této době není splatná. Nemusí být ani přiznána exekučním titulem.

Většina zástavních práv vzniká především smluvně a to především pro zajištění různých peněžních pohledávek. Smluvní zástavní právo je upraveno v § 156 a násl. ObčZ a v případě nemovitostí vzniká vkladem do katastru nemovitostí.<sup>66</sup>

Rozhodnutím soudu vzniká zástavní právo soudcovského dle § 338b OSŘ. Jedná se o poněkud specifický způsob zřízení zástavního práva. Soudcovské zástavní právo plní především funkci zajišťovací.

---

<sup>66</sup> Švestka Švestka, J.; Spáčil, J.; Škvárová, M.; Hulmák, M. a kolektiv *Občanský zákoník I. Komentář. 1. vydání: C.H.Beck, 2008*

Zástavním právem zřízeným rozhodnutím správního orgánu jsou zajištěny především pohledávky daní a poplatků a pohledávky cla. Tato zástavní práva jsou zřizována dle § 72 odst. 2 písm. a) - c) zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků. Takto zřízená daňová pohledávka zajištěná zástavním právem je zřízena rozhodnutím správce daně, který zároveň určí rozsah, tedy na kterou pohledávku daňového dlužníka se zástavní právo vztahuje a které věci postihuje.<sup>67</sup>

Zákonné zástavní právo vzniká např. dle § 4 zákona č. 162/1992 Sb., pro zajištění pohledávek, které měly být hrazeny dle zákona č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd.

Zástavní právo vzniká dnem vkladu do katastru nemovitostí u těch nemovitostí, které jsou v katastru evidovány. Pokud se jedná o nemovitost, která není zapsána v katastru nemovitostí, vzniká zástavní právo dnem zápisu do Rejstříku zástav vedeného Notářskou komorou České republiky. Pokud se týká zástavních práv zřízených na základě soudu nebo správního úřadu, vznikají dnem právní moci těchto rozhodnutí. Zástavní právo exekutorské vzniká dnem, kdy byl exekuční příkaz soudního exekutora, kterým bylo zřízeno exekutorské zástavní právo k nemovitostem, doručen příslušnému katastrálnímu úřadu.

V této souvislosti je nutné se ještě zmínit o institutu podzástavního práva. Podzástavní právo je právo, které vzniklo zastavením pohledávky zajištěné zástavním právem na nemovitosti. Toto právo je uspokojováno také ve třetí skupině a to za splnění těchto podmínek:

- předmětem zástavy je dražená nemovitost,
- byl porušen jak závazek, jehož plnění je zajištěno zástavním právem, tak závazek, jehož plnění je zajištěno podzástavním právem.

Podzástavní věřitel má v průběhu exekuce i při rozvrhu vlastně postavení zástavního věřitele.

### **3.9.7 Problematika vypořádání zástavních práv při rozvrhovém jednání**

Při výplatě pohledávek přiznaných věřitelům na základě rozvrhového usnesení vzniká v praxi celá řada problematických situací, které nejsou zákonem zcela přesně řešeny a které

---

<sup>67</sup> Bureš, J.; Drápal, L. *Zástavní právo a soudní praxe: C.H.Beck, 1996*

v důsledku této nedostatečné právní úpravy byly jednotlivými soudy řešeny rozdílným způsobem.

Je zcela zřejmé, že o existenci většiny zástavních práv na dražené nemovitosti se soudní exekutor dozví z výpisu na listu vlastnictví. V této souvislosti je však nutné si uvědomit, že v katastru nemovitostí je zástavní právo zapsáno pro určitou částku, ale soudní exekutor samozřejmě neví, zda již nedošlo k zaplacení pohledávky zajištěné zástavním právem a zda jen nedošlo k jeho následnému výmazu. Jak již bylo výše řečeno, zástavní právo je v katastru nemovitostí zapsáno pro určitou částku, jejíž výše se však může v důsledku příslušenství, které může být ve formě různých úroků, úroků z prodlení, smluvní pokuty a poplatků měnit, což má za následek, že současná výše pohledávky neodpovídá zápisu v katastru nemovitostí.

Pokud soudní exekutor zjistí existenci zástavního práva, zasílá zástavnímu věřiteli pouze dražební vyhlášku. Zástavnímu věřiteli však soudní exekutor nedoručuje exekuční příkaz prodejem nemovitosti, usnesení o přizvání znalce, ani usnesení o ceně. Zástavní právo váznoucí na nemovitostech prodávaných v dražbě není právem ani závadou ve smyslu § 336a odst. 1 OSŘ a žádným způsobem tedy neovlivňují určení výsledné ceny dle § 336a odst. 1 písm. d) OSŘ. Zástavní věřitel tedy není účastníkem té fáze exekučního řízení o určení ceny nemovitosti a není tedy ani osobou oprávněnou k podání odvolání proti usnesení o ceně.

Zástavní věřitel má samozřejmě právo podat řádnou přihlášku do dražby. Aby mohla být přihláška pohledávky zástavního věřitele pojata do rozvrhu, musí zástavní věřitel podat přihlášku pohledávky zajištěnou zástavním právem včas, tedy do zahájení prvního dražebního jednání a přihláška musí obsahovat náležitosti dle § 336f OSŘ. V přihlášce musí být uvedena výše přihlášené pohledávky a v přihlášce musí být uvedeno, že se jedná o pohledávku zajištěnou zástavním právem.<sup>68</sup> Za předpokladu, že zástavní věřitel řádně nepřihlásí svou pohledávku zajištěnou zástavním právem, vzniká otázka, zda má soudní exekutor při rozvrhovém jednání nějakým způsobem akceptovat fakt, že na příslušném listu vlastnictví je zřízeno zástavní právo pro určitou pohledávku a tuto pohledávku věřitele uspokojit, nebo zda se k této pohledávce zajištěné zástavním právem vůbec nepřihlíží za předpokladu, že zástavní věřitel nezaslal řádnou přihlášku.

---

<sup>68</sup> Bureš, J.; Drápal, L. a kolektiv *Občanský soudní řád II. Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2009

Dle mého názoru, v případě, že by zástavní věřitel chtěl uspokojit svou pohledávku zajištěnou zástavním právem z rozdělované podstaty, by měl stejně jako všichni věřitelé zaslat řádnou přihlášku. Nelze zaujmout závěr, že již samotná existence zástavního práva zjistitelná z katastru nemovitostí je podkladem pro uspokojení pohledávky z rozdělované podstaty.

Tato problematika je upravena např. i v rozhodnutí Krajského soud v Plzni sp. značka 15 Co 299/1998. V tomto rozhodnutí se Nejvyšší soud zabýval otázkou rozsahu uspokojení zástavního věřitele tak, že pohledávka zástavního věřitele se při rozvrhu uspokojí podle svého pořadí, přičemž zástavní věřitel může být uspokojen pouze ze zástavy.<sup>69</sup>

### **3.9.8 Rozvrhové jednání**

Dle ustanovení § 337b OSŘ se při rozvrhovém jednání projednají pohledávky, které mohou být uspokojeny z rozdělované podstaty. Po splnění všech podmínek nezbytných pro nařízení rozvrhového jednání, soudní exekutor rozvrhového jednání nařídí a provede. Účelem rozvrhového jednání je projednání pohledávek všech oprávněných osob za jejich přítomnosti tak, aby o těchto pohledávkách mohl soudní exekutor rozhodnout a následně vyhlásit usnesení o rozvrhu. Postup při rozvrhovém jednání je zaznamenán do protokolu.

Soudní exekutor po zahájení rozvrhového jednání nejprve uvede, které z předvolaných osob se zúčastnily rozvrhového jednání a které osoby se z rozvrhového jednání omluvily. Dále pak uvede, co tvoří rozdělovanou podstatu, tedy zda rozdělovanou podstatu tvoří pouze nejvyšší podání nebo zda se k nejvyššímu podání připočítávají úroky a to v případě, že částka ve výši nejvyššího podání je uložena na úročeném účtu soudního exekutora. Soudní exekutor dále seznámí všechny přítomné osoby s přihlášenými pohledávkami a současně sdělí, které pohledávky byly odmítnuty pro opožděnost a ke kterým se nepřihlíží. Poté soudní exekutor vyzve přítomné věřitele, aby vyčíslili své pohledávky a to dle § 337b odst. 2 OSŘ. Každý z přítomných věřitelů je povinen vyčíslit svou pohledávku a její příslušenství ke dni rozvrhového jednání. Příslušenství je nutné uvést tři roky zpětně před konáním rozvrhového jednání a příslušenství starší tří let. Dále věřitelé uvedou do jaké skupiny jejich pohledávka patří a uvedou skutečnosti významné pro její pořadí a nakonec sdělí, zda žádají o zaplacení své pohledávky. Soudní exekutor dále vyčíslí pohledávky přihlášených věřitelů, kteří se

---

<sup>69</sup> Rozhodnutí Krajského soudu v Českých Budějovicích sp. značka 15 Co 299/1998



k rozvrhovému jednání nedostavili, ačkoliv byli k rozvrhovému jednání řádně předvoláni a zařadí podle údajů obsažených ve spisu do určité skupiny a určí její pořadí.

Poté soudní exekutor konstatuje, že žádné další pohledávky nebyly přihlášeny a vyzve přítomné účastníky k vyjádření k vyčíslení, vznesení případných námitek. Každý z účastníků může popřít vyčíslené pohledávky. Účastníci mohou popřít pravost pohledávky, výši pohledávky, zařazení pohledávky do skupiny a určení pořadí pohledávky.

V případě, že je popírána pravost pohledávky, popírající osoba má zato, že pohledávka vůbec nevznikla, nebo vznikla, ale také již zanikla např. splněním, započtením či prekluzí, nebo se jedná o pohledávku promlčenou. Pokud některý z účastníků popírá výši pohledávky, popírající v tomto případě nesporně existenci pohledávky, ale nesouhlasí s vyčíslením dané pohledávky věřitelem. V tomto případě může být výše pohledávky popírána z důvodu, že pohledávka v celé vyčíslené části nevznikla, nebo pohledávka zčásti zanikla např. započtením či splněním, nebo se pohledávka zčásti promlčela. Jestliže jde o popření zařazení do skupiny a pořadí v této skupině, vždy jde o situaci, kdy soudní exekutor zařadil pohledávku do horší skupiny nebo na horší pořadí.

Popřít lze pohledávku při rozvrhovém jednání, nebo před jeho zahájením. Toto popření musí být vždy řádně zdůvodněno. Právo účastníků rozvrhového jednání popřít vyčíslenou pohledávku nebo její náležitosti vyplývá z § 337b odst. 3 OSŘ.

V případě, že některý z účastníků rozvrhového jednání vznesl námitky, je nutné vyjasnit nesporný skutkový stav. V případě, že nejde o námitky jen právní povahy či pokud není vyjasněn skutkový stav, pak soudní exekutor vyzve usnesením toho, kdo námitku vznesl k podání návrhu dle § 267a OSŘ, tedy k podání odporové žaloby, proti tomu, jehož pohledávku popírá. V odporové žalobě pak lze uplatnit pouze skutečnosti, které popírající uvedl při rozvrhovém jednání. Je zde tedy uplatněn princip koncentrace, ačkoliv z ustanovení § 267a OSŘ princip koncentrace přímo nevyplývá a není upraven pro tento způsob řízení ani v § 118b OSŘ.

Princip koncentrace lze dle mého názoru dovodit z ustanovení § 337e odst. 2, 3 OSŘ. Zde je mimo jiné uvedeno, že o námitkách je rozhodováno při rozvrhovém jednání a k námitkám které nebyly včas uplatněny se nepřihlíží. Tento princip nepochybně platí i pro případné

následující jednání o odporové žalobě a stejně tak při rozhodování o pořadí pohledávky. Pokud by tento princip neplatil, došlo by ke zvýhodnění těch účastníků, kteří svůj spor řeší dle § 267a OSŘ.

Soudní exekutor o podaných námitkách nerozhoduje samostatným usnesením, ale v rámci rozvrhového usnesení, což v praxi znamená, že je nutné se podanými námitkami zabývat a to tak, že ve výroku usnesení je nutné uvést sporné pohledávky v přiznané výši a dále je nutné se námitkami zabývat a vysvětlit závěr soudního exekutora i v odůvodnění usnesení o rozvrhu. Soudní exekutor se podanými námitkami zabývá pouze tehdy, připadá-li na sporné pohledávky alespoň částečná úhrada. K námitkám účastníků, kteří se nedostavili k rozvrhovému jednání, soudní exekutor nepřihlíží s výjimkou případu, kdy z obsahu exekučního spisu je zřejmá důvodnost těchto námitek.

Otázku, zda v rámci rozvrhového jednání může popírat povinný i pohledávku svého věřitele přiznanou pravomocným rozhodnutím, posuzoval Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí sp. značka 20 Cdo 3094/2007 ze dne 19.11.2009 a zaujal následující právní závěr.<sup>70</sup> V souvislosti s popíráním pohledávek věřitele povinného je důležité rozlišit, zda jde o pohledávku přiznanou rozhodnutím nebo zda pohledávka vyplývá z titulu, který nemá povahu rozhodnutí, anebo zda má být uspokojena pohledávka, která není kryta rozhodnutím nebo jiným titulem a která může být uhrazena při výkonu rozhodnutí jen proto, že je zajištěna zástavním právem.

Pravomocné rozhodnutí, kterým byla přiznána věřiteli pohledávka za povinným, je závazné jen pro účastníky řízení, v němž bylo vydáno. Pro jiné osoby je závazné, jen stanoví-li to zákon a jen v tom rozsahu v zákoně uvedeném. Na ostatní osoby nedopadají subjektivní účinky právní moci a ve vztahu k těmto osobám není rozhodnutí závazné ani pro orgány veřejné moci, včetně soudu. Kdyby povinný popíral jako účastník rozvrhového jednání pohledávku svého věřitele, přiznanou pravomocným rozhodnutím, nemůže s ohledem na subjektivní účinky právní moci zpochybňovat pravost pohledávky ani její výši v té podobě, v jaké byla rozhodnutím přiznána, pravost či výši takové pohledávky může popřít jen z důvodů, že po vydání rozhodnutí zcela nebo zčásti zanikla.

---

<sup>70</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. značka 20 Cdo 3094/2007 ze dne 19.11.2009

Poté soudní exekutor vyzve vydražitele k vyjádření dle § 337b odst. 4 OSŘ, dle kterého se vydražitel nejpozději do skončení rozvrhového jednání musí vyjádřit ke každé pohledávce, u níž věřitel nežádal o zaplacení z rozdělované podstaty, zda tuto pohledávku převezme. Převzetí těchto pohledávek je právem vydražitele a nikoliv jeho povinností. Pokud vydražitel tento dluh nepřevzme, nebo pokud se nevyjádří do skončení rozvrhového jednání, bude pohledávka vyplacena z rozdělované podstaty. V případě, že se vydražitel rozhodne pohledávku, u které věřitel nepožádal o zaplacení, převzít, vydražitel nastoupí do hmotně právního vztahu mezi věřitelem a povinným jako dlužník na místo povinného.

Dále se soudní exekutor při rozvrhovém jednání musí vypořádat s nároky osob, kterým svědčí právo z věcných břemen nebo nájemních práv. Těmito náhradami se v rámci rozvrhového jednání soudní exekutor zabývá a oprávněným osobám je přiznává pouze tehdy, jestliže o nich bylo pravomocným usnesením o ceně rozhodnuto, že dražbou zaniknou. Dle § 337b odst. 5 OSŘ jsou osoby, kterým svědčí práva z věcných břemen nebo nájemních práv, která prodejem v dražbě zaniknou, povinny se nejpozději do skončení rozvrhového jednání vyjádřit, zda požadují za tato práva vyplacení náhrady. Pokud se nevyjádří, má se za to, že souhlasí s tím, aby náhrada za ně byla vyplacena vydražiteli. Pokud se vyjádří tak, že požadují vyplacení náhrady za věcná břemena, nebo nájemní práva, zanikají tato věcná břemena nebo nájemní práva vždy dnem právní moci rozvrhového usnesení bez ohledu na to, zda byla náhrada skutečně vyplacena. Pokud se však osoba oprávněná z nájemního práva nebo věcného břemene nevyjádří nebo se vyjádří tak, že souhlasí s tím, aby náhrada byla vyplacena vydražiteli, soudní exekutor tyto pohledávky přizná vydražiteli, jestliže na tuto pohledávku připadla z rozdělované podstaty plná náhrada. V takovém případě, bude věcné břemeno nebo nájemní právo nemovitost zatěžovat nadále. Výše těchto náhrad se stanoví ve výši, která byla určena v usnesení o ceně, nebo případně ze znaleckého posudku, který byl vypracován pro účely rozvrhového jednání. To ovšem pouze v případě dodatečně objevených závad.

Jak již bylo výše uvedeno, pokud se týká práv a závad spojených s draženou nemovitostí, je soudní exekutor v tomto případě vázán usnesením o ceně. Pokud se týká pohledávek z nově zjištěných závad, které v dražbě zanikají a které vyšly najevo až po dražbě nemovitostí, může je soudní exekutor zařadit do rozvrhu podstaty pouze v případě, že o nich nebylo možno rozhodnout v usnesení o ceně proto, že tyto závady nebylo možno zjistit z obsahu spisu ani z řádně provedeného ohledání nemovitosti. Soudní exekutor provede ocenění těchto závad,

lze-li předpokládat, že na ně připadne určité plnění z rozdělované podstaty. Pořadí těchto pohledávek je dáno dnem vzniku věcného břemene nebo dnem vzniku nájemního práva.

Soudní exekutor při rozvrhovém jednání nerozhoduje o pohledávkách těch věřitelů, které nemohou být z rozdělované podstaty uspokojeny.

### **3.9.9 Závady zjištěné po dražbě nemovitosti**

Problematika závad zjištěných po dražbě nemovitosti není dle mého názoru dostatečně upravena a není zcela přesné a zřejmé, jak se má soudní exekutor s těmito závadami vypořádat. Domnívám se, že se jedná o oblast na tolik složitou, že by si vyžadovala podrobnější právní úpravu přímo v zákoně. Ze současné právní úpravy lze dovodit následující možný postup soudního exekutora při vypořádání závady zjištěných po dražbě nemovitosti.

V průběhu rozvrhového řízení se musí soudní exekutor vypořádat i se závadami, které byly zjištěny až po dražbě nemovitosti a nebylo-li o nich rozhodnuto v předchozích fázích řízení. Pokud soudní exekutor zjistí existenci závad, které v dražbě zanikají a které vyšly najevo až po dražbě nemovitosti, může je soudní exekutor zařadit do rozvrhu podstaty pouze v případě, že o nich nebylo možno rozhodnout v usnesení o ceně z důvodu, že je nebylo možno zjistit z obsahu spisu ani řádně provedeným ohledáním nemovitosti. V případě, že při dražbě nemovitosti bylo učiněno nejvyšší podání v takové výši, ze kterého lze očekávat, že z rozdělované podstaty na ně připadne plnění, provede soudní exekutor jejich ocenění pro účely rozvrhu.

V případě, že závady, které v dražbě zanikají vyšly najevo až po dražbě nemovitosti nebo po rozvrhovém jednání, a pohledávky z nich nebyly uspokojeny, ačkoliv s ohledem na pravost, výši a skupinu či pořadí pohledávky měl oprávněný ze závady „lepší právo“ než věřitel, jenž výtěžek zpeněžení majetku povinného získal, může oprávněný ze závady podat žalobu z „lepšího práva“ přičemž uplatněný nárok je nárokem z bezdůvodného obohacení.

Dostatečným způsobem není právně upravena ani situace, kdy vydražitel zjistí, že nemovitost je zatížena závadami, které dražbou nezanikají, v průběhu exekučního řízení nebyly vůbec zjištěny a představují poměrně zásadní snížení hodnoty vydražené nemovitosti. Jedná se

především o situace, kdy vydražitel zjistí, že ve vydražené nemovitosti obývají některé byty nájemníci, ačkoliv usnesením o ceně nebylo nájemní právo vůbec oceněno.

Dle mého názoru ani za této situace není možné zpochybnit oprávněnost dražby např. žalobou o neplatnost dražby, ale vydražitel by mohl uplatňovat náhradu škody v nalézacím řízení zřejmě proti povinnému, soudnímu znalci a soudnímu exekutorovi.

Následně soudní exekutor navrhne rozdělení rozdělované podstaty. Soudní exekutor uvede pohledávky v tom pořadí a výši, v jakém budou uspokojeny. Poté soudní exekutor vyzve přítomné účastníky k vyjádření k návrhu, popřípadě sdělení stanovisek k návrhu. Závěrem soudní exekutor vyhlásí usnesení o rozvrhu a poučí účastníky o možnosti podat odvolání.

### **3.9.10 Rozhodnutí o sporných pohledávkách**

Dle § 337e odst. 1 OSŘ může soudní exekutor v rozvrhovém usnesení rozhodnout též o pohledávkách, které byly při rozvrhovém jednání popřeny co do pravosti, výše, zařazení do skupiny nebo pořadí ovšem jen za předpokladu, že o nich lze rozhodnout bez provádění důkazů. Soudní exekutor o námitkách proti této pohledávce, která byla některým z účastníků popřena, vůbec nerozhoduje, pokud na spornou pohledávku nepřípadla z rozdělované podstaty žádná úhrada.<sup>71</sup>

V případě, že uplatněné námitky vyžadují dokazování, nemůže o nich soudní exekutor rozhodnout při probíhajícím rozvrhovém jednání, ale dle § 337e odst. 2 OSŘ vyzve účastníka, který pohledávku popřel co do důvodu, pravosti, výše, zařazení do skupiny, nebo pořadí, aby podal dle § 267a odst. 1 OSŘ žalobu u soudu na popření této pohledávky. Pokud popřená pohledávka nepatří do pravomoci soudu, musí být podán návrh na popření u příslušného správního orgánu. Žaloba respektive návrh musí být podán do 30 dnů a ten, kdo byl soudním exekutorem vyzván k podání žaloby na popření pohledávky, musí žalobu v této době nejen podat, ale tuto skutečnost také doložit soudnímu exekutorovi. Zákonou lhůtu 30 dnů nelze prodloužit. Pokud není žaloba podána, k podaným námitkám již soudní exekutor nepřihlíží a o této skutečnosti musí soudní exekutor účastníka, který námitku vznesl, poučit.<sup>72</sup>

---

<sup>71</sup> Fiala, J. *Spory vznikající z podnětu výkonu rozhodnutí (exekuční spory): Acta Universitatis Carolinae-Iuridica*, 1972

<sup>72</sup> Bureš, J.; Drápal, L. a kolektiv *Občanský soudní řád II. Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2009

Pohledávky ze závad váznoucí na nemovitosti nemohou být popřeny co do pravosti a výše těmi osobami, které již byly účastníky řízení ve fázi určení ceny nemovitosti tedy za situace, kdy bylo pravomocně rozhodnuto v usnesení o ceně včetně závad.

Pokud soudní exekutor uložil účastníkům podat návrh nebo žalobu na popření pohledávky, určí částku, která by na spornou pohledávku připadla podle jejího vyčíslení věřitelem a v rozvrhovém usnesení uvede, že tato částka bude projednána při dalším rozvrhovém jednání tedy až po právní moci rozhodnutí, které bude vydáno ve smyslu ustanovení § 267a OSŘ. Tento postup je možný jen v případě, že sporná pohledávka může být z rozdělované podstaty alespoň částečně uspokojena, pokud na ni nepřipadá žádné plnění, soudní exekutor o této pohledávce vůbec nerozhoduje.

### **3.9.11 Odporová žaloba dle § 267a OSŘ**

V § 267a OSŘ je upravena tzv. odporová žaloba. Jejím účelem je vyřešit spor mezi účastníky rozvrhového jednání v exekučním řízení nebo výkonu rozhodnutí o to, které pohledávky, v jaké výši, skupině, nebo v jakém pořadí mají být uspokojeny při rozdělení výtěžku, který byl získán při dražbě nemovitosti. Pro vyřešení této sporné otázky probíhá řízení dle části třetí občanského soudního řádu a uplatňuje se zde princip koncentrace. Ten se projevuje tak, že účastník, který podal žalobu, nemůže uplatnit jiné skutečnosti než ty, které uvedl v námitkách při rozvrhovém jednání.<sup>73</sup>

Odporová žaloba je svou povahou žalobou na určení a v žalobním petitu musí žalobce přesně označit pohledávku, vůči níž uplatnil odpor a uvést čeho se odporem domáhá. Tuto odporovou žalobu soud projednává ve sporném řízení, nikoliv v řízení vykonávacím. Věcně a místně příslušný je okresní soud (obvodní soud), u něhož je prováděna exekuce. Pro popření vymáhané pohledávky nemá právní význam, zda jde o pohledávku vykonatelnou, nebo zda se jedná o pohledávku zajištěnou zástavním právem. Pokud patří rozhodování o přiznání pohledávky do pravomoci jiných orgánů např. finančního úřadu apod., rozhodují tyto orgány o popření její pravosti a výše. Pokud se však týká sporu o popření skupiny a pořadí pohledávky je i u těchto pohledávek dána vždy pravomoc soudu, i když jinak náleží do

---

<sup>73</sup> Bureš, J.; Drápal, L. a kolektiv *Občanský soudní řád II. Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2009

pravomoci jiných orgánů. Rozhodnutí vydaná dle § 267a OSŘ jsou pak závazná pro soudního exekutora při rozvrhu zbytku rozdělované podstaty.

### **3.9.12 Rozvrhové usnesení**

V rozvrhovém usnesení soudní exekutor přizná jednotlivým věřitelům pohledávky v takové výši, která na ně z rozdělované podstaty připadla dle zařazení do skupiny a na pořadí. Soudní exekutor přiznává pohledávky v takové výši tak, jak byly vyčísleny při rozvrhovém jednání účastníky nebo tak, jak byly vyčísleny soudním exekutorem. Za dobu od přiznání této částky do její skutečné výplaty se již částka o žádné úroky nebo poplatky z prodlení nezvyšuje.

Pokud vydražitel převzal pohledávku povinného, přizná mu soudní exekutor v rozvrhovém usnesení také částku, která připadla z rozdělované podstaty na převzatou pohledávku a vydražitel se stává dlužníkem místo povinného.

O pohledávkách přihlášených věřitelů, na jejichž úhradu nezbyla z rozdělované podstaty žádná částka a které tedy nemohou být z rozdělované podstaty uspokojeny, soudní exekutor v rozvrhovém usnesení nerozhoduje.

### **3.9.13 Rozvrh zbytku rozdělované podstaty dle § 337f OSŘ**

V případě, že se v průběhu rozvrhového jednání objevily některé sporné pohledávky, které byly některým z účastníků rozvrhového jednání popřeny, mohou nastat dvě rozdílné situace. První situace, která může v případě popření pohledávky nastat je, že soudní exekutor může o některých námitkách rozhodnout sám v rámci rozvrhového jednání a to za situace, kdy soudní exekutor může podle obsahu spisu bez dalšího dokazování rozhodnout sám.<sup>74</sup> Druhá situace nastane v případě, kdy dojde k popření pohledávky a soudní exekutor není schopen podle obsahu spisu bez dalšího dokazování rozhodnout sám a vyžaduje-li posouzení důvodnosti podané námitky další dokazování, uloží soudní exekutor účastníkovi rozvrhového jednání, aby podal u soudu žalobu dle § 267a odst. 1 OSŘ na popření pohledávky případně, aby podal návrh u příslušného správního orgánu, pokud věc nepatří do pravomoci soudu. Soudní exekutor uloží účastníkovi rozvrhového jednání podat případnou žalobu pouze

---

<sup>74</sup> Bureš, J.; Drápal, L. a kolektiv *Občanský soudní řád II. Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2009

v případě, že dospěje k závěru, že tato sporná pohledávka může být alespoň částečně uspokojena z rozdělované podstaty. Pokud na spornou pohledávku nepřípadne z rozdělované podstaty žádná částka, soudní exekutor o námitkách nerozhoduje.

Uloží-li soudní exekutor účastníkovi rozvrhového jednání podat žalobu nebo návrh na popření pohledávky, určí zároveň částku, která by na spornou pohledávku připadla z rozdělované podstaty podle jejího vyčíslení věřitelem. V rozvrhovém usnesení pak soudní exekutor uvede, že tato pohledávka bude projednána při dalším rozvrhovém jednání. O této popírané pohledávce pak soudní exekutor rozhodne rozvrhovým usnesením dle § 337f odst. 1 OSŘ až poté, kdy nabylo právní moci rozhodnutí soudu nebo správního orgánu na základě odporové žaloby nebo návrhu dle § 267a odst. 1 OSŘ.

K tomuto dalšímu rozvrhovému jednání již soudní exekutor nepředvolává účastníky rozvrhu, jejichž pohledávky byly podle předchozího rozvrhového usnesení zcela uspokojeny. Soudní exekutor tedy při tomto zbytku rozdělované podstaty nařídí jednání a rozhodne o částce, která v předchozím rozvrhovém usnesení připadla na popíranou pohledávku. Při tomto rozvrhovém jednání soudní exekutor postupuje obdobně jako při předchozím rozvrhovém jednání. Věřitelé ani soudní exekutor při tomto jednání však již nevyčíslují pohledávky a již ani není možné žádnou z vyčíslených pohledávek popřít.

Pokud soud nebo správní orgán v řízení dle § 267a odst. 1 OSŘ pravomocně rozhodl o popření pohledávky příslušného věřitele, vysloví soudní exekutor následně v rozvrhovém usnesení, že nárok tohoto věřitele zanikl. Protože v důsledku tohoto rozhodnutí zůstala nerozdělena část rozvrhové podstaty, která původně připadala na popřenou pohledávku, rozhodne soudní exekutor rozvrhovým usnesením, ve kterém přikáže částky jednotlivým věřitelům na pohledávky, které dosud nebyly uspokojeny podle skupin a pořadí.

#### **3.9.14 Odvolání proti rozvrhovému usnesení**

S ohledem na skutečnost, že pravomoc soudu ohledně konání rozvrhového jednání byla novelou exekučního řádu přenesena na soudního exekutora, soudní exekutor doručí rozvrhové usnesení všem účastníkům rozvrhového jednání, tedy i těm věřitelům, o jejichž pohledávkách nebylo rozhodnuto proto, že na ně nepřípadla žádná částka z rozdělované podstaty.



Před účinností novely exekučního řádu byla pravomoc provést rozvrhové jednání svěřena výlučně do pravomoci exekučnímu soudu. Praxe pro doručování rozvrhového usnesení byla různá, když některé soudy doručovaly rozvrhové usnesení přímo všem účastníkům a některé soudy naopak pověřovaly doručením rozvrhového usnesení soudního exekutora a poté co soudní exekutor řádně rozvrhové usnesení doručil všem účastníkům rozvrhového jednání, předložil doručenky prokazující doručení tohoto usnesení společně se žádostí o vyznačení doložky právní moci exekučnímu soudu.

Dle Komentáře občanského soudního řádu vydaného nakladatelstvím C.H.Beck, 1.vydání z roku 2009 k § 337g OSŘ mohou odvolání proti rozvrhovému usnesení podat všichni účastníci rozvrhového jednání bez ohledu na to, zda byli přítomni u rozvrhového jednání, nebo zda vznesli námitku proti výši, pořadí či způsobu úhrady nároků jednotlivých věřitelů. Dle výši citovaného komentáře pak k podání odvolání není legitimován zástavní věřitel, který do zahájení dražebního jednání nepřihlásil svou pohledávku zajištěnou zástavním právem a nestal se proto účastníkem řízení o rozvrhu.

Stejný závěr zaujal i Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí sp. značka 20 Cdo 1636/2003 dle kterého zástavní věřitel, který nepřihlásil do zahájení dražebního jednání svou pohledávku zajištěnou zástavním právem na nemovitosti, není osobou oprávněnou k podání odvolání proti rozvrhovému usnesení.<sup>75</sup>

Dle rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. značka 20 Cdo 2968/2000 je však osobou oprávněnou k odvolání proti usnesení o rozvrhu oprávněný, i když při jednání o rozvrhu nevznesl námitky proti pravosti, výši, pořadí či způsobu úhrady nároků ostatním věřitelům.<sup>76</sup>

### **3.9.15 Právní důsledky rozvrhového usnesení**

Soudní exekutor přizná v rozvrhovém usnesení pohledávky jednotlivým věřitelům z rozdělované podstaty a po právní moci rozvrhového usnesení soudní exekutor tyto částky vyplatí jednotlivým věřitelům. Kromě práva na výplatu přiznaných pohledávek věřitelům má pravomocné rozvrhové usnesení však ještě další závažné právní důsledky a to:

- zánik zástavních práv,

<sup>75</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. značka 20 Cdo 1636/2003

<sup>76</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. značka 20 Cdo 2968/2000

- zánik věcných břemen a nájemních práv, o kterých bylo rozhodnuto, že dražbou zaniknou.

V souladu s § 337h OSŘ zanikají dnem právní mocí rozvrhového usnesení zástavní práva a dále věcná břemena a nájemní práva na nemovitosti váznoucí; to neplatí u věcných břemen a nájemních práv, o nichž bylo v usnesení o ceně dle § 336a odst. 1 písm. c) OSŘ rozhodnuto, že nezaniknou a u věcných břemen a nájemních práv, za něž byla poskytnuta vydražiteli náhrada dle § 337g odst. 2 OSŘ.<sup>77</sup>

Dnem právní mocí rozvrhového usnesení ze zákona zanikají všechna zástavní práva na nemovitosti. Právní mocí tedy zanikají jednak zástavní práva zřízená na základě smlouvy, na základě rozhodnutí soudu nebo jiného správního orgánu, zástavní práva vzniklá na základě zákona a exekutorské zástavní právo. Všechna tato zástavní práva zanikají bez ohledu na to, zda byla zajištěná pohledávka plně nebo částečně uspokojena z rozdělované podstaty, nebo zda vůbec vyšla při řízení najevo.

Pokud vydražitel převzal ve smyslu § 336g odst. 1 a 2 OSŘ pohledávku zajištěnou zástavním právem na vydražené nemovitosti, nastupuje na místo povinného jako dlužník a zástavní právo právní mocí rozvrhového usnesení nezaniká a působí i nadále vůči vydražiteli. Na tuto skutečnost nemá vliv ani okolnost, zda na zajištěnou pohledávku připadla úhrada z rozdělované podstaty.<sup>78</sup> V praxi však k těmto případům prakticky vůbec nedochází, neboť vydražitel většinou nemá zájem, aby jím vydražená nemovitost byla nadále zatížena zástavním právem, zvláště když zástavní právo zanikne dnem právní mocí rozvrhového usnesení bez ohledu na výši náhrady, která je zástavnímu věřiteli poskytnuta.

Dnem právní mocí rozvrhového usnesení zanikají všechna věcná břemena a nájemní práva s výjimkou věcných břemen, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, nájem bytů a další věcná břemena a nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitost zatěžovala i nadále. Ta zanikají v případě, že nositel tohoto práva souhlasil s tím, aby za ně vydražiteli byla vyplacena náhrada, jestliže na tuto pohledávku nepřipadla z rozdělované podstaty plná náhrada a soudní exekutor proto nemohl vydražiteli v rozvrhovém usnesení tuto pohledávku přiznat. Zajímavé je, že v těchto případech je postup zcela opačný od zániku zástavních práv,

<sup>77</sup> Spáčil, J. *Věcná břemena v občanském zákoníku: C.H.Beck, 2006*

<sup>78</sup> Bureš, J.; Drápal, L. a kolektiv *Občanský soudní řád II. Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2009

kteřá zanikají, i když na ně nepřipadla z rozdělované podstaty úhrada ovšem pouze za podmínek § 336g odst. 3 OSŘ. Bližší vysvětlení pro tento postup zákon, judikatura ani komentáře k zákonům nedávají.

Pokud osoba oprávněná z věcného břemene nebo nájemního práva požaduje zaplacení náhrady – tedy nesouhlasí s jejím vyplacením vydražiteli, věcné břemeno a nájemní právo zanikne vždy. Náhrada je nositelům těchto práv vyplácena z rozdělované podstaty, jen pokud je dostatek finančních prostředků, jinak zanikají bez náhrady.

Pokud nebyla věcná břemena a nájemní práva váz noucí na nemovitosti zjištěna nebo včas uplatněna a nebylo o nich soudním exekutorem vůbec v rozvrhovém řízení jednáno, zanikají též právní mocí rozvrhového usnesení. V této souvislosti je nutno uvést, že všechna věcná břemena a nájemní práva v souvislosti s prodejem nemovitosti v dražbě nemusí zaniknout. Jedná se především o věcná břemena a nájemní práva, o nichž soudní exekutor již v usnesení o ceně rozhodl, že prodejem v dražbě v souladu s § 336a odst. 1 písm. c), odst. 2 OSŘ nezaniknou. Rovněž tak nezaniknou věcná břemena a nájemní práva, u kterých oprávnění souhlasili v souladu s § 337b odst. 5 OSŘ s vyplacením náhrady vydražiteli a za tato věcná břemena a nájemní práva byla vydražiteli plná náhrada skutečně vyplácena. Pokud by v průběhu dražby nemovitosti vůbec nevyšla najevo věcná břemena a nájemní práva, která prodejem v dražbě nezanikají, nezaniknou ani v případě, že nebyla oceněna v usnesení o ceně a soudní exekutor je neuvedl v dražební vyhlášce.

Po právní mocí rozvrhového usnesení je soudní exekutor povinen sdělit příslušnému katastrálnímu úřadu, která zástavní práva a věcná břemena váz noucí na nemovitosti prodejem v dražbě zanikla a která působí nadále vůči vydražiteli.

V této souvislosti může vzniknout problém prohlášením konkursu na majetek povinného. Byli-li prohlášen konkurs, nebo zahájeno insolvenční řízení poté, co byla nemovitost pravomocným usnesením o příklepu prodána a vydražitel zaplatil nejvyšší podání, vzniká následující situace. Vydražitel zůstává vlastníkem vydražené nemovitosti, ale protože se prohlášením konkursu nebo zahájením insolvenčního řízení přerušuje průběh exekučního řízení, nemůže soudní exekutor nařídít a provést rozvrhové jednání a vydat rozvrhové usnesení. To má mimo jiné za následek skutečnost, že vydražitel je sice vlastníkem vydražené nemovitosti, ale ta je dosud zatížena zástavními právy a dalšími omezeními, která zanikají až

právní mocí rozvrhového usnesení. Soudní praxe a následně i judikatura R 86/2005 tuto situaci poměrně pružně vyřešila tak, že v těchto případech vydává soud, nyní i soudní exekutor usnesení, které má v podstatě účinky rozvrhového usnesení, kdy rozhodne o uspokojení nákladů vzniklých státu nebo nákladů exekuce a o vydání zbytku rozdělované podstaty správci konkursní podstaty nebo insolvenčnímu správci a zároveň rozhodne o zániku zástavních práv, věcných břemen a nájemních práv.

Zcela právně neřešena je však situace, kdy ve většině případů je dražená nemovitost zatížena nejen zástavními právy a dalšími omezeními, ale i dalšími exekučními příkazy prodejem nemovitosti jiných soudních exekutorů, které byly zapsány později a neumožňují tedy těmto soudním exekutorům, aby sami provedli dražbu. Vydražiteli zůstávají na příslušném listu vlastnictví u vydražené nemovitosti zapsány jiné exekuční příkazy prodejem nemovitosti jiných soudních exekutorů, které byly vydány v rámci exekučního řízení vedeného proti původními vlastníkovni nemovitosti, tedy proti povinnému. Tyto zápisy ze zákona nezanikají, protože exekuční příkaz se váže k nemovitosti, nikoliv k osobě vlastníka. V praxi je postup takový, že výmaz exekučních příkazů provede pro právní moci usnesení o příklepu a doplacení nejvyššího podání ten soudní exekutor, který provedl dražbu nemovitostí a to tak, že písemně vyrozumí příslušný katastrální úřad o provedené dražbě a doplacení nejvyššího podání s tím, že uvede všechny exekuční příkazy, které byly na listu vlastnictví zapsány do právní moci usnesení o příklepu. V případě, že soudní exekutor nezajistí výmaz exekučních příkazů zapsaných na listu vlastnictví nebo po právní usnesení o příklepu byly k vydražené nemovitosti zapsány další exekuční příkazy postihující vydraženou nemovitost, je na vydražiteli, aby sám soudního exekutora vyrozuměl o tom, že proběhla dražba nemovitostí a povinný již není vlastníkem vydražené nemovitosti a předložil listiny prokazující tuto skutečnost. Vydražitel tedy musí předložit buď pravomocné usnesení o příklepu spolu s potvrzením o doplacení nejvyššího podání nebo aktuální výpis listu vlastnictví a požádat o výmaz exekučního příkazu. Pokud by soudní exekutor této žádosti dobrovolně nevyhověl, musel by se zřejmě vydražitel domáhat výmazu tohoto zápisu žalobou v nalézacím řízení proti jednotlivým soudním exekutorům, kteří odmítli své exekuční příkazy prodejem nemovitosti zrušit.

## 4 Prodej spoluvlastnického podílu

### 4.1 Obecná ustanovení

V průběhu exekučního řízení soudní exekutor může přistoupit k dražbě podílu nemovitosti ve vlastnictví povinného. V případě, že soudní exekutor zvolí tento způsob provedení exekuce k uspokojení pohledávky oprávněného, musí být splněny stejně jako pro dražbu celé nemovitosti určité podmínky, a to:

- právní moc usnesení o nařízení exekuce,
- právní moc exekučního příkazu k provedení exekuce prodejem nemovitostí,
- exekuční příkaz k provedení exekuce prodejem nemovitostí musí být v katastru nemovitostí zapsán jako první.

Na exekuci prováděnou soudním exekutorem prodejem spoluvlastnického podílu se užijí ustanovení o výkonu rozhodnutí prodejem movitých věcí a nemovitostí, nestanoví-li zákon jinak.<sup>79</sup>

Prodej spoluvlastnického podílu na nemovitosti může soudní exekutor nařídit pouze v případě, kdy je doloženo, že tento spoluvlastnický podíl je ve vlastnictví povinného. Soudní exekutor tedy může postihnout pouze podíl nemovitosti ve vlastnictví povinného. Při postižení nemovitosti nebo podílu nemovitosti ve vlastnictví povinného se soudní exekutor řídí zápisem na listu vlastnictví. Zápis na listu vlastnictví slouží následně jako podklad pro vydání exekučního příkazu prodejem nemovitosti.

Dle rozhodnutí Krajského soudu v Ústí nad Labem sp.značka 5 Co 620/1972 lze výkon rozhodnutí (exekuci) prodejem spoluvlastnického podílu nemovitosti podle ustanovení § 338 OSŘ nařídit jen u věcí, které jsou v podílovém spoluvlastnictví.<sup>80</sup>

V případě, že soudní exekutor rozhodl o provedení exekuce prodejem nemovitostí, musí výrok exekučního příkazu obsahovat dle § 49 odst. 1 písm. f) EŘ označení nemovitosti, která má být prodána, případně spoluvlastnického podílu na ní a dále musí exekuční příkaz

---

<sup>79</sup> Tripes, A. *Exekuce v soudní praxi*. 3. vydání. Praha: C.H. Beck, 2006

<sup>80</sup> Rozhodnutí Krajského soudu v Ústí nad Labem sp.značka 5 Co 620/1972

obsahovat výzvu, aby do 15 dnů od doručení usnesení povinný soudnímu exekutorovi oznámil, zda a kdo má k nemovitosti předkupní právo, s poučením, že při neoznámení povinný odpovídá za škodu tím způsobenou.<sup>81</sup> Dle § 335b odst. 3 OSŘ soudní exekutor doručí exekuční příkaz k provedení exekuce prodejem nemovitosti osobám uvedeným ve výše uvedeném ustanovení, tedy i podílovým spoluvlastníkům. Exekuční příkaz k provedení exekuce prodejem nemovitosti se podílovým spoluvlastníkům doručí po právní moci toho příkazu.

Po právní moci usnesení o nařízení exekuce a po právní moci exekučního příkazu k provedení exekuce prodejem nemovitostí postupuje soudní exekutor stejným způsobem jako při prodeji nemovitosti, tedy vydá usnesení, kterým přibere soudního znalce k ocenění podílu nemovitosti ve vlastnictví povinného a uloží mu, aby ocenil obvyklou cenou nemovitost, její příslušenství a jednotlivá práva a závady, přičemž podílový spoluvlastník povinného není účastníkem této fáze řízení.

Na základě usnesení provede soudní znalec ocenění podílu nemovitosti uvedeného v usnesení o přizvání znalce včetně jejího příslušenství a jednotlivých práv a závad a zhotoví znalecký posudek, který slouží jako podklad pro vydání usnesení o ceně. Podílový spoluvlastník tedy není ani účastníkem této fáze řízení a soudní exekutor usnesení o ceně spoluvlastníkům nedoručuje a spoluvlastník není aktivně legitimován k podání odvolání proti usnesení o ceně.

Usnesení o ceně musí obsahovat samostatné výroky, kterými soudní exekutor určí cenu spoluvlastnického podílu na nemovitosti a jejího příslušenství, cenu jednotlivých práv a závad spojených se spoluvlastnickým podílem. Soudní exekutor musí v usnesení o ceně rozhodnout, které závady prodejem v dražbě zaniknou, dále rozhodne, které závady budou nemovitost zatěžovat i po dražbě a stanoví výslednou cenu.

Krajský soud v Plzni ve svém rozhodnutí sp. značka 15 Co 452/1998 zaujal právní názor, že podílový spoluvlastník není osobou oprávněnou k podání odvolání proti usnesení, kterým byla stanovena cena nemovitosti.<sup>82</sup>

---

<sup>81</sup> Kasíková, M.; Kučera, Z.; Plášil, V.; Šimka, K.; Jirmanová, M.; Hubáček, J. *Zákon o soudních exekutorech a exekuční činnost (exekuční řád). Komentář, 2. vydání: C.H.Beck 2010*

<sup>82</sup> Rozhodnutí Krajského soudu v Plzni sp. značka 15 Co 452/1998

Podílový spoluvlastník je účastníkem řízení ve fázi vydání dražební vyhlášky. Soudní exekutor doručí dražební vyhlášku podílovému spoluvlastníkovi do vlastních rukou. Podílový spoluvlastník je osobou aktivně legitimovanou k podání odvolání proti dražební vyhlášce za podmínek stanovených v § 336c odst. 5 OSŘ, přičemž platí, že odvolání je přípustné pouze proti těm výrokům, kterými se neupravuje řízení a může být podáno v rozsahu, ve kterém je rozhodováno o právech podílového spoluvlastníka. Toto odvolání může být podáno z důvodu, že nebyly splněny podmínky pro její vydání.

Pokud se týká vlastního dražebního jednání, je podílový spoluvlastník jeho účastníkem, neboť mu svědčí zákonné předkupní právo dle § 140 ObčZ.<sup>83</sup>

## 4.2 Uplatnění předkupního práva

Pokud chce spoluvlastník uplatnit své předkupní právo, musí se zúčastnit dražby a předkupní právo musí prokázat nejpozději před zahájením dražebního jednání dle § 336e odst. 3 OSŘ. O uplatněném předkupním právu rozhodne soudní exekutor usnesením, proti kterému není odvolání přípustné. Pokud soudní exekutor předkupní právo podílového spoluvlastníka neuzná, má podílový spoluvlastník možnost podat odvolání proti usnesení o příklepu a to ovšem pouze v případě, že podílový spoluvlastník vnesl proti udělení příklepu námitky.

Předkupní právo tedy může spoluvlastník uplatnit pouze jako dražitel a to pouze za situace, zúčastní-li se dražby a učiní-li stejné nejvyšší podání spolu s dalšími dražiteli. Soudní exekutor za této situace udělí vždy příklep spoluvlastníkovi a to i tehdy, kdyby stejné nejvyšší podání učinili další dražitelé, kteří měli k draženému spoluvlastnickému podílu smluvní předkupní právo.

Zajímavý je postup v případě, kdy učinilo nejvyšší podání více spoluvlastníků, neboť v takovém případě udělí soudní exekutor příklep tomu ze spoluvlastníků, jehož spoluvlastnictví vzniklo nejdříve. Nepostupuje se tedy v tomto případě podle velikosti podílů, poměrně apod. Pokud vzniklo spoluvlastnictví dražitelů, kteří učinili stejné nejvyšší podání,

---

<sup>83</sup> Švestka, J.; Spáčil, J.; Škvárová, M.; Hulmák, M. a kolektiv *Občanský zákoník I. Komentář. 1. vydání: C.H.Beck, 2008*

ve stejný den, soudní exekutor účastníky vyzve, aby se dohodli a jinak bude udělen příklep spoluvlastníkovi určeného losem.

Usnesení o příklepu se spoluvlastníkovi doručuje pouze v případě, že je vydražitelem nebo dražitelem, který vznesl proti příklepu námitky. V takovém případě může spoluvlastník podat odvolání proti usnesení o příklepu. V jiných případech soudní exekutor spoluvlastníkům usnesení o příklepu nedoručuje.

Spoluvlastník má právo podat proti usnesení o příklepu odvolání do 15 dnů od dražebního jednání také v případě, že mu soudní exekutor nedoručil dražební vyhlášku a on se z tohoto důvodu nezúčastnil dražby a nemohl tedy případně realizovat své předkupní právo.

Účastníkem rozvrhového řízení je spoluvlastník pouze v případě, že se stal vydražitelem, jinak se s ním vůbec nejedná a rozvrhové usnesení se mu nedoručuje.



## 5 Účastníci jednotlivých fází exekuce prodejem nemovitosti

K exekuci prodejem nemovitosti soudní exekutor přistupuje až poté, kdy selhaly tzv. prvotní způsoby provádění exekuce a pohledávku oprávněného nelze uspokojit jiným způsobem. Dražba nemovitostí patří zcela nepochybně mezi jeden z nejnáročnějších způsobů provádění exekuce, jak z časového hlediska, tak i z hlediska stanovení okruhu účastníků. Exekuci prováděnou prodejem nemovitostí lze rozdělit na několik jednotlivých na sobě navazujících fází a to:

- nařízení exekuce a vydání usnesení o nařízení exekuce,
- postižení nemovitostí exekučním příkazem k provedení exekuce prodejem nemovitostí,
- ocenění nemovitosti (usnesení o přizvání znalce, usnesení o ceně),
- stanovení termínu dražby a vydání dražební vyhlášky,
- dražební jednání a vydání usnesení o příklepu,
- rozvrhové jednání a vydání rozvrhového usnesení.

V každé z výše uvedených fází je důležité, aby si soudní exekutor určil okruh účastníků. Tito účastníci mají samozřejmě určitá práva, která mohou uplatnit.

Dle mého názoru, se problematice stanovení okruhu účastníků pro jednotlivé fáze exekuce prováděné prodejem nemovitostí nevěnuje příliš velká pozornost, a proto považuji za nutné se touto problematikou více zabývat.

### 5.1 Nařízení exekuce a vydání usnesení o nařízení exekuce

Usnesení o nařízení exekuce se doručí osobám uvedeným v § 44 odst. 4 EŘ, tedy soudní exekutor doručí usnesení o nařízení exekuce oprávněnému, povinnému a Komoře, dále orgánům pověřeným vedením evidence právnických osob, případně orgánům či osobám, jen je-li to potřebné pro vedení exekuce. Účastníky této fáze řízení je tedy oprávněný, povinný.

Proti usnesení o nařízení exekuce je možné podat odvolání ve lhůtě 15 dnů od jeho doručení.<sup>84</sup> K podání odvolání je aktivně legitimován povinný. Manžel povinného nemůže podat odvolání proti usnesení o nařízení exekuce. Manžel povinného je dle § 255 odst. 2 OSŘ

---

<sup>84</sup> Kasíková, Kučera, Plášil, Šimka, Jirmanová, Hubáček: Zákon o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční činnosti) – Komentář, 2. vydání, C.H.Beck, 2010

účastníkem řízení tehdy, jsou-li postiženy majetkové hodnoty nebo práva patřící do společného jmění manželů. Procesní obranou manžela povinného je podání návrhu na částečné zastavení exekuce a návrh na odklad exekuce ohledně movitých věcí a nemovitosti patřících do společného jmění manželů. Usnesení o nařízení exekuce se doručuje manželů povinného i proto, že již doručením usnesení o nařízení exekuce je zákaz dispozice s majetkem nejen ve vlastnictví povinného, ale i s majetkem patřícího do společného jmění manželů. Oprávněný má na rozdíl od povinného právo podat odvolání proti rozhodnutí soudu, jímž byl jeho návrh na nařízení exekuce zamítnut zcela nebo zčásti.

## **5.2 Postižení nemovitostí exekučním příkazem k provedení exekuce prodejem nemovitostí**

Po doručení usnesení o nařízení exekuce soudní exekutor rozhodne, jakým způsobem bude exekuce prováděna a vydá exekuční příkaz ohledně majetku, který má být exekucí postižen.

Exekuční příkaz je povinen soudní exekutor doručit oprávněnému, povinnému a dalším osobám podle zvoleného způsobu exekuce v souladu s § 49 odst. 4, 5 EŘ. V případě, že exekuční příkaz postihuje majetek ve společném jmění manželů je nutné doručit exekuční příkaz i manželovi povinného. Účastníky této fáze řízení je oprávněný, povinný a manžel povinného, je-li exekučním příkazem postižena nemovitosti ve společném jmění manželů.

Pokud soudní exekutor rozhodne, že exekuce bude provedena postižením nemovitosti povinného, vydá exekuční příkaz k provedení exekuce prodejem nemovitosti, který doručí oprávněnému, povinnému, manželů povinného, je-li nemovitost ve společném jmění manželů a příslušnému katastrálnímu úřadu.

Zákon dále stanoví, že se po právní moci exekučního příkazu k provedení exekuce prodejem nemovitostí doručí osobám, o nichž je mu známo, že mají k nemovitosti předkupní právo, věcné právo nebo nájemní právo, finančnímu úřadu a obecnímu úřadu, v jejichž obvodu je nemovitost a v jejichž obvodu má povinný své bydliště (sídlo, místo podnikání) a vyvěsí na úřední desce soudního exekutora. Poté, co exekuční příkaz nabude právní moci, vyrozumí soudní exekutor příslušný katastrální úřad.

Proti exekučnímu příkazu není přípustné odvolání. Povinný, manžel povinného a oprávněný se však proti tomuto způsobu provedení exekuce mohou bránit podáním návrhu na částečné zastavení exekuce co do způsobu ohledně postižené nemovitosti.

## **5.3 Ocenění nemovitostí (usnesení o přizvání znalce, usnesení o ceně)**

### **5.3.1 Usnesení o přizvání znalce**

Soudní exekutor je oprávněn přistoupit k dražbě nemovitostí za splnění určitých podmínek, a to usnesení o nařízení exekuce a exekuční příkaz k provedení exekuce prodejem nemovitostí, kterým byla postižena nemovitosti která má být předmětem dražby, musí být v právní moci a dále exekuční příkaz k provedení exekuce prodejem nemovitosti postihující konkrétní nemovitost musí být zapsán na listu vlastnictví jako poznámka s nejstarším datem.

V případě, že jsou splněny výše uvedené podmínky, soudní exekutor vydá usnesení, kterým přizve soudního znalce k ocenění nemovitosti, jejího příslušenství, jednotlivých práv a závad spojených s nemovitostí a doručí jej oprávněnému, povinnému, manželu povinného, je-li předmětem ocenění nemovitost, která patří do společnému jmění manželů, dále soudnímu znalci, osobám, o nichž je známo, že pro ně vážnou na nemovitosti práva nebo závady. Proti usnesení o přizvání znalce není přípustné odvolání.

### **5.3.2 Usnesení o ceně**

Po zhotovení znaleckého posudku, je soudní exekutor oprávněn přistoupit k další fázi řízení. Soudní exekutor vydá usnesení o ceně, ve kterém rozhodne o ceně nemovitosti a jejího příslušenství, určí cenu jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených a dále rozhodne, které závady prodejem v dražbě nezaniknou a stanoví výslednou cenu dle znaleckého posudku.

Usnesení o ceně soudní exekutor doručí oprávněnému, povinnému, manželu povinného, je-li předmětem ocenění nemovitost patřící do společného jmění manželů, a osobám, o nichž je mu známo, že pro ně na nemovitosti vážnou práva a závady. Tyto osoby jsou aktivně legitimovány k podání odvolání proti usnesení o ceně. Jejich subjektivní legitimace k podání

odvolání odpovídá rozsahu, ve kterém se usnesení o ceně dotýká jejich práv. Výše uvedené osoby lze tedy považovat za účastníky fáze určení ceny nemovitosti. Účastníky této fáze řízení nejsou spoluvlastník, přihlášený věřitel ani zástavní věřitel, a proto nejsou ani osobami oprávněnými k podání odvolání proti usnesení o ceně.

Osoby oprávněné ze závad spojených s nemovitostí, s nimiž nebylo jednáno jako s účastníky řízení, ačkoliv existenci závad bylo možné zjistit z obsahu spisu nebo při řádně provedeném ohledání nemovitosti, mohou tyto závady uplatnit v odvolání proti dražební vyhlášce s námitkou, že nebyly splněny podmínky pro její vydání. V takovém případě musí soud zjistit, zda nemovitost zatěžuje nějaká závada, která nebyla zohledněna při stanovení ceny obvyklé soudním znalcem a rozhodnout. Pokud soud zjistí, že nemovitost skutečně zatěžuje nějaká závada, která nebyla oceněna, zruší usnesení o ceně a nařídí nové ocenění nemovitosti a jejího příslušenství, práv a závad spojených s nemovitostí nebo usnesení o ceně změnit.

V případě, že vyjdou najevo závady, které prodejem v dražbě zanikají až poté, co byla nemovitost vydražena v dražbě, soudní exekutor k těmto závadám nepřihlíží, ledaže by šlo o závady, které nebylo možno zjistit z obsahu spisu ani z řádně provedeného ohledání.

#### **5.4 Stanovení termínu dražby a vydání dražební vyhlášky**

Po právní moci usnesení o ceně, které je pro soudního exekutora závazné v další fázi exekuce prodejem nemovitosti, vydá dražební vyhlášku. Vydáním dražební vyhlášky vstupuje řízení do další fáze řízení, která je zakončena provedením dražebního jednání. Dražební vyhláška musí obsahovat náležitosti dle § 336b OSŘ.

Dražební vyhlášku soudní exekutor doručí dle obsahu spisu všem osobám, které by měly být o dražbě a s ní spojených následcích informovány, nebo jejichž práv se provedení dražby dotýká. Účastníky této fáze řízení je oprávněný, povinný, manžel povinného, je-li předmětem dražby nemovitost patřící do společného jmění manželů nebo se za součást společného jmění považuje. Těmto účastníkům soudní exekutor doručí dražební vyhlášku vždy.

Dražební vyhlášku soudní exekutor dále doručí osobám, které mají k nemovitosti předkupní právo, věcné právo a nájemní právo. Věcnými právy se rozumí právo vlastnické,

spoluvlastnické právo, dále právo zástavní a právo z věcného břemene. V případě nájemního práva hovoříme o nájemním právu k bytu, nebytovým prostorám a pozemkům. Dle § 336c odst. 1 písm. b) - e) OSŘ soudní exekutor dražební vyhlášku doručí orgánům, které vybírají daně a poplatky, pojistné na sociálním zabezpečení a veřejné zdravotní pojištění a příspěvek na státní politiku zaměstnanosti. Těmto orgánům soudní exekutor doručí dražební vyhlášku z důvodu, aby těmto orgánům nebylo odepřeno jejich právo na případné uspokojení jejich vymahatelných pohledávek nebo pohledávek zajištěných zástavním právem z rozdělované podstaty.

Zákon o věřiteli, který přihlásil svou pohledávku a doložil ji příslušnými listiny, nehovoří jako o účastníkovi této fáze řízení, ačkoliv je mu dražební vyhláška doručována společně s výzvou ke sdělení, zda žádají zaplacení své pohledávky z nejvyššího podání učiněného v dražbě s upozorněním, že pokud nepožádají o zaplacení do zahájení dražebního jednání, může vydražitel jejich pohledávku převzít.

Proti dražební vyhlášce mohou podat odvolání účastníci této fáze řízení, tedy oprávněný, povinný, manžel povinného, je-li předmětem dražby nemovitost patřící do společného jmění manželů nebo se za součást společného jmění považuje a osoby, které mají k nemovitosti věcné právo, nájemní právo nebo předkupní právo. Aktivně legitimována k podání odvolání proti dražební vyhlášce je osoba oprávněná ze závady vážnoucí na nemovitosti, o které nebylo soudním exekutorem rozhodnuto v usnesení o ceně dle § 336b odst. 1 OSŘ

O věřiteli, který řádně přihlásil svou pohledávku do zahájení dražebního jednání, se zákon nezmiňuje jako o osobě subjektivně legitimované k podání odvolání. Pokud budeme vycházet z názoru, že exekuční řízení nerozlišuje mezi dalším oprávněným a věřitelem, jako je tomu u výkonu rozhodnutí, je dle mého názoru i tento přihlášený věřitel aktivně legitimován k podání odvolání proti dražební vyhlášce.

## **5.5 Dražební jednání a vydání usnesení o přiklepu**

Pokud se dražby zúčastní jeden nebo více dražitelů, kteří splnili podmínky pro účast na dražbě dle § 336h odst. 2, 3 a 4 OSŘ a při dražbě alespoň jeden z dražitelů učinil alespoň nejvyšší

podání a soudní exekutor mu udělil příklep, vstupuje exekuce prodejem nemovitosti do své další fáze, a to do fáze po dražbě nemovitosti.

Soudní exekutor doručí usnesení o příklepu oprávněnému, povinnému, manželu povinného, byla-li vydražena nemovitost ve společném jmění manželů, vydražiteli a dražitelům, kteří proti udělení příklepu vznesli námitky. Tyto osoby jsou účastníky této fáze řízení

Proti usnesení o příklepu je přípustné odvolání ve lhůtě 15 dnů od doručení usnesení o příklepu. K podání odvolání proti usnesení o příklepu jsou aktivně legitimovány všechny osoby, kterým se doručuje usnesení o příklepu. Kromě výše uvedených osob mohou dále proti usnesení o příklepu podat odvolání ti, o nichž je soudnímu exekutorovi z obsahu spisu známo, že mají k nemovitosti předkupní právo, věcné právo nebo nájemní právo, a osoby které přihlásily své vymahatelné pohledávky nebo pohledávky zajištěné zástavním právem, a to pouze v případě, že jim nebyla v rozporu se zákonem doručena dražební vyhláška a že se z tohoto důvodu nezúčastnily dražby a nemohly uplatnit svá práva, která je možné uplatnit pouze do zahájení dražebního jednání. Pokud by dražební vyhláška nebyla doručena manželu povinného v případě, že předmětem dražby je nemovitost patřící do společného jmění manželů, je i manžel povinného osobou aktivně legitimovanou k podání odvolání proti usnesení o příklepu. Všechny osoby, kterým nebyla doručena v rozporu se zákonem dražební vyhláška, mohou podat odvolání proti usnesení o příklepu. Tyto osoby jsou oprávněné k podání odvolání ve lhůtě 15 dnů od konání dražebního jednání.

## **5.6 Rozvrhové jednání a vydání rozvrhového usnesení**

Zákon stanoví, že po právní moci usnesení o příklepu a po té co vydražitel doplatí nejvyšší podání učiněné v dražbě, jsou splněny podmínky pro nařízení rozvrhového jednání a soudní exekutor je oprávněn toto jednání nařídit a provést. V případě stanovení termínu, ve kterém soudní exekutor provede rozvrhové jednání, tedy jednání, ve kterém rozhodne, jakým způsobem bude rozdělovaná podstata rozdělena, je nutné kromě zákonem stanových podmínek ještě splnění dalších faktorů bez kterých není možné rozvrhové jednání provést.

Před nařízením rozvrhového jednání kromě kontroly právní moci usnesení o příklepu a doplacení nejvyššího podání, je nutné zpravomocnit příkaz k úhradě nákladů exekuce, na

jehož základě vzniká soudnímu exekutorovi nárok na odměnu z provedené dražby a nárok na náhradu hotových výdajů. V případě, že došlo k procesnímu nástupnictví ať už na straně, oprávněného, povinného nebo přihlášeného věřitele, je nutné pravomocně rozhodnout o tomto procesním nástupnictví. Soudní exekutor nemůže provést rozvrhové jednání, jestliže nebylo pravomocně rozhodnuto o nárocích obmeškalého vydražitele a nebyla-li zaplacena náhrada obmeškalého vydražitele. Dále musí soudní exekutor provést ocenění závad, které vyšly najevo po vydání usnesení o ceně a v neposlední řadě musí zkontrolovat, zda nebyl na povinného prohlášen konkurz nebo zahájeno insolvenční řízení.

Účastníky rozvrhového jednání jsou oprávněný, povinný a vydražitel. Účastníkem rozvrhového jednání je každý přihlášený věřitel, jehož přihláška nebyla odmítnuta pro opožděnost, nebo k jehož přihlášce se nebude přihlížet, tedy věřitelé, kteří podali řádnou přihlášku. Dále je účastníkem rozvrhového jednání osoba, v jejíž prospěch vážne na nemovitosti závada, o níž bylo rozhodnuto v usnesení o ceně, že dražbou zanikne. Soudní exekutor dále předvolá osobu, v jejíž prospěch vážne na nemovitosti závada, o níž zákon stanoví, že prodejem v dražbě nezanikne, ačkoliv nebyla uvedena v usnesení o ceně.

Účastníkem rozvrhového jednání není zástavní věřitel, který nepřihlásil svou pohledávku zajištěnou zástavním právem vázoucím na vydražené nemovitosti nejpozději do zahájení dražebního jednání, byť je z exekučního spisu zřejmá existence zástavního práva. Soudní exekutor též nepředvolává zástavního věřitele, který svou pohledávku zajištěnou zástavním právem nepřihlásil v důsledku porušení povinnosti soudním exekutorem. V neposlední řadě účastníkem rozvrhového jednání není osoba, v jejíž prospěch vážne na nemovitosti závada, která prodejem v dražbě nezanikne, manžel povinného ani spoluvlastník.

Určení okruhu účastníků rozvrhového jednání má velký význam pro stanovení okruhu osob subjektivně oprávněných k podání odvolání proti rozvrhovému usnesení. Soudní exekutor doručí rozvrhové usnesení všem účastníkům rozvrhového jednání. Rozvrhové usnesení je doručeno i těm věřitelům, o jejichž pohledávkách nebylo rozhodnuto z důvodu, že na uspokojení jejich přihlášené pohledávky nezbyla z rozdělované podstaty ani částečná úhrada. Proti rozvrhovému usnesení je přípustné odvolání. Proti rozvrhovému usnesení se mohou odvolat všichni účastníci rozvrhového jednání. Pro možnost podání odvolání není rozhodné, zda se zúčastnili rozvrhového jednání nebo zda vznesli námitky proti pravosti, výši, zařazení do skupiny či pořadí. Proti rozvrhovému usnesení mohou podat odvolání ti věřitelé, jejichž

příhláška byla usnesením soudního exekutora pro opožděnost odmítnuta, ačkoliv tito věřitelé nejsou považováni za účastníky rozvrhového jednání. Zástavní věřitel, který řádně nepřihlásil svou pohledávku, tedy který nepřihlásil včas svou pohledávku zajištěnou zástavním právem, není osobou oprávněnou k podání odvolání proti rozvrhovému usnesení.

## 5.7 Zástavní věřitel

Zástavní věřitel má nepochybně specifické postavení a různá práva a povinnosti, která jsou realizována v jednotlivých fázích exekuce prodejem nemovitostí. I když je o postavení zástavního věřitele pojednáno na několika místech této práce, domnívám se, že tato problematika si vyžaduje komplexnější posouzení.

Zástavní věřitel je osoba, která má vůči povinnému pohledávku zajištěnou zástavním právem, přičemž není rozhodné zda se jedná o pohledávku zajištěnou zástavním právem smluvním, zástavním právem soudcovským, zástavním právem z rozhodnutí správního orgánu nebo exekutorským zástavním právem. Zástavní věřitel stejně jako věřitel, který má proti povinnému přiznanou pohledávku rozhodnutím, smírem nebo jiným titulem uvedeným v § 274 OSŘ, může svou pohledávku přihlásit do dražebního jednání.<sup>85</sup>

V případě zástavního věřitele je nutné zodpovědět několik otázek týkající se této problematiky a to zejména, zda má zástavní věřitel právo na uspokojení své pohledávky zajištěné zástavním právem v rámci rozvrhového jednání i v případě, že nepodal řádnou přihlášku a svůj nárok odvozuje ze samotné existence zástavního práva, dále pak zda v případě, kdy se zástavní věřitel nepřihlásí, a následně mu není vyplacena náhrada, zda zástavní právo i v tom případě zanikne nebo zda vydražená nemovitost zůstane zatížena vůči vydražiteli a v neposlední řadě je nutné si položit otázku, jaké je postavení zástavního věřitele v případě, že podá přihlášku v průběhu exekuce, tedy zda má právo podat odvolání proti usnesení o ceně, dražební vyhláše, usnesení o příklepu a rozvrhovému usnesení.

Přihláška pohledávky zástavního věřitele musí být soudnímu exekutorovi doručena nejpozději do zahájení dražebního jednání. Přihláška musí vedle obecných náležitostí uvedených v § 42 odst. 4 OSŘ obsahovat označení přihlašované pohledávky a její výši a příslušenství.

---

<sup>85</sup> Bureš, J.; Drápal, L. *Zástavní právo a soudní praxe: C.H.Beck, 1996*



K přihlášce musí být připojeny listiny prokazující, že jde o pohledávku zajištěnou zástavním právem, ledaže tyto skutečnosti vyplývají z obsahu spisu. Zástavní věřitel musí doložit zajištěnou pohledávku a zástavní právo, a to listinou, na níž jsou ověřeny podpisy, veřejnou listinou notáře, listinami vydanými nebo ověřenými státním orgánem nebo veřejnými listinami notáře.

V rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. značka 20 Cdo 1084/2006 ze dne 20.7.2006 je uvedeno, že soud (soudní exekutor) nevyzývá věřitele k dodatečnému předložení listiny prokazující vymahatelnost pohledávky nebo její zajištění zástavním právem, anebo jiné listiny, která se váže k takovým skutečnostem.<sup>86</sup> Stejné stanovisko zaujal Nejvyšší soud i ve svém rozhodnutí sp. značka 20 Cdo 2267/2008 ze dne 25.2.2009.<sup>87</sup>

Zástavní věřitel musí přihlásit pohledávku a její příslušenství jako pohledávku zajištěnou zástavním právem do zahájení dražebního jednání, jinak nebude soudní exekutor k zajištění zástavním právem přihlížet. S tímto názorem se ztotožnil i Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí sp. značka 20 Cdo 400/2006 ze dne 23.11.2006,<sup>88</sup> ve kterém uvádí, že věřitel, který má vůči povinnému vymahatelnou pohledávku, která je současně zajištěna zástavním právem, ji musí přihlásit nejpozději do zahájení dražebního jednání jako pohledávku zajištěnou zástavním právem dle § 336f OSŘ, aby při rozvrhu dosáhl uspokojení ve třetí skupině dle § 337 odst. 1 písm. c) OSŘ. Nelze tedy zaujmout názor, že v případě, že věřitel řádně a včas přihlásí do dražebního jednání vymahatelnou pohledávku dle § 336f OSŘ, je tvrzení o jejím zajištění zástavním právem a doložení zástavního práva jen kritériem rozhodným pro určení pořadí pohledávky ve smyslu § 337b OSŘ, které postačí doložit až teprve ke dni rozvrhového jednání.

Přihláška, kterou podal zástavní věřitel, má pro vydražitele zásadní význam v tom, zda zástavní věřitel požádal o zaplacení své pohledávky nebo zda nepožádal o zaplacení své pohledávky.

Zástavnímu věřiteli jako osobě, jejíž pohledávka je zajištěna zástavním právem, doručí soudní exekutor dražební vyhlášku do vlastních rukou, vyplývá-li zástavní právo z obsahu spisu.

---

<sup>86</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. značka 20 Cdo 1084/2006 ze dne 20.7.2006

<sup>87</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. značka 20 Cdo 2267/2008 ze dne 25.2.2009

<sup>88</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. značka 20 Cdo 400/2006 ze dne 23.11.2006

Přestože je pohledávka zástavního věřitele zajištěna zástavním právem na nemovitosti, která je předmětem dražby, musí věřitelé pohledávek zajištěných zástavním právem stejně jako jiní věřitelé přihlásit svoji pohledávku a oznámit soudnímu exekutorovi nejpozději do zahájení dražebního jednání, zda žádají zaplacení své pohledávky. Nepožádají-li o zaplacení pohledávky, jsou srozuměni s tím, že v případě převzetí dluhu vydražitelem bude jejich pohledávka i nadále váznout na nemovitosti, neboť zástavní právo nezanikne, a bude nadále působit vůči vydražiteli. Převezme-li vydražitel dluh, nastupuje na místo dosavadního dlužníka jako nový dlužník a současně jako dlužník zástavní.

Jestliže věřitel pohledávky zajištěné zástavním právem požádá o zaplacení v hotovosti nebo jestliže vydražitel dluh nepřevzme, pak zástavní právo zřízené k zajištění vymáhané pohledávky zanikne dnem právní moci rozvrhového usnesení bez ohledu na to, jaká částka z rozdělované podstaty připadla na tohoto věřitele, neboť zánik zástavního práva není v tomto případě vázán na splnění zajištěné pohledávky. Dnem právní moci rozvrhového usnesení zanikají ze zákona všechna zástavní práva na nemovitosti bez ohledu na to, zda byla zajištěná pohledávka uhrazena z rozdělované podstaty nebo vůbec vyšla v průběhu řízení najevo. Zanikají všechna zástavní práva, tedy zástavní práva zřízená na základě smlouvy, na základě rozhodnutí soudu, soudního exekutora nebo správního orgánu nebo zástavní práva vzniklá ze zákona. Přebral-li však vydražitel ve smyslu § 336g odst. 1, 2 OSŘ pohledávku zajištěnou zástavním právem na vydražené nemovitosti a nastoupil-li tedy na místo povinného jako dlužník, zástavní právo právní mocí rozvrhového usnesení nezaniklo a působí vůči vydražiteli dle ustanovení § 336 odst. 3 OSŘ, a to rovněž bez ohledu na to, zda na zajištěnou pohledávku připadla z rozdělované podstaty úhrada.

Otázkou je, zda je zástavní věřitel účastníkem fáze řízení o určení ceny nemovitosti a zda je osobou oprávněnou k podání odvolání proti usnesení o ceně se zabýval Krajský soud v Českých Budějovicích v usnesení č.j. 15 Co 712/2008-16 ze dne 18.12.2008, ve kterém byl vysloven následující právní názor.<sup>89</sup>

Dle § 336a odst. 4 OSŘ se usnesení dle odstavce prvního téhož ustanovení doručí oprávněnému, těm kdo do řízení přistoupil jako další oprávněný, povinnému a osobám, o nichž je mu známo, že pro ně váznou na nemovitosti práva a závady.

---

<sup>89</sup> Usnesení Krajského soudu v Českých Budějovicích č.j. 15 Co 712/2008-16 ze dne 18.12.2008

Právy spojenými s prodávanou nemovitostí jsou zejména věcná břemena zřízená či nájemní práva ujednaná ve prospěch prodávané nemovitosti, jakož i další práva založená smluvně, která přináší nebo budou přinášet nemovitosti majetkový prospěch. Závadami spojenými s prodávanou nemovitostí jsou především věcná břemena, kterými je nemovitost zatížena, nájemní práva a jiná práva, která zavazují vlastníka nemovitosti, aby něco konal, něčeho se zdržel nebo něco strpěl.

Z výše uvedeného lze dovodit, že zástavní právo váznoucí na nemovitostech prodávaných v dražbě není právem a závadou ve smyslu § 336a odst. 1 OSŘ. Zástavní právo ani neovlivňuje určení výsledné ceny nemovitosti dle § 336a odst. 1 písm. d) OSŘ.

Závěrem lze konstatovat, že zástavní věřitel tedy není aktivně legitimován k podání odvolání proti usnesení o ceně. Je však nepochybné, že zástavní věřitel není ve svých právech zkrácen, neboť má následně možnost podat odvolání proti dražební vyhlášce, kde může mimo jiné napadnout i cenu nemovitosti.

I když lze souhlasit se závěry krajského soudu, že existenci zástavního práva nelze považovat za závadu na dražené nemovitosti, měla by být ve větší míře respektována práva zástavního věřitele. Ten má vůči povinnému pohledávku, kterou si v době jejího vzniku řádně zajistil zástavním právem a má nepochybně značný zájem na tom, jakým způsobem bude tato zástava pro účely dražby oceněna. Pokud se domnívá, že je cena stanovená soudním znalcem příliš nízká, měl by mít nepochybně již v této fázi řízení možnost usnesení o ceně zákonným způsobem napadnout.

Zástavní věřitel je následně účastníkem rozvrhového jednání a je však k tomuto jednání předvolán pouze tehdy, pokud nejpozději do zahájení dražebního jednání přihlásil svou pohledávku zajištěnou zástavním právem na nemovitosti. V opačném případě není účastníkem rozvrhového jednání a není ani osobou oprávněnou k podání odvolání proti rozvrhovému usnesení. Stejný názor vyslovil i Nejvyšší soud v rozhodnutí sp. značka 20 Cdo 1636/2003.<sup>90</sup>

Vázne-li na nemovitosti zástavní právo, které se neeviduje v katastru nemovitostí, musí zástavní věřitel doložit vznik zástavního práva notářským zápisem. Došlo-li k přechodu

---

<sup>90</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. značka 20 Cdo 1636/2003

pohledávky, musí přihlašovatel spolu s přihláškou doložit listinu dle § 256 odst. 2 OSŘ, tedy listinu vydanou nebo ověřenou státním orgánem nebo notářem, z níž vyplývá přechod práva, pokud nevyplývá přímo z právního předpisu.

Závěrem této kapitoly lze tedy vyslovit k výše uvedenému následující stanovisko. Zástavní věřitel nemá právo na uspokojení své pohledávky zajištěné zástavním právem v rámci rozvrhového jednání v případě, že nepodal řádnou přihlášku a svůj nárok odvozuje pouze ze samotné existence zástavního práva. V případě, že zástavní věřitel nepodá řádnou přihlášku zajištěnou zástavním právem do zahájení dražebního jednání a není mu následně vyplacena náhrada, avšak zástava i v tomto případě zanikne a vydražená nemovitosti nebude již zatížena. Pokud zástavní věřitel podá řádnou přihlášku z titulu existence zástavního práva, není podle současné judikatury účastníkem řízení ve fázi zjišťování ceny nemovitosti a nemá tedy ani právo podat odvolání proti usnesení o ceně. Toto právo mu však vznikne v dalších fázích řízení.

## 6 Exekutorské zástavní právo

Novelou exekučního řádu provedenou zákonem č. 286/2009 Sb. byl mezi dosavadní způsoby provádění exekuce ukládající zaplacení peněžité částky uvedených v § 59 odst. 1 EŘ zaveden nový způsob provádění exekuce a to zřízením exekutorského zástavního práva na nemovitostech.<sup>91</sup>

Exekutorské zástavní právo zřizuje soudní exekutor exekučním příkazem bez souhlasu oprávněného a není vyžadována ani žádná součinnost oprávněného. Exekutorské zástavní právo se ve většině případů zřizuje jak pro náklady exekuce, tak pro pohledávku oprávněného i pro náklady oprávněného, je-li oprávněný v exekučním řízení zastoupen právním zástupcem. Soudní exekutor má však možnost zřídit zástavní právo jen pro některou z výše uvedených pohledávek. Zástavním věřitelem může tedy být oprávněný i soudní exekutor.

Smyslem exekutorského zástavního práva je zajistit pohledávku oprávněného do doby, než bude zcela zaplacená pohledávka oprávněného vymáhána v exekučním řízení včetně nákladů exekuce nebo než bude realizován jiný způsob exekuce. K tomuto způsobu exekuce by měl soudní exekutor přistoupit vždy, když z katastru nemovitostí zjistí, že povinný je vlastníkem jedné nebo více nemovitostí a nemá k dispozici žádné informace o tom, zda by mohla být exekuce úspěšně provedena některým ze způsobů uvedených v § 59 odst. 1 písm. a) a b) EŘ, tedy exekuce srážkami ze mzdy nebo jiných příjmů anebo exekuce příkázáním pohledávky.

Soudní exekutor v exekučním příkazu přesně označí nemovitost, k níž má být zástavní právo zřízeno. Exekutorské zástavní právo zatěžuje i součásti a příslušenství nemovitosti. Pro vydání exekučního příkazu je rozhodující stav v době jeho vydání. Soudní exekutor doručí exekuční příkaz katastru nemovitostí, oprávněnému, povinnému a byla-li postižena nemovitost patřící do společného jmění manželů, tak soudní exekutor doručí exekuční příkaz i manželovi povinného.

Při provádění exekuce zřízením exekutorského zástavního práva k nemovitosti se nepoužije ustanovení § 263 až § 266, § 267a a § 268 odst. 1 písm. e) OSŘ. U tohoto způsobu exekuce není rozhodná výše vymáhané pohledávky ani nelze rozhodovat o popření pravosti, výše,

---

<sup>91</sup> Kasíková, M.; Kučera, Z.; Plášil, V.; Šimka, K.; Jirmanová, M.; Hubáček, J. *Zákon o soudních exekutorech a exekuční činnost (exekuční řád). Komentář. 2. vydání: C.H.Beck, 2010*

skupiny nebo pořadí pohledávek přihlášených k rozvrhu, neboť v tomto způsobu exekuce se rozvrh neprovádí. V exekuci prováděné zřízením exekutorského zástavního práva nelze vyhovět žádnému návrhu na odklad exekuce a každý návrh na odklad musí být s odkazem na § 69a odst. 2 EŘ a § 338d dost. 1 OSŘ zamítnut. Lze tedy konstatovat, že proti zřízení exekutorského zástavního práva neexistuje prakticky žádný procesní prostředky obrany povinného.

Exekuci zřízením exekutorského zástavního práva nelze zastavit pro nemajetnost povinného. Jedinou výjimkou, kdy dojde k zastavení exekuce zřízením exekutorského zástavního práva pro nemajetnost povinného, je, že současně se zřízením exekutorského zástavního práva byl nařízen prodej nemovitosti, kterou se při dražbách nepodařilo prodat. V případě, že byla exekuce pravomocně zastavena, zástavní právo od počátku zaniká. V případě, že byla pravomocně zastavena jen částečně, platí, že byla od počátku nařízena pro pohledávku jen v takové výši, kolik činí po zastavení exekuce.

Pro pořadí exekutorského zástavního práva je rozhodný den, kdy byl exekuční příkaz doručen katastru nemovitostí. V případě, že vymáhaná pohledávka byla zajištěna zástavním právem vzniklým dříve, je rozhodným dnem den, kdy vzniklo dříve zřízené zástavní právo.

Exekutorské zástavní právo však může sloužit nejenom k zajištění pohledávky oprávněného a pohledávky soudního exekutora na nákladech exekuce, ale je řešením situací, kdy již ohledně stejné nemovitosti je vedena exekuce v jiném exekučním řízení, nebo kdy je proti povinnému povinnému vedeno insolvenční řízení. Vydá-li totiž soudní exekutor exekuční příkaz zřízením exekutorského zástavního práva a doručí ho katastru nemovitostí, pak se pořadí přihlášené pohledávky oprávněného i přihlášené pohledávky soudního exekutora na nákladech exekuce řídí dle § 337c odst. 5 písm. d) OSŘ datem zřízení exekutorského zástavního práva, tedy datem doručení exekučního příkazu katastru nemovitostí a tato pohledávka se již nemusí jinak prokazovat.

Obecně lze konstatovat, že možnost zřízení exekutorského zástavního práva je vhodným nástrojem pro realizování exekuce, při které jsou vhodným způsobem chráněna i práva povinného, neboť nemusí vždy nutně dojít k realizaci prodeje této zástavy.<sup>92</sup> Přesto však má

---

<sup>92</sup> Kasíková, M.; Kučera, Z.; Plášil, V.; Šimka, K.; Jirmanová, M.; Hubáček, J. *Zákon o soudních exekutorech a exekuční činnost (exekuční řád), Komentář, 2. vydání: C.H.Beck, 2010*

dle mého názoru tato právní úprava některé nedostatky, když výmaz exekutorského zástavního práva není právními předpisy dostatečným způsobem upraven, což v praxi působí potíže.

Jak již bylo výše uvedeno, zřízením exekutorského zástavního práva lze zajistit pohledávku oprávněného i pohledávku soudního exekutora. V praxi však často vzniká situace, že po zřízení exekutorského zástavního práva, je proti povinnému nařízena další exekuce, většinou u jiného soudního exekutora, který pro její realizaci vydá okamžitě exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, který je stejně jako exekutorské zástavní právo zapsáno na listu vlastnictví. V případě, že zřízené exekutorské zástavní právo jako zajišťovací institut nesplní svůj účel, vydá soudní exekutor, který zřídil exekutorské zástavní právo exekuční příkaz k prodeji této nemovitosti. Protože však tento exekuční příkaz je zapsán na listu vlastnictví později, než exekuční příkaz dalšího soudního exekutora, nemůže prodej nemovitosti realizovat a musí čekat, zda soudní exekutor, kterému svědčí pořadí pro provedení dražby nemovitosti, přistoupí k dražbě nemovitosti zatížené exekutorským zástavním právem. Vzniká tedy paradoxní situace, kdy soudní exekutor zřídí se záměrem zákonodárce exekutorské zástavní právo. Pohledávka je tedy řádně zajištěna, ovšem nemovitost nelze zpeněžit. Řešení pro soudního exekutora je poměrně jednoduché, a tak vždy současně se zřízením exekutorského zástavního práva vydá exekuční příkaz k provedení exekuce prodejem nemovitostí a zajistí si tak nejen pohledávku, ale i pořadí pro případné provedení dražby.

Současné vydání exekučního příkazu, kterým bylo zřízeno exekutorské zástavní právo společně s exekučním příkazem k provedení exekuce prodejem nemovitosti může však soudnímu exekutorovi způsobit určité komplikace, jestliže dle tvrzení povinného vydání exekučního příkazu k provedení exekuce prodejem nemovitosti již na počátku exekuce není vhodným způsobem k provedení exekuce s ohledem na výši vymáhané pohledávky a ceny nemovitosti a soudní exekutor by měl k tomuto způsobu provedení exekuce přistoupit až poté, kdy nelze uspokojit pohledávku vymáhanou v rámci exekuce některým ze způsobů uvedených v § 59 odst. 1 písm. a) a b) EŘ. V takovém případě se soudní exekutor vystavuje riziku postihu. V této souvislosti vzniká otázka, zda již samotné vydání exekučního příkazu k provedení exekuce prodejem nemovitosti je samotným způsobem provedení exekuce. Dle mého názoru je způsobem provedení exekuce až dražba nemovitosti.

Zároveň je však nutno uvést, že zřízení exekutorského zástavního práva má zásadní význam v případě, že je proti povinnému vedeno insolvenční řízení. V takovém případě se ze zákona exekuční řízení přerušuje a soudní exekutor nemá možnost zajištěnou nemovitost prodat na základě exekučního příkazu k prodeji nemovitosti. Exekutorské zástavní právo je však rozhodné pro oddělené uspokojení pohledávky oprávněného i soudního exekutora jako zajištěných věřitelů v insolvenčním řízení dle § 167 odst. 1 InsZ. V tomto smyslu má tedy zřízení exekutorského zástavního práva zásadní význam pro zajištění pohledávky.

Praxe soudních exekutorů ohledně zasílání exekučních příkazů katastru nemovitostí, kterými bylo zřízeno exekutorské zástavní právo, není jednotná, když někteří zasílají katastru nemovitostí až pravomocný exekuční příkaz a někteří ihned po vyhotovení zašlou katastru nemovitostí nepravomocný exekuční příkaz a následně doplní oznámení o nabytí právní moci exekučního příkazu.

S ohledem na skutečnost, že pro pořadí exekutorského zástavního práva je rozhodující den, kdy byl exekuční příkaz doručen katastru nemovitostí, inklinuji k praxi soudních exekutorů, kteří zasílají katastru nemovitostí nepravomocný exekuční příkaz, což však sebou přináší určité obtíže, když postup jednotlivých katastrálních úřadů při doručení nepravomocného exekučního příkazu není jednotný. Některé katastrální úřady při doručení nepravomocného exekučního příkazu vyzvou soudního exekutora k doplnění právní moci a stanoví mu lhůtu k doplnění. V takových případech může nastat situace, že soudní exekutor není schopen v této lhůtě listinu doplnit a katastr nemovitostí po uplynutí lhůty zruší plombu a listinu vrátí soudnímu exekutorovi jako bezpředmětnou a soudní exekutor následně musí exekuční příkaz zaslat znovu jako nové podání.

Na základě pravomocného exekučního příkazu, kterým se zřizuje exekutorské zástavní právo na nemovitosti, provede katastr nemovitostí zápis. V případě, že je katastrálnímu úřadu doručen nepravomocný exekuční příkaz katastrální úřad na jeho základě zapíše upozornění dle § 12 odst. 1 písm. h) KatV. Zápis exekutorského zástavního práva katastrální úřad provede po doložení pravomocného exekučního příkazu nebo vyrozumění o právní moci exekučního příkazu spolu s exekučním příkazem.

Při výmazu exekutorského zástavního práva mohou nastat rozdílné situace podle toho, kdy toto exekutorské zástavní právo zaniklo. V případě, že je v okamžiku zániku exekutorského



zástavního práva na listu vlastnictví zapsáno exekutorské zástavní právo na základě pravomocného exekučního příkazu je postup při výmazu odlišný od postupu, kdy je na listu vlastnictví zapsáno pouze upozornění na základě nepravomocného exekučního příkazu.

Upozornění zapsané na základě nepravomocného exekučního příkazu katastr nemovitostí vymaže buď na základě oznámení o skončení exekuce, pokud v době ukončení exekuce exekuční příkaz nenabyl právní moci za předpokladu, že oznámení o skončení exekuce bude obsahovat údaj o tom, že exekuční příkaz do okamžiku vydání oznámení o skončení exekuce nenabyl právní moci, nebo na základě usnesení o zrušení exekučního příkazu spolu s potvrzením soudního exekutora, že usnesení, kterým se ruší exekuční příkaz, nabylo právní moci dříve, než jím rušený exekuční příkaz.

Usnesení o zrušení exekučního příkazu, kterým bylo zřízeno exekutorské zástavní právo, nemá zpětné účinky, proto nemůže nic změnit na v minulosti již nastalých účincích spočívajících ve vzniku zástavního práva. Toto usnesení tudíž může být podkladem pro výmaz exekutorského zástavního práva pouze v případě, kdy usnesení o zrušení exekučního příkazu nabylo právní moci dříve než jím rušený exekuční příkaz. K této situaci by však nemělo dojít, neboť zástavní právo fakticky vůbec nevzniklo a v katastru nemovitostí by vůbec nemělo být zapsáno.

Je-li žádáno o výmaz exekutorského zástavního práva z titulu zastavení exekuce, v jejímž rámci bylo exekutorské zástavní právo zřízeno pak poté, co exekutorské zástavní právo jako právní vztah mezi zástavním věřitelem a zástavním dlužníkem vzniklo, není jeho další trvání vázáno na existenci nařízené a trvající exekuce. Pro katastrální úřady je akceptovatelné usnesení o částečném zastavení exekuce v části, ve které je prováděna zřízením exekutorského zástavního práva, vydaném v souladu s § 69a odst. 2 EŘ a § 338 odst. 2 OSŘ.

Dojde-li ke zpeněžení nemovitosti, ke které bylo exekutorské zástavní právo zřízeno, v rámci exekučního řízení, pak toto zástavní právo zaniká právní mocí rozvrhového usnesení dle § 337h OSŘ. Výmaz se provede záznamem na základě vyrozumění soudního exekutora o tom, která jednotlivá zástavní práva váznoucí na nemovitosti zanikla a která působí vůči vydražiteli. Vyrozumění by mělo mít náležitosti obdobné potvrzení o zániku dle § 40 odst. 4 KatV.

Kromě listin uvedených v předchozích odstavcích lze výmaz exekutorského zástavního práva provést záznamem dle § 7 a násl. ZápPrNe, i na základě dalších listin, např.:

- ohlášení insolvenčního správce o zániku zástavních práv zpeněžením majetkové podstaty dle § 299 odst. 3 InsZ,
- potvrzení dražebníka o nabytí vlastnictví ve veřejné dražbě nedobrovolné dle § 54 odst. 3 zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách,
- potvrzení vyvlastňovacího úřadu dle § 43 odst. 3 KatV.

Katastr nemovitostí provede výmaz upozornění týkajícího se nepravomocného exekučního příkazu a exekutorského zástavního práva také na základě potvrzení, které osvědčuje zánik nebo nevznik exekutorského zástavního práva a teprve následně se provede v katastru nemovitostí výmaz exekutorského zástavního práva.

V případě vymožení pohledávky zaniká exekutorské zástavní právo zánikem pohledávky dle § 170 odst. 1 písm. a) ObčZ. Výmaz exekutorského zástavního práva z katastru nemovitostí se provede záznamem na základě potvrzení zástavního věřitele o zániku zástavního práva dle § 40 odst. 2 písm. b) KatV s náležitostmi dle § 40 odst. 4 vyhlášky KatV. V případě, že exekutorské zástavní právo nevzniklo proto, že pohledávka, která měl být zástavním právem zajištěna, zanikla dříve, než exekuční příkaz nabyl právní moci, potvrdí tuto skutečnost zástavní věřitel. Potvrzení o „nevzniku“ zástavního práva má náležitosti obdobné potvrzení o zániku práva dle § 40 odst. 4 KatV a zapisuje se rovněž záznamem. Jestliže bylo exekutorské zástavní právo zřízeno pro pohledávku oprávněného i pro náklady exekuce, výmaz exekutorského zástavního práva v případě vymožení pohledávky katastrální úřad provede až na základě potvrzení zástavního věřitele, a to jak soudního exekutora tak oprávněného, o zániku zástavního práva dle § 40 odst. 2 písm. b) KatV s náležitostmi dle § 40 odst. 4 KatV.

Pro výmaz zástavního práva je však nezbytné, aby potvrzení o zániku zástavního práva dle § 40 odst. 2 KatV zaslal na katastrální úřad nejen soudní exekutor, ale též i oprávněný, který je také zástavním věřitelem. Potvrzení pro katastrální úřad musí obsahovat náležitosti uvedené v § 40 odst. 4 KatV, což vyžaduje nejen přesnou formulaci, ale i znalost právních předpisů.

Osobně se domnívám, že součinnost oprávněného při výmazu zástavního práva je zcela nadbytečná. Exekutorské zástavní právo bylo zřízeno exekučním příkazem soudního exekutora bez součinnosti oprávněného a stejným způsobem by mělo tedy i zaniknout. Tento

postup navíc přináší v praxi značné problémy, neboť oprávněný má v této chvíli již vymoženou pohledávku, exekuce byla skončena a oprávněný nemá již žádný zájem vystavovat další potvrzení. Navíc se jedná o komplikovanou záležitost a oprávněný si často musí vyžádat právní pomoc, aby požadované potvrzení o zániku resp. nevzniku exekutorského zástavního práva dokázal řádným způsobem zpracovat.

Může tedy vzniknout situace, že exekuce je skončena, oprávněný i soudní exekutor byli plně uspokojeni, avšak nemovitost povinného je nadále zatížena exekutorským zástavním právem. Krajním řešením pro povinného, který se domáhá výmazu exekutorského zástavního práva, by pak v takovém případě byla zřejmě žaloba na určení dle § 80 písm. c) OSŘ.

## **7 Zápis do katastru nemovitostí na základě listin vydaných v exekučním řízení**

Důsledkem listin vydaných v exekučním řízení je určitý zápis na listu vlastnictví ve vlastnictví povinného nebo manželky povinného. Zápis listin vydaných v exekučním řízení katastrální úřad provede buď poznámkou nebo záznamem. Katastrální úřad provede zápis poznámky nebo záznamu:<sup>93</sup>

- usnesení o nařízení exekuce,
- exekučního příkazu prodejem nemovitosti,
- exekutorského zástavního práva,
- zápisu vlastnického práva vydražitele,
- změny věcných práv v důsledku uplatnění relativní neplatnosti dle § 44a odst. 1 EŘ,
- výmazu zástavních práv a věcných břemen zaniklých po právní moci rozvrhového usnesení.

### **7.1 Usnesení o nařízení exekuce**

Katastrální úřad na základě nepravomocného usnesení soudu o nařízení exekuce vydaného dle § 44 EŘ doručeného pověřeným soudním exekutorem zapíše poznámku dle § 9 odst. 1 písm. c) a odst. 3 ZápPrNe. V případě, že povinný není zapsán jako vlastník žádné nemovitosti na území České republiky, usnesení o nařízení exekuce (včetně usnesení vydaných před 1.11.2009) se vrátí soudnímu exekutorovi jako listina nezpůsobilá k zápisu poznámky s odkazem na § 44 odst. 4 EŘ ve znění zákona č. 286/2009 Sb. Takto vrácené usnesení o nařízení exekuce lze k zápisu do katastru nemovitostí předložit opakovaně, pokud povinný později nabude nemovitost.

Pokud katastrální úřad v řízení o povolení vkladu zjistí, že na listu vlastnictví, na kterém jsou evidovány nemovitosti, které jsou předmětem právního úkonu, je zapsaná poznámka o nařízení exekuce, k této poznámce nepřihlíží. Výjimkou je situace, kdy došlo k uplatnění relativní neplatnosti právního úkonu soudním exekutorem tím způsobem, že před nebo v průběhu řízení o povolení vkladu byl vydán exekuční příkaz ohledně nemovitosti, ke které

---

<sup>93</sup> Pokyn č.39 Českého úřadu zeměměřického a katastrálního ze dne 30.10.2009 č.j. ČUZK 5234/2009-22

má být povolen vklad práva, přitom usnesení o nařízení exekuce bylo povinnému doručeno před podáním návrhu na vklad. V případě, kdy bude relativní neplatnost právního úkonu uplatněna oprávněným nebo přihlášeným věřitelem, vyzve jej katastrální úřad k předložení exekučního příkazu. Účinky uplatnění relativní neplatnosti vyvolá pouze exekuční příkaz vydaný po 1.11.2009. Katastrální úřad si od soudního exekutora vyžádá potvrzení skutečnosti, že exekuční příkaz byl doručen všem účastníkům relativně neplatného právního úkonu.

Poznámku o nařízení exekuce katastrální úřad vymaže, a to i v případě exekuce nařízené před 1.11.2009 na základě:

- pravomocného usnesení o zastavení exekuce vydaného soudem nebo soudním exekutorem, nebo
- oznámení soudního exekutora o skončení či provedení exekuce.

Oznámení o skončení či provedení exekuce v listinné podobě musí být opatřeno razítkem se státním znakem.

## **7.2 Exekuční příkaz k prodeji nemovitostí**

Na základě exekučního příkazu soudního exekutora k provedení exekuce prodejem nemovitosti zapíše katastrální úřad poznámku dle § 9 odst. 1 písm. a) ZápPrNe.

Pokud katastrální úřad v řízení o povolení vkladu zjistí, že na listu vlastnictví, na kterém jsou evidovány nemovitosti, které jsou předmětem právního úkonu, je zapsaná poznámka na základě exekučního příkazu, postupuje následujícími způsoby.

V případě, že podle údajů v katastru nemovitostí je exekuční příkaz ke dni podání návrhu na vklad již pravomocný, se dotáže soudního exekutora, zda došlo k vymožení pohledávky a jejího příslušenství nebo vynucení jiné vymáhané povinnosti ve smyslu § 46 odst. 2 EŘ, nebo ke splnění vymáhaného nároku a uhrazení zálohy ve smyslu § 46 odst. 5 EŘ, nebo k pravomocnému zrušení zákazu nakládat s majetkem povinného dle § 44a odst. 2 EŘ, anebo k nabytí právní moci usnesení dle § 44a odst. 3 EŘ, že zákaz nakládání s majetkem se nevztahuje na majetek, který je předmětem řízení o povolení vkladu a pokud ano, ke kterému datu se tak stalo.

Je-li podle údajů z katastru nemovitostí exekuční příkaz ke dni podání návrhu vklad dosud nepravomocný, dotáže se soudního exekutora, zda byl exekuční příkaz povinnému doručen, a pokud ano, kdy se tak stalo a zda nenastaly skutečnosti dle předchozí odstavce.

V případě, že exekuční příkaz nebyl povinnému ke dni podání návrhu na vklad doručen, není povinný tímto exekučním příkazem omezen v nakládání s nemovitostmi ve smyslu § 47 odst. 4 EŘ.

Pokud byl povinnému exekuční příkaz ke dni podání návrhu na vklad doručen, a zároveň k tomuto datu nedošlo k vymožení pohledávky a jejího příslušenství nebo vynucení jiné vymáhané povinnosti ve smyslu § 46 odst. 2 EŘ, nebo splnění vymáhaného nároku a uhrazení zálohy ve smyslu § 46 odst. 5 EŘ, nebo pravomocnému zrušení zákazu nakládat s majetkem povinného dle § 44a odst. 2 EŘ a nebo nabytí právní moci usnesení dle § 44a odst. 3 EŘ, že zákaz nakládání s majetkem se nevztahuje na majetek, který je předmětem řízení o povolení vkladu, nelze vklad povolit.

Povinný však není omezen v nakládání s nemovitostmi ve smyslu § 47 odst. 4 EŘ, pokud byl ke dni podání návrhu vklad exekuční příkaz povinnému již doručen, avšak zároveň k tomuto datu došlo k vymožení pohledávky a jejího příslušenství nebo vynucení jiné vymáhané povinnosti ve smyslu § 46 odst. 2 EŘ, nebo splněné vymáhaného nároku a uhrazení zálohy ve smyslu § 46 odst. 5 EŘ, nebo pravomocnému zrušení zákazu nakládat s majetkem povinného dle § 44a odst. 2 EŘ a nebo nabytí právní moci usnesení dle § 44a odst. 3 EŘ, že zákaz nakládání s majetkem se nevztahuje na majetek, který je předmětem řízení o povolení vkladu.

K výmazu poznámky zapsané na základě exekučního příkazu dojde na základě těchto skutečností:

- pravomocného usnesení o zastavení exekuce vydaného soudem nebo soudním exekutorem spolu s vyrozuměním soudního exekutora o tom, že zastavením exekuce zanikly účinky vyjmenovaných exekučních příkazů, přičemž nemovitosti dotčené těmito exekučními příkazy musí být označeny dle § 5 odst. 1 KatZ,
- oznámení soudního exekutora o skončení nebo provedení exekuce obsahující údaj o tom, že provedením exekuce zanikly účinky vyjmenovaných exekučních příkazů; nemovitosti dotčené těmito exekučními příkazy musí být označeny dle § 5 odst. 1 KatZ a oznámení v listinné podobě musí být opatřeno razítkem se státním znakem,

- pravomocného usnesení soudního exekutora o zrušení exekučního příkazu, nemovitosti dotčené rušeným exekučním příkazem musí být označeny dle § 5 odst. 1 KatZ,
- pravomocného usnesení o příklepu doloženého potvrzením o zaplacení nejvyššího podání, kterým byl exekuční příkaz realizován.

### **7.3 Exekutorské zástavní právo**

Na základě exekučního příkazu, kterým se zřizuje exekutorské zástavní právo na nemovitosti, provede katastrální úřad zápis záznamem dle § 7 a násl. ZápPrNe.

Na základě pravomocného exekučního příkazu, kterým se zřizuje exekutorské zástavní právo na nemovitosti, provede katastrální úřad zápis. V případě, že je katastrálnímu úřadu doručen nepravomocný exekuční příkaz katastrální úřad na jeho základě zapíše upozornění dle § 12 odst. 1 písm. h) vyhlášky č. 26/2007. Zápis exekutorského zástavního práva katastrální úřad provede po doložení pravomocného exekučního příkazu nebo vyrozumění o právní moci exekučního příkazu spolu s exekučním příkazem.

Problematikou výmazu exekutorského zástavního práva se v této části práce nebudu podrobněji zabývat z důvodu, že tomuto tématu je věnovaná jiná kapitola.

### **7.4 Zápis vlastnického práva na vydražitele**

Vznik vlastnického práva vydražitele katastrální úřad zapíše záznamem na základě předložení pravomocného usnesení o příklepu doloženého potvrzením soudního exekutora o zaplacení nejvyššího podání.

Spolu se zápisem vlastnického práva vydražitele katastrální úřad zároveň vymaže poznámku o exekučním příkazu a dražební vyhláše, na jejichž základě byla nemovitost prodána a dále vymaže poznámky zapsané na základě usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí (prodejem nemovitosti nebo podniku), které byly vydány před právní mocí usnesení o příklepu.

## **7.5 Změna věcných práv v důsledku uplatnění relativní neplatnosti dle § 44a odst. 1 EŘ**

Vlastnické právo povinného, které se obnovilo v důsledku uplatnění relativní neplatnosti dle § 44a odst. 1 EŘ, katastrální úřad zapíše na základě souhlasného prohlášení nebo rozsudku o určení vlastnického práva. Obdobně katastrální úřad postupuje při uplatnění neplatnosti právních úkonů, na jejichž základě bylo do katastru nemovitostí vloženo věcné právo k věci cizí. Výmaz těchto práv katastrální úřad provede na základě potvrzení nabyvatele práva o jeho zániku nebo na základě rozsudku soudu, kterým bude určeno, že v katastru nemovitostí zapsané právo není.

## **7.6 Výmaz zástavních práv a věcných břemen zaniklých právní moci rozvrhového usnesení**

Zánik zástavních práv a věcných břemen v souvislosti s prodejem nemovitosti v rámci exekučního řízení se zapíše na základě vyrozumění soudního exekutora o tom, která jednotlivá zástavní práva váznoucí na nemovitosti zanikla a která působí proti vydražiteli, a o tom, jaká věcná břemena zanikla a jaká i nadále nemovitost zatěžují.

Závěrem lze konstatovat, že v rámci řízení o povolení vkladu katastrální úřad na základě již zapsaných poznámek a na základě listin již předložených k zápisu poznámky zjistí, zda nenastala nebo naopak nepominula omezení vyplývající z § 44a odst. 1 EŘ a § 47 odst. 4 EŘ. V případě, že v době podání návrhu na vklad trvá omezení dle § 47 odst. 4 EŘ a z obsahu spisu smlouvy vyplývá, že se jedná o smlouvu uzavíranou dle § 44a odst. 4 EŘ, vyžádá si katastrální úřad podklady pro rozhodnutí tak, aby mohl přezkoumat všechny podmínky tímto ustanovením předepsané. V případě povolení vkladu se do sbírky listin spolu se smlouvou založí udělené souhlasy.



## 8 Závěr

Výkon rozhodnutí prováděný soudy byl před rokem 2001 v praxi většiny soudů zdlouhavou a zpravidla také málo efektivní cestou k uspokojení pohledávky oprávněného, která byla oprávněnému přiznána na základě rozhodnutí. Vymahatelnost práva byla na velmi malé úrovni, takže povinní důvodně v řadě případů spoléhali na to, že své povinnosti stanovené vykonatelným soudním rozhodnutím nebudou muset plnit buď vůbec, nebo že tato povinnost bude významně oddálena, aniž by to pro ně znamenalo nějaké významné důsledky.

Přijetí zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční činnosti) přinesl do oblasti justičního práva zcela zásadní pozitivní změnu ve vymahatelnosti práva a obecně lze konstatovat, že přes řadu určitých nedokonalostí se jedná o jeden z nejdůležitějších zákonů, který byl přijat po roce 1989. Tento zákon rozšířil náš právní řád o další druh exekuce, která je prováděna soudními exekutory podle exekučního řádu. Ten je koncipován jako zvláštní zákon ve vztahu k obecné procesní úpravě obsažené v občanském soudním řádu. Dosavadní druhy exekucí, tak jak je vykonávají soudy, nebo jiné státní orgány, zůstaly i nadále zachovány, ale v předběžných záměrech zákonodárce se začíná uvažovat o jejich zrušení.

Nástup soudních exekutorů poměrně zásadním způsobem změnil stav v oblasti vymahatelnosti práva. Exekuce k vymožení peněžité částky prováděná soudním exekutorem je komplexní. Lze ji uplatnit koordinovaně a účinně a lze postihnout citelně veškerý majetek povinného. Na rozdíl od výkonu rozhodnutí je tento postup soudních exekutorů při provádění exekuce podstatně rychlejší a komplexnější a v současné době dochází ke každoročnímu nárůstu počtu exekucí.

Především v oblasti výkonu rozhodnutí (exekuce) prodejem nemovitostí došlo k zásadní změně ve využití této exekuce, neboť před rokem 2001 byla soudy tato možnost využívána zcela výjimečně, jednalo se o záležitost zdlouhavou zpravidla trvající několik let. V praxi soudních exekutorů je naopak postih nemovitostí účinným nástrojem, znamenající závažnou hrozbu pro povinného zvláště v těch případech, kdy postihne byt, rodinný dům, případně jinou pro povinného významnou nemovitost, která má často pro něj i značný osobní a citový význam. Za těchto okolností, pak již pouhá hrozba prodejem nemovitosti působí preventivně

a povinný je ve většině případů schopen a ochoten celou částku včetně nákladů dobrovolně zaplatit ještě před zahájením dražby.

Soudní exekutoři ve většině případů disponují odborným týmem lidí a dostatečným počítačovým a softwarovým vybavením, které jim umožňuje nejen rychle zjistit nemovitosti v majetku povinného, ale relativně rychle dražbu nemovitosti realizovat. Ani soudní exekutor při všech výhodách, které mu dává exekuční řád proti výkonu rozhodnutí nemá v některých případech možnost provést exekuci rychle a důstojně, neboť i exekuční řád dává povinnému určité nástroje na svoji obranu, které umožňují prodloužení exekuce minimálně o několik měsíců.

Osobně se domnívám, že i přes určitá omezení a výhrady mají exekuce prováděné soudními exekutory v této oblasti jednoznačné výhody a v řadě případů nahradily výkon rozhodnutí. O tom svědčí také setrvalý nárůst počtu nařízených exekucí. Dle mého názoru bude tento trend i nadále pokračovat a v budoucnu budou exekuce prováděné soudními exekutory tvořit naprosto zásadní část této justiční činnosti.

Dle mého názoru jsou některé oblasti v občanském soudním řádu, exekučním řádu, případně občanském zákoníku upraveny nedostatečně a že v budoucnosti bude třeba některé vztahy upravit buď novelami nebo zásadní judikaturou.

Pokud jde o obecnou problematiku domnívám se, že exekuční řízení by podstatným způsobem urychlilo přenesení rozhodnutí o nařízení exekuce ze soudů na soudní exekutory. Dle současné právní úpravy, podává oprávněný návrh soudnímu exekutorovi, který jej po případných opravách zašle soudu se žádostí o pověření k provedení exekuce. Pořádková lhůta k pověření soudního exekutora soudem činí 15 dnů, ale obecně tato lhůta není dodržována. Tím se nařízení exekuce prodlužuje a povinný má možnost disponovat se svým majetkem.

Za situace, kdyby v této oblasti rozhodoval soudní exekutor, došlo by k nařízení exekuce ve většině případů okamžitě po zaslání návrhu na nařízení exekuce. Povinný by měl nepochybně možnost podat k soudu odvolání proti usnesení o nařízení exekuce. To vše ovšem za situace, kdyby byl jeho majetek zákonným způsobem zablokován. Tato úprava by výrazně přispěla ke zrychlení provádění exekucí.

Pokud se týká exekuce prováděné prodejem nemovitostí způsobuje v praxi určité problémy skutečnost, že vylučovací žaloba, kterou se osoby oprávněné ve smyslu § 267 OSŘ brání dražbě, je podána k soudu. Soudní exekutor má značné problémy při zjištění, zda vylučovací žaloba nebyla podána těsně před průběhem dražby. Řešením by nepochybně bylo, kdyby vylučovací žalobu bylo nutné podat prostřednictvím soudního exekutora pověřeného provedením dražby. Tím by se odstranila právní nejistota a zabránilo by se množství soudních sporů.

Dále by bylo nutné dle mého názoru novelizovat a podrobněji upravit řízení týkající se nároků vůči obmeškalému vydražiteli, postih majetku a především nemovitosti ve společném jmění manželů ve vztahu k dluhům jednotlivých manželů, které vznikly buď před uzavřením manželství, případně za trvání manželství, ale nenáleží do společného jmění manželů, úpravu zániku jednotlivých práv a závad, které vyplývají z nájemních smluv a věcných břemen. Dále by mělo být novelizováno ustanovení § 44a odst. 4 EŘ s ohledem na skutečnost, zda i v tomto případě, lze provést rozvrhové jednání a zda dochází k zániku zástavních práv, věcných břemen a jiných omezení. Vyjasnění této problematiky by dle mého názoru odstranilo podstatnou část sporů v oblasti exekuce.

Jsem přesvědčena, že v dalším období bude docházet ke zvýšení vymahatelnosti práva při současném respektování práv jednotlivých účastníků, neboť tento trend je s ohledem na současné podnikatelské a společenské prostředí zcela nezbytný.

## 9 Seznam zkratek

EŘ – zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád)

OSŘ – zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád

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

TrZ – zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník

KatZ – zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)

ZápPrNe - zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

BytZ – zákon č. 72/1004 Sb., o vlastnictví bytů

DeV – zákon č. 219/1995 Sb, devizový zákon

ZoDPH – zákon č. 235/2004 Sb, o dani z přidané hodnoty

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

NouŘ – zákon č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád)

KatV – vyhláška č. 26/2007 Sb. (katastrální vyhláška)

## 10 Seznam použité literatury a pramenů

**Kasíková, M.; Kučera, Z.; Plášil, V.; Šimka, K.; Jirmanová, M.; Hubáček, J.** *Zákon o soudních exekutorech a exekuční činnost (exekuční řád), Komentář, 2. vydání: C.H.Beck, 2010*

**Bureš, J.; Drápal, L. a kolektiv** *Občanský soudní řád II., Komentář. 1. vydání: C.H. Beck, 2009*

**Švestka, J.; Spáčil, J.; Škvárová, M.; Hulmák, M. a kolektiv** *Občanský zákoník, Komentář, 1. vydání: C.H.Beck, 2008*

**Kindl, M.; Šíma, A. ; David, O.** *Občanské právo procesní: Aleš Čeněk, s.r.o., 2005*

**Tripes, A.** *Exekuce v soudní praxi. 3. vydání: C.H. Beck, 2006*

**Winterová, A. a kolektiv** *Civilní právo procesní, 2. aktualizované a přepracované vydání: Linde Praha a.s., 2002*

**Knappová, M. ;Světlá, J.; Dvořák J. a kolektiv** *Občanské právo hmotné, 4. aktualizované a doplnění vydání: Aspi, 2005*

**Trajer, V.; Trajerová, P.** *Katastr nemovitostí, 2. vydání Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2010*

**Kurka, V. .; Drápal, L.** *Výkon rozhodnutí v soudním řízení: Linde Praha a.s., 2004*

**Grosová, M.** *Exekuce v současné právní praxi: Linde, a.s., 1996*

**Bureš, J.; Drápal, L.** *Zástavní právo a soudní praxe: C.H.Beck, 1996*

**Fiala, J.** *Spory vznikají z podnětu výkonu rozhodnutí (exekuční spory): Acta Universitatis Carolinae – Iuridica, 1972*

**Fiala, J.** *Zánik a změna účastníka řízení v soudním výkonu rozhodnutí, Acta Universitatis Carolinae – Iuridica, 1967/3*

**Macur, J.** *Kurs občanského práva procesního – Exekuční právo: C.H.Beck, 1998*

**Steiner, V.** *Občanské právo procesní v teorii a praxi: Orbis Praha, 1975*

**Spáčil, J.** *Věcná břemena v občanském zákoníku, C.H.Beck, 2006*

**Knappová, M. ;Světlá, J.; Dvořák J. a kolektiv** *Občanské právo hmotné, 4. aktualizované a doplnění vydání: Aspi, 2005*

**Kurka, V.** *Přehled judikatury ve věcech výkonu rozhodnutí a exekuce. Praha: ASPI, a.s., 2005*

**Dvořák, J.; Poledna, Z.** *Exekuční postih pohledávek patřících do SJM a výkon rozhodnutí příkázáním pohledávky z účtu u peněžního ústavu, Právní rozhledy, 2002, č. 10*

**Veselý, J.; Rakovský, A.** *Odvolání proti nařízení exekuce prováděné soudním exekutorem ve světle poslední judikatury Nejvyššího soudu, Soudní rozhledy, 2003, č. 2*

**Zdražilek, J.** *Exekutorské zástavní právo a jeho výmaz z evidence katastru nemovitostí, Komorní listy, 2010, č. 2*

**Hodys, T.** *Vydražitel v pasti, Komorní listy, 2010, č. 3*

**Winterová, A.** *Nad osmnáctou novelou (a devatenácti novelizacemiú občanského soudního řádu, Právní praxe, 1996, č. 4*

**Pokyny č. 39 Českého úřadu zeměměřického a katastrálního ze dne 30.10.2009 č.j. ČUZK 5234/2009-22**

**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**

**Stanovisko Nejvyššího soudu ČR č. Cpjn 38/98 ze dne 28.6.2000**

**Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp.značka 20 Cdo 2085/2006 ze dne 27.9.2007**

**Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. značka 20 Cdo 1389/2003 ze dne 28.7.2004**

**Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp.značka 20 Cdo 238/2003 ze dne 26.11.2003**

**Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. značka 29 Cdo 1134/2007 ze dne 28.5.2009**

**Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. značka 22 Cdo 1387/2008 ze dne 27.4.2010**

**Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. značka 20 Cdo 2006/2006 ze dne 23.5.2007**

**Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. značka 22 Cdo 862/2000 ze dne 27.11.2001**

**Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. značka 2 Cdon 1953/1997**

**Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. značka 20 Cdo 1625/2008 ze dne 17.3.2010**

**Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. značka. 20 Cdo 1469/2008 ze dne 19.1.2010**

**Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. značka Cpjn 6/2007 ze dne 11.6.2008**

**Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp.značka Cpjn 6/2007 ze dne 11.6.2008**

**Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. značka 20 Cdo 5345/2007**

**Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. značka 20 Cdo 216/2004**

**Rozhodnutí Krajského soudu v Českých Budějovicích sp. značka 15 Co 299/1998**

**Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. značka 20 Cdo 3094/2007 ze dne 19.11.2009**

**Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. značka 20 Cdo 1636/2003**

**Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. značka 20 Cdo 2968/2000**

**Rozhodnutí Krajského soudu v Ústí nad Labem sp.značka 5 Co 620/1972**

**Rozhodnutí Krajského soudu v Plzni sp. značka 15 Co 452/1998**

**Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. značka 20 Cdo 1084/2006 ze dne 20.7.2006**

**Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. značka 20 Cdo 2267/2008 ze dne 25.2.2009**

**Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. značka 20 Cdo 400/2006 ze dne 23.11.2006**

**Usnesení Krajského soudu v Českých Budějovicích č.j. 15 Co 712/2008-16 ze dne 18.12.2008**

**Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. značka 20 Cdo 1636/2003**

## 11 Resumé

The submitted thesis primarily addresses the auction of property performed by a court distrainer in a distraint proceedings after the amendment to Act No. 120/2001 Coll., on court distrainers and distraining activities (hereinafter the “Code of Distraint Procedure”) as compared to the legislation prior to the amendment to the Code of Distraint Procedure.

In the introduction, the author defines distraint by sale of property as one of the most complicated methods of distraint. She also states that the court distrainer usually resorts to this method only if other methods available to the court distrainer pursuant to Section 59(1) of the Code of Distraint Procedure in order to meet the amount owed by the debtor as well as the debtor’s costs and the costs of the distraint have failed.

The thesis describes the procedure to be taken if the court distrainer decides to perform the distraint by sale of property. In such a case an order of distraint is issued against one or more properties owned by the debtor, or properties owned jointly by spouses. When distraining property, the court distrainer always proceeds proportionally to the amount of the debt owed. The fact that an order of distraint is issued, however, does not guarantee that the court distrainer will be authorized to carry out an auction.

The author then addresses fulfilling the conditions for carrying out the auction. The thesis places emphasis on the individual phases of distraint by sale of property, specifically appraisal of the property, auction of the property and proceedings regarding distribution of the proceeds, focusing on the actions of the court distrainer in the individual phases. In the property appraisal phase, an expert is appointed by a court resolution to perform the appraisal of a specific property owned by the debtor or a property owned jointly by spouses, including the rights and defects related to the property. On the basis of such resolution, the court-appointed expert prepares an expert opinion assessing the property set forth in the resolution, including the rights and defects related to the property. Then the court distrainer continues to the next phase of the proceedings. The resolution on price decides on the price of the property, which serves as the basis for setting the lowest bid in the auction. The resolution on price states the rights and defects related to the property as well as the defects resulting from the auction and defects that will encumber the property in the future. Then the date of the auction is set. Issuing the notice of property sale at auction initiates the next phase. The entire,



complicated process is explained in detail in the thesis and the author also notes problems in practice and potential shortcomings in the legislation.

The next part of the thesis dissects in detail the process of preparing and performing the auction itself, when before the start of the auction year the court distrainer instructs the bidders present regarding the course of the auction, the rights participants can exercise during the auction and the obligations of auction participants. The auction continues until the bidders make their bids. After the auction ends, the proceedings enter the next phase. The court distrainer issues a resolution on awarding the auction stating the auction winner, the property successfully sold, the amount of the highest bid and the amount of the security deposit and setting the deadline for paying the highest bid.

Special attention is paid to the transfer of ownership rights to the auction winner and the expiration of the orders of distraint by sale of property and orders for enforcement of a decision by sale of property which encumber the property sold at auction. In addition to the transfer of ownership rights and the expiration of other orders of distraint by sale of property or orders for enforcement of a decision by sale of property, this section also addresses a topic pertaining to the expiration of liens, easements and other rights and defects related to the property sold at auction. The thesis also focuses on the issue of rights of lien, including the distrainer's right of lien, a new institute enabling the court distrainer to guarantee the amount owed by the debtor as well as the debtor's costs and costs of the distraint, which are collected as part of the distraint proceedings, and thus to improve the distrainer's and the debtor's position in the proceedings regarding distribution of the proceeds or in the event of insolvency proceedings. Establishing the distrainer's right of lien raises many unanswered questions, for which the thesis finds clear answers.

The author also addresses and reviews in detail the issue of the proceedings regarding distribution of the proceeds. The court distrainer orders such proceedings for a specific date after the resolution on awarding the auction comes into legal force and the highest bid is paid. During the proceedings individual claims of registered creditors are discussed and the court distrainer summons to the proceedings those persons referred to in the law as participants in the proceedings on distributing the proceeds.

The author also addresses the position of the debtor's spouse and procedural succession in the distraint proceedings, and procedural defense of participants against distraint by sale of property. The thesis reviews institutes not sufficiently regulated at the current time by the law and practice of the courts. The conclusion contains a detailed evaluation of the legislation in this area.

## 12 Abstrakt – abstract

Tato rigorózní práce se zabývá dražbou prováděnou soudním exekutorem v exekučním řízení po novele zákona č. 120/2001 Sb, o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád). V práci je kladen důraz na jednotlivé fáze exekuce prováděné prodejem nemovitosti a to konkrétně ocenění nemovitosti, dražba nemovitosti a rozvrhové jednání se zaměřením na úkony soudního exekutora v jednotlivých fázích. Práce se též zaměřuje na problematiku zástavních práv, včetně exekutorského zástavního práva, jako nového institutu

The thesis addresses the auction of property performed by a court distrainer in a distraint proceedings after the amendment to Act No. 120/2001 Coll., on court distrainers and distraining activities (hereinafter the “Code of Distraint Procedure”). The thesis places emphasis on the individual phases of distraint by sale of property, specifically appraisal of the property, auction of the property and proceedings regarding distribution of the proceeds, focusing on the actions of the court distrainer in the individual phases. The thesis also focuses on the issue of rights of lien, including the distrainer’s right of lien, a new institute.

## **13 Klíčová slova – Key words**

Soudní exekutor - court distrainer

Exekuce – distraint

Dražba - auction