

**UNIVERZITA JANA AMOSE KOMENSKÉHO PRAHA**

**BAKALÁŘSKÉ KOMBINOVANÉ STUDIUM**

2012–2015

**BAKALÁŘSKÁ PRÁCE**

**Ivana Čermáková**

**Exekuce prodejem nemovitosti**

Praha 2015

Vedoucí bakalářské práce: JUDr. Ing. Martin Kohout, Ph.D.

**JAN AMOS KOMENSKY UNIVERSITY PRAGUE**

**BACHELOR COMBINED (PART TIME) STUDIES**

2012-2015

**BACHELOR THESIS**

**Ivana Čermáková**

**Execution by Sale of Real Property**

Prague 2015

The Bachelor Thesis Work Supervisor: JUDr. Ing. Martin Kohout, Ph.D.

### **Prohlášení**

Prohlašuji, že předložená bakalářská práce je mým původním autorským dílem, které jsem vypracovala samostatně. Veškerou literaturu a další zdroje, z nichž jsem při zpracování čerpala, v práci řádně cituji a jsou uvedeny v seznamu použitých zdrojů.

Souhlasím s prezenčním zpřístupněním své práce v univerzitní knihovně.

V Praze dne 15.02.2015

*Ivana Čermáková .....*

# **Exekuce prodejem nemovitosti**

## **Anotace**

Tato bakalářská práce je svým obsahem zaměřena na jeden ze způsobů výkonu rozhodnutí v exekučním řízení, kterým je prodej nemovité věci ve vlastnictví dlužníka. Podrobně jsou v ní popisovány jednotlivé fáze celého procesu prodeje nemovité věci od pověření soudního exekutora k výkonu exekuce až po rozdělení rozvrhované podstaty. Dále se tato práce zabývá srovnáním aktuální právní úpravy dané problematiky s poznatky skutečné exekuční praxe. Současně jsem se v této práci snažila zaměřit na legislativní nedostatky současné právní úpravy ve vztahu k potencionálním zájemcům o koupi (vydražení) předmětné nemovité věci.

## **Klíčová slova**

Dluh, dražební jednání nemovité věci, dražitel, exekuční příkaz, exekuční řízení, rozvrh, soudní exekutor, vydražitel, výkon exekuce, znalec.

# **Execution by Sale of Real Property**

## **Annotation**

This bachelor thesis focuses on the sale of real property owned by a debtor as one of the methods of the enforcement of a decision in execution proceedings. It describes individual stages of the whole process of the sale of real property in detail, from the authorisation of a distrainer through the execution up to the distribution of the estate. This thesis also compares the existing legislation regulating this issue with the actual execution practice. At the same time, I wanted to focus on the legislative deficiencies of the existing legislation with respect to prospective buyers (successful bidders) of the relevant real property.

## **Keywords**

Auctioneer, certified expert, debt, distrainer, distribution, execution, execution order, execution proceedings, hearing to order the judicial sale of real property, successful bidder.

# OBSAH

<b>ÚVOD.....</b>	<b>7</b>
<b>1 VÝKON ROZHODNUTÍ.....</b>	<b>9</b>
1.1 Výkon rozhodnutí dle OSŘ a EŘ .....	10
1.1.1 Výkon rozhodnutí dle OSŘ .....	10
1.1.2 Výkon rozhodnutí dle EŘ.....	12
1.2 Způsoby výkonu rozhodnutí v exekučním řízení.....	14
<b>2 VÝKON EXEKUČNÍHO ŘÍZENÍ PRODEJEM NEMOVITÉ VĚCI.....</b>	<b>16</b>
2.1 Exekuční příkaz prodejem nemovité věci .....	17
2.2 Ustanovení znalce k ocenění nemovité věci .....	20
2.3 Znalecký posudek.....	23
2.4 Rozhodnutí k určení ceny nemovité věci .....	26
2.5 Dražba .....	28
2.5.1 Náležitosti dražební vyhlášky .....	29
2.5.2 Doručování dražební vyhlášky .....	32
2.5.3 Dražební jednání .....	34
2.6 Příklep .....	38
2.6.1 Oznámení o přihlášených pohledávkách .....	41
2.6.2 Doplatek nejvyššího podání vydražitelem .....	42
2.7 Příkaz k úhradě nákladů exekučního řízení spojených s dražebním jednáním .....	43
2.8 Rozvrh .....	46
2.8.1 Rozvrhové jednání.....	46
2.8.2 Rozvrhové usnesení .....	50
<b>ZÁVĚR .....</b>	<b>52</b>
<b>SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ.....</b>	<b>56</b>
<b>SEZNAM ZKRATEK .....</b>	<b>60</b>
<b>SEZNAM OBRÁZKŮ, TABULEK A GRAFŮ .....</b>	<b>61</b>
<b>SEZNAM PŘÍLOH.....</b>	<b>62</b>

## ÚVOD

Exekuce, nebo také nucený výkon rozhodnutí, stále aktuální téma, o kterém už bylo mnoho řečeno a ještě více napsáno. Myslím si, že žádné jiné téma nevzbuzuje v dnešní demokratické společnosti toliko vášni, jako je právě povolání soudních exekutorů.

Z logiky věci by mělo sice vyplývat, že soudní exekutor je pouze jakýmsi prostředníkem mezi věřitelem (oprávněným) a dlužníkem (povinným), který podle zákonem předepsaných postupů naplňuje skutečný význam výkonu rozhodnutí, avšak realita vnímání jeho osoby je zcela odlišná. Skutečností totiž zůstává fakt, že právě postava soudního exekutora, jakožto fyzické osoby, která je do své funkce oficiálně jmenována ministrem spravedlnosti, vzbuzuje v široké veřejnosti stále více nevraživosti a stala se synonymem strachu, bezmoci a finanční nepřiměřenosti. Chce snad tímto negativním postojem naše společnost říci, že už je natolik vyspělá, že nad sebou nepotřebuje ničí dohled a je schopna si své závazky plnit včas a řádně? Osobně nejsem o této nadsázce zcela přesvědčena, jinak si totiž nedokážu rozumně vysvětlit aktuální počet probíhajících exekučních řízení, který se pozvolna blíží k nemalému číslu 879 tisíc živých řízení.<sup>1</sup>

Jelikož jsem sama zaměstnancem exekutorského úřadu, a znám tuto problematiku i z té odvrácené strany, tak se s tímto obrazem výkonu exekuce nedokážu ztotožnit. Protože kdybychom chtěli hledat odpověď na otázku, kdo je tím největším nositelem viny na tomto neutěšeném stavu, tak věřím, že každého z nás by napadlo hned několik možností. Určitě jednou z myšlenek by bylo, že jsou to právě dlužníci, kteří si za své existenční problémy mohou sami, a to svým neuváženým chováním, které lze spatřovat nejenom ve vysoké finanční negramotnosti, ale také špatném odhadu svých finančních možností, či úmyslnému vyhýbání se plnění povinností, které jim byly exekučními tituly stanoveny. Možná by naše smýšlení vedlo i směrem k věřitelům, kteří záměrně svými stále se navyšujícími požadavky vhánějí dlužníky do nikdy nekončící dluhové pasti, a na samotném výkonu rozhodnutí si založili docela prosperující obchod s chudobou. Nebo bychom snad přemýšleli nad tím, že na tomto neradostném stavu nesou vinu sami soudní exekutoři, protože jejich zásah se často pohybuje na hranici

---

<sup>1</sup> Podle statistických údajů, které zpracovává sama Exekutorská komora, bylo soudními exekutory k datu 31.12.2014 aktuálně vedeno celkem 878.649 exekučních řízení.

lidskosti a zákonnosti. Samozřejmě můžeme být přesvědčeni i o tom, že největším podílníkem viny na tomto bezútešném stavu je samotný systém, který se řídí zásadou legální licence, čehož je následně využíváno každou stranou ke svému prospěchu.

Abych si na výše uvedené otázky dokázala odpovědět, tak jsem si jako téma své bakalářské práce vybrala nejpálčivější část samotného exekučního řízení, kterým výkon exekuce prodejem nemovité věci bezesporu je. Poněvadž pravdou samozřejmě zůstává, že jakýkoli výkon rozhodnutí prodejem nemovité věci, ať už je vykonávaný podle občanského soudního řádu či exekučního řádu, tak je velkým zásahem do soukromých vlastnických práv každého jednoho dlužníka a jeho blízkých.

Ve své práci jsem se rozhodla zabývat činností a především postupem soudního exekutora při samotném výkonu exekuce prodejem nemovité věci, od jeho pověření k výkonu exekuce až po rozdělení rozvrhované podstaty, a to na základě současné právní úpravy dané problematiky a následném srovnání s poznatky skutečné exekuční praxe. Vzhledem ke skutečnosti, že osobně shledávám aktuální právní úpravu spojenou s problematikou výkonu rozhodnutí (především vykonávaného soudními exekutory) za neucelenou, místy i zkonstatělou, tak jsem se v této bakalářské práci pokusila zaměřit na tyto legislativní nedostatky aktuálního právního stavu, a na základě provedeného detailního rozboru, analýzy a průběžné rešerše daných oblastí tématu, jsem si vybrala konkrétní otázky, u kterých jsem se pokusila vyslovit myšlenku „de lege ferenda“, která podle konstatování Prof. JUDr. Aleše Gerlocha, CSc., „*spočívá v hodnocení pozitivního práva z hledisek jeho správnosti a spravedlnosti. Z toho mohou vycházet představy o možných změnách v zákonech, jiných právních předpisech a pramenech práva a event. návrhy těchto změn v legislativním procesu.*“<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> GERLOCH, A. *Teorie práva*. 4. upravené vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2007, s. 24. ISBN 978-80-7380-023-9.



# 1 VÝKON ROZHODNUTÍ

Výkonem rozhodnutí rozumíme tu část řízení, ve které dochází k nucenému výkonu práva, které bylo přiznáno oprávněnému subjektu (věřiteli) v nalézacím řízení příslušným orgánem, a ze strany povinného subjektu (dlužníka) nebylo toto právo plněno dobrovolně. Účelem tohoto práva a jeho instrumentů je tedy sjednání nároku oprávněnému subjektu i bez vůle povinné strany.

*„Svou povahou je výkon rozhodnutí veřejnoprávním zásahem do jinak chráněné integrity dlužníka vztahující se např. na nedotknutelnost osoby a jejího soukromí, majetku a obydlí. Takto lze postupovat jen proto, že pro takovýto zásah je opora v zákoně. Má své opodstatnění v tom, že nelze dopustit, aby povinnosti vyplývající z rozhodnutí si oprávněný vynucoval na povinném svépomocí.“<sup>3</sup>*

Nárok oprávněného subjektu je tedy vyjádřen pravomocným a vykonatelným rozhodnutím (exekucním titulem)<sup>4</sup>, který je vydáván v řízeních soudních, občanských, správních či daňových, a to ve formě veřejné listiny.

*„Takovou listinou jsou zejména:*

- *rozsudky,*
- *usnesení,*
- *platební rozkazy*
- *směnečné platební rozkazy,*
- *rozhodčí nálezy,*
- *notářské zápisy,*
- *rozhodnutí orgánů státní správy nebo orgánů samosprávy, dále*
- *rozhodnutí a výkazy nedoplatků ve věcech sociálního pojištění,*
- *rozhodnutí ve věcech zdravotního pojištění,*
- *platební výměry a výkazy nedoplatků ve věcech daní a poplatků,*
- *rozhodnutí o uložení pokuty ve věcech v přestupkovém řízení.“<sup>5</sup>*

<sup>3</sup> GROSSOVÁ, M. E. *Exekuce na peněžitá plnění v současné právní praxi*. 5. vydání. Praha: Linde, 2007, s. 27. ISBN 978-80-7201-621-1.

<sup>4</sup> Pakliže se podaří v exekucním řízení dlužníkovi prokázat, že mu nebyl exekucní titul řádně doručen, anebo jej vydal neoprávněný orgán, tak tento exekucní titul pozbývá své pravomocnosti, resp. vykonatelnosti, a exekucní řízení nelze vykonat.

<sup>5</sup> VONDRÁKOVÁ, A., a kolektiv. *Meritum vymáhání pohledávek*. 2. aktualizované vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011, s. 425. ISBN 978-80-7357-686-8.

Výše uvedené vykonatelné exekuční tituly jsou nezbytným podkladem pro vydání návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí, resp. pro zahájení samotného výkonu rozhodnutí. Přičemž výkon rozhodnutí se podle povahy exekučního titulu může vést prostřednictvím soudního výkonu rozhodnutí nebo exekučního výkonu rozhodnutí. „*Tato činnost se děje v civilně procesním vztahu a je samostatným řízením, které následuje po řízení nalézacím a značně se od něj liší. Tato odlišnost je dána především odlišným cílem nalézacího a exekučního řízení a také některými rozdílnými rysy těchto řízení.*“<sup>6</sup>

## **1.1 Výkon rozhodnutí dle OSŘ a EŘ**

Z historického hlediska novodobého českého právního řádu lze konstatovat, že výkon rozhodnutí v České republice náležel vždy do kompetence obecných soudů. Tato skutečnost však byla se vznikem exekutorského stavu v roce 2001 prolomena, a od této doby mluvíme o tzv. dvojkolejnosti soudního výkonu rozhodnutí a exekučního řízení. Největší zásah do výše uvedené problematiky lze spojovat s přijetím nového zákona č. 396/2012 Sb., (dále jen „novela“), ve znění pozdějších předpisů, který nabyl účinnosti k 1.1.2013, a díky kterému byl značně novelizován občanský soudní řád (dále jen „OSŘ“) a exekuční řád (dále jen „EŘ“). Tato novela přinesla jednoznačnou eliminaci tzv. dvojkolejnosti výkonu rozhodnutí.

### **1.1.1 Výkon rozhodnutí dle OSŘ**

Soudní výkon rozhodnutí se řídí zákonným ustanovením vydaným pod č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen „OSŘ“), ve znění pozdějších předpisů.

Účastníky řízení při soudním výkonu rozhodnutí jsou vždy oprávněný (věřitel) a povinný (dlužník). Je-li však nařízeným výkonem rozhodnutí poškozen majetek,

---

<sup>6</sup> GROSSOVÁ, M. E. *Exekuce na peněžitá plnění v současné právní praxi*. 5. vydání. Praha: Linde, 2007, s. 30. ISBN 978-80-7201-621-1.

který spadá do společného jmění manželů (dále jen „SJM“), stává se pak účastníkem řízení i manžel povinného.

Výkonem rozhodnutí podle OSŘ rozumíme takový výkon řízení, který je v přímé působnosti soudu, a to když soud na návrh oprávněného nejdříve výkon rozhodnutí nařídí, a poté prostřednictvím soudních vykonavatelů i sám provede.

Soudní výkon rozhodnutí je možno provést pouze v zákonem stanovených případech, které jsou uvedeny v novele zákona č. 396/2012 Sb.

*„(2) Soud nařizuje a provádí výkon rozhodnutí*

- a) o výchově nezletilých dětí,*
- b) nejde-li o exekuční titul, který lze vykonat podle správního řádu nebo daňového řádu,*
- c) je-li podán návrh na vyklizení bytu nebo místnosti se zajištěním bytové náhrady,*
- d) o vykázání ze společného obydlí a nenavazování kontaktů s oprávněným,*
- e) orgánů Evropských společenství,*
- f) jde-li o cizí rozhodnutí.“<sup>7</sup>*

V jiných případech dojde k obligatornímu odmítnutí návrhu na soudní výkon rozhodnutí.

Není-li stanoveno jinak, tak soudní výkon rozhodnutí provádí místně a věcně příslušný obecný soud povinného, tj. oprávněný si nemůže soud k podání návrhu zvolit.

*„Výkon rozhodnutí lze nařídít jen v takovém rozsahu, jaký oprávněný navrhl a jaký podle rozhodnutí stačí k jeho uspokojení.“<sup>8</sup>*

Návrh na nařízení soudního výkonu rozhodnutí podléhá soudnímu poplatku. Výše soudního poplatku je uvedena v příloze zákona č. 549/1991 Sb.<sup>9</sup>, o soudních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, a to pod číslem položky č. 21.

---

<sup>7</sup> Zákon č. 396/2012 Sb., zákon, kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2012, částka 145, s. 5011.

<sup>8</sup> Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1963, částka 56, § 263 odst. 1.

### 1.1.2 Výkon rozhodnutí dle EŘ

Výkon rozhodnutí, k jehož provedení je soudní exekutor pověřen věcně a místně příslušným exekučním soudem, nazýváme exekucí. Samotný výkon exekuční řízení se řídí zákonným ustanovením č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (dále jen „EŘ“) a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Podle § 52 odst. 1 EŘ, není-li stanoveno jinak, tak se pro exekuční řízení použije příslušného ustanovení OSŘ.

Účastníky exekučního řízení jsou vždy oprávněný (věřitel) a povinný (dlužník). Pakliže je exekučním příkazem postižen majetek spadající do společného jmění manželů (dále jen „SJM“), stává se pak účastníkem řízení i manžel povinného, ale ten jenom do výše této součásti.

Pokud se jedná o výkon rozhodnutí, který je prováděn formou exekučního řízení, máme pak na mysli tzv. přenesenou působnost soudu. Exekuční návrh je dle zákonné novely podán přímo k soudnímu exekutorovi, který je povinen jej ve lhůtě do 15 dnů od obdržení postoupit věcně a místně příslušnému exekučnímu soudu k pověření. Exekuční řízení je tedy zahájeno dnem, kdy je exekuční návrh podán k soudnímu exekutorovi, avšak výkon tohoto rozhodnutí je zahájen, až po pověření soudního exekutora exekučním soudem. Exekuční soud je povinen soudního exekutora k výkonu exekučního řízení pověřit též ve lhůtě 15 dnů od obdržení exekučního návrhu. Dle výše uvedeného se pak každý úkon, který soudní exekutor v exekučním řízení provede, považuje za úkon exekučního soudu. Jediným důvodem, pro který nemůže být oprávněným zvolený soudní exekutor pověřen k výkonu konkrétního exekučního řízení je skutečnost, kdy „*se zřetelem na jeho poměr k věci, k účastníkům exekučního řízení nebo k jejich zástupcům je tu důvod pochybovat o jeho nepodjatosti.*“<sup>10</sup> Soudní exekutor může také výkon konkrétního exekučního řízení odmítnout, ale pouze co do důvodů, které jsou taxativně stanoveny v § 30 odst. 1 písm. a), b) EŘ, a to:

*„a) odporuje-li zákonu nebo právním předpisům,*

---

<sup>9</sup> Zákon č. 549/1991 Sb., je částečně novelizován zákonem č. 458/2011 Sb., který nabyl své účinnosti k 1.1.2015.

<sup>10</sup> Zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2001, částka 48, § 29 odst. 1.

*b) jestliže žadatel o provedení exekuce nesložil přiměřenou zálohu na náklady exekuce.“<sup>11</sup>*

Podání exekučního návrhu není zpoplatněno, avšak soudní exekutor může po oprávněném požadovat úměrnou zálohu na celkové exekuční náklady (mimo případu, kdy se jedná o výkon exekuce vymožením výživného na nezletilé dítě).

Způsob výkonu exekučního řízení, je plně v kompetenci soudního exekutora, který i sám dohledává majetek povinného (není zde povinnost oprávněného jej určit). Soudní exekutor však musí brát zřetel i na myšlenku zákona, že výkon exekučního řízení má být účelný a rychlý, a to s ohledem na ochranu práv účastníků exekučního řízení a dalších osob, které jsou jeho postupem dotčeny.

Při výkonu exekučního řízení jsou všichni zaměstnanci exekutorského úřadu včetně soudního exekutora povinni zachovávat mlčenlivost o veškerých skutečnostech, o kterých se dozvěděli při provádění exekuční nebo související činnosti. Zbavit exekutorský úřad povinnosti mlčenlivosti může pouze orgán Exekutorské komory, a to jen v nezbytné míře, pro jednotlivé případy a pouze ze závažných důvodů.

Náklady soudního exekutora, které jsou spojené s výkonem exekučním řízením, se skládají z náhrady paušálně stanovených „*či účelně vynaložených hotových výdajů, náhrady za ztrátu času*“<sup>12</sup> při výkonu exekučním řízením, odměny soudního exekutora, a pakliže je soudní exekutor plátcem daně z přidané hodnoty, tak je součástí těchto nákladů i příslušná daň.

Náklady exekučního řízení jsou poté soudním exekutorem určeny na základě § 88 EŘ, a vyhlášky Ministerstva spravedlnosti o odměně a náhradách soudního exekutora, o odměně a náhradách hotových výdajů správce podniku a o podmínkách pojištění odpovědnosti za škody způsobené exekutorem, vydané pod č. 330/2001 Sb., (dále jen „*exekuční tarif*“), ve znění pozdějších předpisů.

Odměna soudního exekutora je stanovena podle § 90 EŘ, ve spojení s § 5 a § 6 vyhlášky č. 330/2001 Sb., (*exekuční tarif*), kdy „*je základem pro určení*

---

<sup>11</sup> Zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (*exekuční řád*) a o změně dalších zákonů. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2001, částka 48, § 30 písm. a) a b).

<sup>12</sup> Tamtéž, § 87 odst. 1.

*odměny za exekuci ukládající zaplacení peněžité částky výše exekutorem vymoženého plnění nezahrnujícího náklady exekuce a náklady oprávněného.*<sup>13</sup>

Soudní exekutor je povinen výše uvedené náklady, které jsou spojené s výkonem každého exekučního řízení vyúčtovat v příkaze k úhradě nákladů exekuce. Tyto náklady exekučního řízení spolu s náklady oprávněného, které jsou jednotlivě rozúčtovány v příkaze k úhradě nákladů exekuce, hradí vždy povinný, a to kromě případu, kdy je exekuční řízení zastaveno.

V případě, že je exekuční řízení zastaveno, platí vždy náklady tohoto řízení ten z účastníků, kdo zastavení exekučního řízení zapříčinil. Pakliže se jedná o zastavení exekučního řízení z důvodu nemajetnosti povinného, tak tyto paušálně stanovené či účelně vynaložené reálné výdaje platí soudnímu exekutorovi vždy oprávněný. „*Pro tento případ si může oprávněný se soudním exekutorem předem sjednat výši účelně vynaložených hotových výdajů.*“<sup>14</sup> Dnešní exekuční praxe nám však ukazuje trend, že při zastavení exekučního řízení z důvodu nemajetnosti povinného jdou náklady exekučního řízení za soudním exekutorem, a to z důvodu, že si většina oprávněných před podáním exekučního návrhu tuto podmínku smluvně vymíní.<sup>15</sup>

## **1.2 Způsoby výkonu rozhodnutí v exekučním řízení**

Výkon rozhodnutí v exekučním řízení neboli v exekuci lze provést jen způsoby, které jsou stanoveny zákonem. Jejich způsob a provedení určí sám soudní exekutor. Pakliže však nepostačuje jen jeden způsob provedení exekuce, lze poté v jednom exekučním řízení provést vícero způsobů exekuce, a to současně. K provedení exekuce lze však zajistit jen ten majetek, který plně postačí k úhradě dlužné pohledávky, jejího příslušenství a pravděpodobných nákladů soudního exekutora.

Exekuční řízení lze vykonat pouze způsoby, které jsou konkrétně uvedeny v § 59 odst. 1 až 3 EŘ, a jejich postup provedení je:

---

<sup>13</sup> Vyhláška Ministerstva spravedlnosti č. 330/2001 Sb., o odměně a náhradách soudního exekutora, o odměně a náhradě hotových výdajů správce podniku a o podmínkách pojištění odpovědnosti za škody způsobené exekutorem. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2001, částka 128, § 5 odst. 1.

<sup>14</sup> Zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2001, částka 48, § 89.

<sup>15</sup> Tito oprávněný jsou především velké společnosti a státní instituce např. banky, penzijní společnosti, stavební spořitelny, telefonní operátoři, zdravotní pojišťovny a mnozí další.

- „1. Pokud jde o exekuci, která ukládá zaplacení peněžité částky, pak ji lze provést srážkami ze mzdy a jiných příjmů, příkázáním pohledávky, prodejem movitých věcí a nemovitostí nebo prodejem podniku.*
- 2. Jedná-li se o exekuci ukládající jinou povinnost než zaplacení peněžité částky, řídí se tato exekuce povahou uložené povinnosti. Takovouto exekuci lze provést vyklizením, odebráním věci, rozdělením společné věci nebo provedením prací a výkonů.*
- 3. Jde-li o prodej zástavy, lze pro zajištěnou pohledávku exekuci provést prodejem zastavených věcí a nemovitostí.“<sup>16</sup>*

---

<sup>16</sup> VONDRÁKOVÁ, A., a kolektiv. *Meritum vymáhání pohledávek*. 2. aktualizované vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011, s. 466. ISBN 978-80-7357-686-8.

Poznámka autora: s účinností novely č. 396/2012 Sb., lze od 1.1.2013 exekuci ukládající uhrazení finanční částky provést ještě způsoby: pozastavením řídičského průkazu, správou nemovité věci nebo zřízením exekutorského zástavního práva na nemovité věci.

## 2 VÝKON EXEKUČNÍHO ŘÍZENÍ PRODEJEM NEMOVITÉ VĚCI

Výkon exekučního řízení prodejem nemovité věci patří bezesporu k nejkontroverznějšímu způsobu exekuce. Tento způsob exekuce se využívá v řízeních, které jsou zaměřeny na vymožení peněžního plnění. Jeho význam pak spatřujeme především v exekučních řízeních, které jsou vedeny pro vysoké finanční částky anebo v exekučních řízeních, u kterých není jiného východiska vymožení dlužné pohledávky v přiměřené době.

Reakcí na probíhající exekuční praxi a na skutečnost, že právě tímto způsobem jsou v exekuci postihovány věci vyšší hodnoty, vznikl obraný institut tzv. přiměřenosti způsobu exekuce. S tímto obranným mechanismem se však svou judikaturou vyrovnal Nejvyšší soud České republiky, a to když konstatoval, že v případě, kdy nelze dlužnou pohledávku věřitele uspokojit vůbec nebo v přiměřené době, tak není zvolený způsob exekuce soudním exekutorem nikdy nevhodný, a to i za předpokladu, kdy cena postihnuté věci značně převyšuje výši dlužné pohledávky. Pakliže tedy povinný namítá nepoměr mezi výší dlužné pohledávky a výší jeho postihnutého majetku, tak je právě na něm samém, aby prokázal vhodnější způsob exekuce, kterým bude dlužná pohledávka věřitele v přiměřené době uhrazena. Není totiž možné, aby nastala skutečnost, kdy povinný vlastní majetek vysoké hodnoty, zatímco dlužná pohledávka oprávněného by byla prakticky nevykonatelná. I zde samozřejmě platí, že povinný má stále možnost kdykoli uhradit dlužnou pohledávku, čímž tak zamezí prodeji jím vlastněné nemovité věci.

V případě, že chceme tento způsob výkonu exekučního řízení pro lepší orientaci v dané problematice nějakou rozčlenit, tak nejčastěji mluvíme o fázích:

- postihnutí nemovité věci,
- stanovení výsledné ceny nemovité věci,
- nařízení a provedení dražebního jednání,
- rozvržení výtěžku z dražebního jednání.

*„Této posloupnosti jednotlivých fází odpovídá i zákonná úprava, která rozděluje průběh exekuce prodejem nemovitosti do několika relativně samostatných fází, z nichž*



v každé se řeší vymezený okruh otázek.“<sup>17</sup> Jednotlivé fáze prodeje nemovité věci v rámci exekučního řízení jsou většinou zakončeny pravomocným usnesením, jehož právní účinek nepřipouští v další části řízení, aby se kterýkoliv účastník vracel k otázkám, o kterých bylo již pravomocně rozhodnuto.

## 2.1 Exekuční příkaz prodejem nemovité věci

Poté, co je soudní exekutor pověřen k výkonu konkrétní exekuce, tak nejenom, že musí splnit podmínku, která je mu ukládána § 44 odst. 1 EŘ, kdy je povinen do 15 dnů doručit oprávněnému vyrozumění o zahájení exekuce, ale především začne provádět šetření v majetkových poměrech povinného.

Mezi první takto prováděné úkony bezpochyby patří lustrace vlastnických práv povinného ve vztahu k věcem nemovitým. Ověření skutečnosti, zda je povinný vlastníkem nemovité věci, se pro účely exekučního řízení provádí pomocí dálkového přístupu na portálu Českého zeměměřičského a katastrálního úřadu. Z výše uvedeného tedy vyplývá, že vlastnická práva povinného k nemovitým věcem, které se nacházejí na území České republiky, jsou zjištěna během značně krátké doby. Díky tomuto faktu může soudní exekutor na tuto skutečnost velmi rychle reagovat, což je učiněno ve formě vydání exekučního příkazu, kterým je tato nemovitá věc ve prospěch dlužné pohledávky oprávněného zajištěna.

Jakmile je exekuční příkaz v exekuci vydán, tak je dle zákonného postupu, který je stanoven § 44 odst. 1 EŘ, zaslán spolu s vyrozuměním o zahájení exekuce a dalšími zákonem stanovenými listinami povinnému. Současně s tímto úkonem vzniká soudnímu exekutorovi další povinnost, kterou spatřujeme v nutnosti doručit exekuční příkaz též oprávněnému, ale především katastrálnímu pracovišti, v jehož územním obvodu se nemovitá věc nachází. Doručení exekučního příkazu místně příslušnému katastrálnímu úřadu však není jedinou povinností, kterou soudní exekutor ve vztahu ke katastrálnímu řadu má. Pakliže je provedenou lustrací zjištěno, že povinný je vlastníkem jakékoliv nemovité věci, a to i takové, která nebude do budoucna exekučním příkazem nikdy postihnuta, tak i přes tuto skutečnost vzniká soudnímu exekutorovi povinnost

---

<sup>17</sup> TRIPES, A. *Exekuce v soudní praxi*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 470. ISBN 80-7179-489-9.

informovat katastrální úřad o zahájení exekuce proti povinnému. Zahájení exekučního řízení proti povinnému je katastrálnímu úřadu sdělováno prostřednictvím vyrozumění o zahájení exekuce, které je zasíláno katastrálnímu pracovišti, v jehož územním obvodu má soudní exekutor sídlo.

Exekuční příkaz, kterým je nemovitá věc náležící do vlastnictví povinného postihnuta, má dle občanského soudního řádu účinky nařízení výkonu rozhodnutí.

V době, kdy je exekuční příkaz prodejem nemovité věci vydáván, je rozhodující faktický stav, který tu byl v době vydání tohoto rozhodnutí. Z tohoto tedy vyplývá, že soudní exekutor může k blokaci nemovité věci ve vlastnictví povinného přistoupit pouze za předpokladu, kdy je jednoznačně prokázáno, že konkrétní nemovitá věc náleží do vlastnictví povinného. Tato formální pravda se dokládá listinami, které jsou vydány či ověřeny státními orgány nebo notáři. V exekuční praxi jsou pak tyto listiny zastoupeny výpisy z listu vlastnictví, které jsou pro konkrétní účel dané exekuce vyhotoveny pomocí dálkového přístupu na portálu Českého zeměměřičského a katastrálního úřadu. Zhotovené výpisy z listu vlastnictví vždy uvádějí aktuální vlastnické právo ke konkrétní nemovité věci.

Exekučním příkazem, tak může být postihnuta nemovitá věc, která je:

- ve výlučném vlastnictví povinného
- v podílovém spoluvlastnictví povinného
- ve společném jmění povinného a jeho manžela

*„V písemném vyhotovení exekučního příkazu exekutor uvede*

- a) exekuční soud,*
- b) označení exekutora, který vede exekuční řízení,*
- c) exekuční titul a orgán, který jej vydal, nebo osobu, která jej vyhotovila,*
- d) označení účastníků, včetně rodného čísla povinného, lze-li je zjistit,*
- e) označení povinnosti, která má být exekucí vymožena,*
- f) způsob provedení exekuce,*
- g) označení osob, kterým se doručuje exekuční příkaz,*
- h) výrok, poučení o odvolání, den a místo jeho vydání a podpis exekutora.“<sup>18</sup>*

---

<sup>18</sup> Zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2001, částka 48, § 48.

Exekuční příkaz na prodej nemovité věci musí ve své výrokové části obsahovat:

- přesné označení nemovité věci, která bude exekučním příkazem postihnuta,
- zákaz pro povinného, aby označenou nemovitou věc přepsal na jinou osobu nebo jí zastavil a jakkoliv jinak s ní nakládal. Pakliže by tuto povinnost povinný porušil, pak je jeho právní jednání považováno za neplatné,
- povinnost pro povinného, aby ve lhůtě 15 dnů od doručení exekučního příkazu oznámil soudnímu exekutorovi subjekty, které mají k nemovité věci jakékoliv práva (např. předkupní, nájemní nebo z věcného břemene). Pokud takto povinný neučiní, odpovídá za škodu tím způsobenou,
- příkaz pro místně příslušný katastrální úřad, aby provedl zápis do katastru nemovitostí tak, aby účel exekučního řízení nemohl být zmařen.

Další nezbytnou součástí každého exekučního příkazu je zákonem stanovené poučení. V této části exekučního příkazu jsou ze strany soudního exekutora dotčené osoby poučeny o svých právech a povinnostech, které jim na základě vydání tohoto rozhodnutí vznikly. Hlavním charakteristickým znakem exekučního příkazu ve vztahu k poučení, je jeho zákonem stanovená vlastnost, díky které není proti němu přípustné podat jakýkoliv opravný prostředek.

Exekuční příkaz prodejem nemovité věci je soudní exekutor povinen dle § 49 odst. 7 EŘ zaslat „*oprávněnému, povinnému a dalším osobám, kterým se podle zvoleného způsobu exekuce doručuje usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí podle občanského soudního řádu.*“<sup>19</sup>

Samotný výkon exekuce dle vydaného exekučního příkazu na majetek povinného lze provést pouze za předpokladu, že:

- povinnému uplynula 30 denní lhůta k dobrovolnému plnění ve prospěch dlužné pohledávky oprávněného a povinný tuto povinnost dle § 46 odst. 6 EŘ, nesplnil,

---

<sup>19</sup> Zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2001, částka 48, § 49, odst. 7.

- doložka provedení exekuce byla zapsána do rejstříku zahájených exekucí (dále jen „RZE“),<sup>20</sup>
- exekuční příkaz se stal pravomocný, tj. vykonatelný,
- rozhodnutí o návrhu na zastavení exekuce, které bylo podáno ve lhůtě podle § 46 odst. 6 EŘ, nabylo právní moci.

## 2.2 Ustanovení znalce k ocenění nemovité věci

Předtím, nežli soudní exekutor přistoupí k další fázi prodeje nemovité věci povinného, kterou je ustanovení znalce k ocenění jím vlastněné nemovité věci, tak musejí být splněny následující zákonné podmínky:

- doložka provedení exekuce byla zapsána do rejstříku zahájených exekucí,
- exekuční příkaz postihující nemovitou věc ve vlastnictví povinného nabyt právní moci,
- podle aktuálního výpisu z listu vlastnictví, musí být exekuční příkaz vydaný v konkrétním exekučním řízení zapsán jako exekuční příkaz s nejstarším datem zápisu na tomto listu vlastnictví. Další oprávnění, kterým nesvědčí právo nejstaršího zápisu na listu vlastnictví předmětné nemovité věci, tak mohou za splnění zákonných podmínek pouze přistoupit k připravované dražbě, a to z titulu dalšího věřitele povinného.

Výkon exekučního řízení prováděný způsobem prodeje nemovité věci, však není jenom směsicí zákonných ustanovení a ministerských vyhlášek, ale jsou to především jednotlivá exekuční řízení, která jsou svou citlivou povahou v exekuční praxi řešena individuálně. Z tohoto důvodu, nežli dojde ze strany soudního exekutora k ustanovení znalce v každém jednotlivém exekučním řízení, tak je nutné, aby byly splněny i další procesní podmínky:

- povinný dobrovolně dlužnou pohledávku neuhradil a ani nenavrhnul jiný způsob řešení úhrady, který by byl adekvátní k aktuální výši dlužné pohledávky,

---

<sup>20</sup> RZE je neveřejný soupis pravomocně probíhajících exekučních řízení. Tento seznam zřizuje Ministerstvo spravedlnosti, a informace do tohoto rejstříku implementují obecné soudy a soudní exekutoři.

- zjištěné majetkové poměry povinného nevykazují jakoukoliv jinou možnost vymožení dlužné pohledávky, nežli je formou prodeje nemovité věci povinného,

Teprve když soudní exekutor shledá za prokázané, že v daném exekučním řízení byly splněny všechny výše uvedené podmínky, tak přistoupí k samotnému oceňování nemovité věci povinného.

Proto, aby mohla být nemovitá věc v exekučním řízení oceněna, musí soudní exekutor ustanovit znalce. Jelikož v exekuční praxi každý exekutorský úřad spolupracuje s konkrétními smluvními znalci, tak je tento postup při ustanovení znalce značně procesně urychlen a zjednodušen. Přesto i tato fáze prodeje nemovité věci podléhá zákonnému režimu, který se řídí zákonnými ustanoveními č. 120/2001 Sb., EŘ, a to ve spojení se zákonem č. 99/1963 Sb., OSŘ, a zákonem č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku, a to vše ve znění pozdějších předpisů.

Znalec se v exekučním řízení ustanovuje prostřednictvím usnesení, které musí mít v písemném provedení následující náležitosti:

- exekuční soud,
- soudního exekutora, který je pověřen vedením exekučního řízení,
- spisovou značku exekučního řízení i s číslem listu usnesení,
- exekuční titul a instituci, která jej vyhotovila, nebo jednotlivce, který jej napsal,
- označení účastníků exekučního řízení,
- označení povinnosti, která má být exekučním řízením splněna,
- označení osob, kterým se usnesení o ustanovení znalce doručuje,
- výrokovou část, poučení účastníků, den a místo vydání, podpis soudního exekutora.

Ve své výrokové části musí usnesení o ustanovení znalce obsahovat:

- přesnou identifikaci znalce, který byl pro ocenění nemovité věci ve vlastnictví povinného ustanoven, a to včetně konstatování jeho odborné specializace,
- označení nemovité věci, která bude znalcem oceňována (včetně uvedení čísla listu vlastnictví, katastrálního území, obce, okresu, kde se nemovitá věc nachází),

- povinnost pro znalce, aby označenou nemovitou věc dle § 66 odst. 5 EŘ, v zákonné lhůtě ocenil, a to včetně jejích součástí a příslušenství, zjistil nájemní práva a věcná břemena s ní spojená, a to vše cenou obvyklou podle § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů. Současně znalec dále sdělí, o jakou hodnotu se působením zjištěných závad a práv zmenší obvyklá cena nemovité věci vůči situaci, kdyby oceňovaná nemovitá věc závadami a právy postihnuta nebyla. Znalec ještě následně určí, zda shledává nájemné v čase a místě za běžné nebo tu existuje značný nepoměr mezi věcným břemenem a nárokem oprávněného z tohoto věcného břemene, díky čemuž je prodej nemovité věci značně ztížen,
- povinnost pro povinného a další osoby, které uplatňují k nemovité věci právo nájemní, užívací nebo jiné, aby znalci umožnili vstup na pozemek, do budov či jednotek, se zajištěním možnosti prohlídky nemovité věci, a to včetně jejích součástí a příslušenství.  
Dále znalci při ohledání předložili písemnosti, které jsou potřebné ke stanovení ceny nemovité věci, jejích součástí a příslušenství, věcných břemen, předkupních a nájemních práv. Taktéž předložili nabyvací tituly, které osvědčí vlastnická práva k oceňované nemovité věci,
- příkaz pro povinné, aby se zdrželi jakéhokoliv jednání, které by znalci bránilo nemovitou věc ohledat nebo by toto ohledání značně ztěžovalo.

Na základě § 202 odst. 1 písm. a) OSŘ, není proti usnesení o ustanovení znalce přípustné podání odvolání. Proti osobě znalce mohou účastníci řízení a další osoby ve lhůtě 8. dnů od doručení usnesení podat námitku podjatosti. Námitku podjatosti proti osobě znalce musí účastníci doručit v písemném vyhotovení soudnímu exekutorovi. V opačném případě se má za prokázané, že účastníci s osobou znalce souhlasí.

Vydané usnesení o ustanovení znalce je soudním exekutorem adresováno oprávněnému, povinnému, a v případě, kdy je oceňovaná nemovitá věc součástí společného jmění manželů, tak i manželu povinného, a taktéž znalci.

## 2.3 Znalecký posudek

V momentě, kdy usnesení o ustanovení znalce nabude právní moci, vyrozumí o této skutečnosti soudní exekutor znalce, který následně provede ohledání a ocenění nemovité věci, dle kterého vyhotoví znalecký posudek. Soudní exekutor se ohledání nemovité věci zpravidla neúčastní. Výjimkou jsou pouze ty případy, kdy o účast soudního exekutora znalec výslovně požádá, a to bývá obvykle z důvodu své osobní bezpečnosti.

Vyhotovený znalecký posudek se skládá z těchto částí:

### 1) obecné údaje

- zhotovitel znaleckého posudku,
- objednatel znaleckého posudku,
- číslo znaleckého posudku,
- datum ohledání nemovité věci,
- datum vyhotovení znaleckého posudku,
- označení nemovité věci včetně jejího příslušenství (číslo listu vlastnictví, katastrální území, okres, obec).

### 2) rizika spojená s nemovitou věcí

#### a) rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- nemovitá věc je / není řádně zapsána v katastru nemovitostí,
- stav nemovité věci umožňující / neumožňující podpis zástavní smlouvy,
- užívání nemovité věci je / není v rozporu s její kolaudací,
- přístup k nemovité věci je / není zajištěn z veřejné komunikace,
- práva a závady spojená s nemovitou věcí.

#### b) rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- nemovitá věc je / není situována v záplavovém území.

#### c) ostatní rizika:

- zástavní práva,
- exekuce.

### 3) ocenění nemovité věci

Výsledná cena nemovité věci je znalcem stanovena prostřednictvím dvou metod oceňování. Mezi způsoby oceňování patří metoda obvyklá a současně i metoda porovnávací.

Cena obvyklá je znalcem stanovena výpočtovou hodnotou, jejímž aspektem je technický stav nemovité věci, který je upraven v závislosti na jejím stáří, dispozicích, rizicích, lokalitě a právních vztazích.

Základním parametrem u porovnávací metody je ukazatel zvaný porovnávací hodnota. Porovnávací hodnota je znalcem zjištěna pomocí srovnání oceňované nemovité věci s nemovitými věcmi v místě šetření, které jsou nabízeny na realitních serverech. Pro stanovení porovnávací hodnoty, je též nutno přihlížet k obtížnosti prodeje nemovité věci na aktuálním realitním trhu.

Právní vztahy rozhodné pro stanovení výsledné ceny nemovité věci jsou upraveny zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“), ve znění pozdějších předpisů, a člení se na:

- příslušenství
- součásti
- věcná břemena (služebnosti)
- nájemní práva

Příslušenstvím nemovité věci jsou podle § 510 (OZ), věci vedlejší, které náleží vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány. Příslušenstvím zůstává i věc vedlejší, která byla od hlavní věci přechodně oddělena. Mezi příslušenství, v rámci ocenění nemovité věci, jsou pak zpravidla zahrnuty altány, dřevníky, kůlny, oplocení, sklepy. Jsou případy, ve kterých nelze jednoznačně určit, zda se o příslušenství hlavní věci jedná, v těchto případech se poté bude vycházet z ustálených zvyklostí.

Podle § 505 (OZ), je součástí nemovité věci všechno, „*co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno,*“<sup>21</sup> tak, aby se tím nemovitá věc znehodnotila. Určité znehodnocení je třeba vnímat jako znehodnocení celku nikoliv jen znehodnocení oddělené části věci. Znehodnocení není jen ztrátou peněžní hodnoty věci, ale je nutné ho vnímat jako znehodnocení funkční nebo estetické. Podle ustálené judikatury se mezi součásti nemovité věci, a to v rámci ocenění věci, započítávají terénní úpravy, travní porosty, stromy či keře.

---

<sup>21</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2012, částka 33, § 505.



Věcná břemena neboli služebnosti nám stanovují faktický stav, kdy vlastník zatíží věc služebností tak, že vznikne věcné právo třetí osobě, které mu přikazuje, aby ve prospěch této osoby něco strpěl nebo něčeho se zdržel. Služebnost pak zahrnuje vše, co je potřebné k jejímu výkonu. Není-li však její obsah či rozsah stanoven, užije se zde srovnání s místní zvyklostí nebo se má za prokázané, že její vliv na vlastníkovu věc je spíše menšího rozsahu. Zákonná právní úprava nám pak vymezuje přesný výčet vztahů, které lze pod pojem služebnost zahrnout, a to ať ve vztahu ke služebnostem vyplývajících z pozemkového vlastnictví, užívacího práva nebo reálného břemene. *“Pozemkovou služebností se rozumí služebnost spojená s určitým panujícím pozemkem. Z pozemkové služebnosti je oprávněná určitá osoba nepřímo prostřednictvím vlastnického práva k panujícímu pozemku. Osobní služebností se rozumí služebnost spojená s určitou konkrétní osobou. Z osobní služebnosti je oprávněná určitá konkrétní osoba přímo.”*<sup>22</sup>

Služebnosti vztahující se k pozemkovému vlastnictví jsou nově uvedeny v občanském zákoníku, a to v § 1267 až § 1282:

- „služebnost inženýrské sítě,
- opora cizí stavby,
- služebnost okapu,
- právo na svod dešťové vody,
- právo na vodu,
- služebnost rozlivu,
- služebnost stezky, průhonu a cesty,
- právo pastvy.”<sup>23</sup>

Mezi služebnosti plynoucí z užívacího práva, které jsou také nově zařazeny do občanského zákoníku pod § 1283 až § 1298, můžeme zařadit:

- „užívací právo,
- požívací právo,
- služebnost bytu.”<sup>24</sup>

---

<sup>22</sup> ROSICKÝ, Z. *Oddělení nového pozemku od panujícího pozemku a dopad na existenci pozemkové služebnosti*. [online]. 7.4.2014. [cit. 2015-02-05]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/oddeleni-noveho-pozemku-od-panujiciho-pozemku-a-dopad-na-existenci-pozemkove-sluzebnosti>.

<sup>23</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2012, částka 33, § 1267 až § 1282.

Služebnost, která je k věci zřizována v podobě reálného břemene, je zákonně zakotvena v ustanoveních § 1303 až § 1308 (OZ).

Na nájemní právo, které je ve vztahu k předmětné oceňované nemovité věci, se obdobně užití předpisy občanského zákoníku, a to především ta ustanovení, kterými zákonodárce výslovně říká, že jakmile se změní vlastnické právo k nemovité věci, tak i veškerá práva a povinnosti přejdou na nového vlastníka. Z čehož tedy plyne, že nový vlastník nemá právo nájemci nájem vypovědět jen proto, že se změnil vlastník nemovité věci.

Konečný návrh výsledné ceny nemovité věci slouží jako podklad pro určení nejnižšího podání. Skutečná tržní hodnota nemovité věci bude však známa, až na základě nejvyššího podání, které bude učiněno v dražebním jednání.

#### 4) Znalecká doložka

Součástí a zároveň klauzuli pravosti u znaleckého posudku tvoří znalecká doložka, která je současně s pořadovým číslem znaleckého posudku, zapsána do znaleckého deníku.

#### 5) Přílohy znaleckého posudku:

- výpis z katastru nemovitostí oceňované nemovité věci,
- katastrální mapa oceňované nemovité věci,
- mapa oblasti,
- fotodokumentace nemovité věci.

Poté, co znalec doručí znalecké posudky v počtu 3. kusů na exekutorský úřad, tak soudní exekutor na základě této úřední listiny vydá usnesení o určení ceny nemovité věci, která je ve vlastnictví povinného.

## 2.4 Rozhodnutí k určení ceny nemovité věci

Rozhodnutí k určení ceny nemovité věci přesněji však usnesení o určení ceny nemovité věci je listinou, kterou soudní exekutor na základě znaleckého posudku určí cenu nemovité věci, její příslušenství a součásti, jednotlivá práva a závady s ní spojená,

---

<sup>24</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2012, částka 33, § 1283 až § 1298.

a výslednou cenu nemovité věci. Proces stanovení výsledné ceny nemovité věci je vydáním tohoto usnesení završen. Výsledná hodnota nemovité věci, se tak stává cenou, z které se při samotném dražebním jednání vychází.

Usnesení o určení ceny nemovité věci musí v písemném provedení obsahovat níže uvedené náležitosti:

- exekuční soud,
- soudního exekutora, který je pověřen vedením exekučního řízení,
- spisovou značku exekučního řízení i s číslem listu usnesení,
- exekuční titul a instituci, která jej vyhotovila, nebo jednotlivce, který jej napsal,
- označení účastníků exekučního řízení,
- označení povinnosti, která má být exekučním řízením splněna,
- označení osob, kterým se usnesení o určení ceny nemovité věci doručuje,
- výrokovou část, poučení, den a místo vydání, podpis soudního exekutora.

Proti usnesení o určení ceny nemovité věci je ve lhůtě 15 dnů od doručení přípustné podat řádný opravný prostředek, a to ve formě odvolání. Odvolání mohou podat osoby, kterým je usnesení o určení ceny nemovité věci dle § 336a odst. 3 OSŘ, doručeno. Odvolání se podává prostřednictvím soudního exekutora, který vede dané exekuční řízení, přičemž odvolacím soudem je Krajský soud nebo Městský soud v Praze, podle místní příslušnosti exekučního soudu. Veškeré zákonné náležitosti odvolání upravuje ustanovení § 205 až § 205b OSŘ.

V momentě, kdy usnesení o určení ceny nemovité věci nabude právní moci, vydá soudní exekutor usnesení, kterým nařídí dražební jednání. V opačném případě, že by byla dražební vyhláška vydána před nabytím právní moci tohoto usnesení, tak by došlo k jednoznačně neplatnému úkonu ze strany soudního exekutora. „*Porušení zákona při nařízení dražebního jednání se rozumí zejména vydání dražební vyhlášky před právní mocí usnesení o výsledné ceně.*“<sup>25</sup>

---

<sup>25</sup> KŮRKA, V, SVOBODA K. *Přehled judikatury ve věcech výkonu rozhodnutí a exekuce*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, s. 222. ISBN 978-80-7478-374-6.

## 2.5 Dražba

Dražebním jednáním nemovité věci v rámci exekučního řízení rozumíme takový prodej, kdy se ve stanovený den předem neznámému počtu zájemců nabízí ke koupi konkrétní nemovitá věc, a to za podmínek, které jsou stanoveny zákonem. Toto jednání probíhá podle předpokladů, které jsou v specifikovány v dražební vyhlášce neboli v usnesení o nařízení dražebního jednání. V souvislosti s dražebním jednáním v rámci exekučního řízení mluvíme o nucené, veřejné dražbě.

Smyslem každého dražebního jednání je však jeho úspěch, a proto jeho výsledek značně závisí na tom, kolik se o samotném dražebním jednání dozví zájemců. Vzhledem k tomu, že dražební jednání provádí sám soudní exekutor, tak je na něm samotném, aby jednotlivým dražebním jednáním zajistil co největší publicitu a medializaci. Z tohoto důvodu se čím dál více soudních exekutorů přiklonilo k tzv. systému elektronických dražeb, k čemuž začali využívat různé internetové servery.<sup>26</sup>

Na základě mých profesních zkušeností, které jsem s danou problematikou při realizaci fyzických a následně i elektronických dražeb získala, mohu říci, že elektronické dražby se staly jasným průlomovým řešením v oblasti exekučních dražeb. Jejich hlavní výhodou spatřuji především ve značné jednoduchosti a dá se říci i snadné realizaci, díky které byl tento způsob exekučních dražeb zpřístupněn širokému okruhu zájemců bez jakéhokoliv geografického omezení. Protože meritem věci stále zůstává fakt, že poté, co je jakékoliv dražební jednání zahájeno, tak je v zájmu všech zúčastněných, aby se předmětná nemovitá věc vydražila za co nejvyšší podání. Dalším, a neméně důležitým kladem tohoto způsobu provádění exekučních dražeb je skutečnost, díky které se podařilo zamezit pokusům ze strany spekulantů ovlivňovat průběh jednotlivých dražebních jednání, které se konaly fyzicky v sídle exekutorského úřadu. Díky čemuž se z exekučních dražeb staly naprosto transparentní řízení.

---

<sup>26</sup> Při realizaci elektronických dražeb nemovitých věcí, jakožto mé pracovní náplně, se zcela spoléhám na dražební portál EXdražby.cz. Tento dražební portál se specializuje jak na dražby movitých věcí, tak i nemovitých věcí, a to ve vztahu k exekučním dražbám.

### 2.5.1 Náležitosti dražební vyhlášky

Náležitosti, které musí obsahovat každá veřejná dražební vyhláška neboli usnesení o nařízení dražebního jednání v případě, že bude dražební jednání provedeno způsobem fyzické dražby, jsou přesně vymezeny § 336b odst. 2 OSŘ, na základě kterých soudní exekutor do usnesení o nařízení dražebního jednání „*uvede*

- a) *datum, čas a místo dražebního jednání (§ 336d),*
- b) *označení nemovité věci a jejího příslušenství [§ 336a odst. 1 písm. a) a b)],*
- c) *pořadové číslo dražebního jednání,*
- d) *výslednou cenu [§ 336a odst. 1 písm. c)],*
- e) *výši nejnižšího podání (§ 336e odst. 1),*
- f) *výši jistoty a způsob jejího zaplacení (§ 336e odst. 2), nebo sdělení, že se zaplacení jistoty nevyžaduje,*
- g) *věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem nemovité věci v dražbě nezaniknou [§ 336a odst. 1 písm. d)],*
- h) *předpoklady, za kterých vydražitel může převzít vydraženou nemovitou věc a za kterých se stane jejím vlastníkem (§ 336l odst. 1 a 2).“<sup>27</sup>*

Poté, co zákon umožnil provádět dražební jednání nemovitých věcí i dalším způsobem, tj. elektronicky s využitím internetu, bylo nezbytné nové změny promítnout i do samotné dražební vyhlášky. Z tohoto důvodu byla dražební vyhláška sloužící k provádění elektronických dražeb aktualizována o novou právní úpravu, která je zakotvena v § 336o odst. 2 zákona OSŘ, a díky níž soudní exekutor „*stanoví*

- a) *způsob registrace dražitelů a způsob, jakým jsou dražitelé povinni sdělit svoje jméno, příjmení, bydliště, rodné číslo, a nebylo-li přiděleno, datum narození,*
- b) *způsob informování o postupu při dražbě nebo odkaz na internetové stránky, na kterých je tento postup zveřejněn,*
- c) *adresu internetové stránky, na které se dražba bude konat a kde může veřejnost dražbu sledovat,*

---

<sup>27</sup> Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1963, částka 56, § 336b odst. 2.

- d) datum a čas zahájení a ukončení dražby, během kterého lze zvyšovat podání,
- e) termín, do kterého vydražitel musí sdělit, zda bude nejvyšší podání platit úvěrem se zřízením zástavního práva k vydražené nemovité věci,
- f) termín přihlášení pohledávek,
- g) termín prokázání podání vylučovací žaloby,
- h) termín uplatnění předkupního práva nebo výhrady zpětné koupě a způsob sdělení rozhodnutí, zda jsou předkupní právo nebo výhrada zpětné koupě prokázány.<sup>28</sup>

Písemná podoba obou typů dražebních vyhlášek musí obsahovat:

- exekuční soud,
- identifikaci soudního exekutora, který byl pověřen vedením exekučního řízení,
- spisovou značku exekučního řízení i s číslem listu usnesení,
- exekuční titul a instituci, která jej vyhotovila, nebo jednotlivce, který jej napsal,
- označení účastníků exekučního řízení,
- určení povinnosti, která má být exekučním řízením splněna,
- označení adresátů, kterým se usnesení o nařízení dražebního jednání doručuje,
- výrokovou část usnesení, poučení, den a místo vydání usnesení, podpis soudního exekutora.

Soudní exekutor v dražební vyhlášce vyzve všechny, kteří mají k nemovité věci právo z věcného břemene nebo výměnku či nájemní a pachtovní právo, které není do dne vydání dražební vyhlášky zapsáno v katastru nemovitostí, aby takové právo k nemovité věci soudnímu exekutorovi sdělili a doložili jej důkazními listinami, pakliže takto neučiní, zanikne toto právo udělením příklepu vydražiteli. Toto ustanovení neplatí v případě, kdy se jedná o právo k nájmu bytu nebo právo být oprávněným z věcného břemene bydlení.

---

<sup>28</sup> Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1963, částka 56, § 336o odst. 2.

Soudní exekutor v dražební vyhlášce upozorní každého, kdo má za povinným vymahatelnou pohledávku nebo pohledávku, která je zajištěna zástavním právem k předmětné nemovité věci, než pro kterou bylo nařízeno toto exekuční řízení, aby ji u soudního exekutora přihlásil, a to nejpozději do dne konání dražebního jednání. *„Přihláška musí obsahovat*

- a) výši pohledávky a jejího příslušenství, jejíhož uspokojení se věřitel povinného domáhá,*
- b) vyčíslení pohledávky ke dni konání dražby,*
- c) údaj o tom, do jaké skupiny pohledávka patří,*
- d) skutečnosti významné pro pořadí pohledávky.“<sup>29</sup>*

Nedílnou součástí každé přihlášky pohledávky jsou důkazní listiny, které prokazují oprávněnost nárokované pohledávky. Důkazní listiny nemusí být k přihlášce pohledávky připojeny pouze za předpokladu, že důkazní skutečnosti vyplývají z obsahu exekučního spisu. Přihlášky pohledávky, které nebudou splňovat požadovaná kritéria či budou podány opožděně, soudní exekutor usnesením odmítne a dále k nim nebude v exekučním řízení nikterak přihlíženo.

Poté ještě soudní exekutor informuje *„oprávněného, ty, kdo do řízení přistoupili jako další oprávnění, a další věřitele a povinného, že mohou popřít přihlášené pohledávky co do jejich pravosti, výše, zařazení do skupiny a pořadí, a to nejpozději do 15 dnů ode dne zveřejnění oznámení podle § 336p odst. 1, nebo v téže lhůtě žádat, aby k rozvržení rozdělované podstaty bylo nařízeno jednání, a poučí je, že k námítkám a žádosti o jednání učiněným později se nepřihlíží.“<sup>30</sup>*

Současně jsou zájemci o dražbu nemovité věci v dražební vyhlášce poučeni, že soudní exekutor nepřipouští možnost, aby doplatek nejvyššího podání byl hrazen prostřednictvím jakéhokoliv úvěru s následnou nutností zřídit na nemovité věci zástavní právo pro danou pohledávku.

Všichni, kterým svědčí k nemovité věci předkupní právo, jsou soudním exekutorem upozorněny, že toto právo mohou uplatnit pouze jako dražitelé při dražebním jednání. Osoba, která chce tento nárok z předkupního práva k nemovité věci v dražebním

---

<sup>29</sup> Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1963, částka 56, § 336f odst. 2.

<sup>30</sup> Tamtéž, § 336b odst. 4 písm. b).

jednání uplatnit, jej musí prokázat důkazní listinou, kterou nejpozději do dne konání dražebního jednání doručí soudnímu exekutorovi. Jakmile je příklep vydražiteli k nemovité věci udělen, tak tímto okamžikem předkupní právo zaniká.

V souvislosti s účinností novely č. 396/2012 Sb., došlo od 1.1.2013 k výrazné změně v odvolacím výroku samotné dražební vyhlášky, a to tak, že dnes není proti usnesení, kterým je upraveno dražební jednání nemovité věci, přípustné podat odvolání. Pakliže zákonodárce touto zákonnou úpravou zamýšlel urychlit průběh prodeje nemovité věci v rámci exekučního řízení, tak bohužel exekuční praxe nám ukázala opak. Na základě této změny se totiž do popředí dostal fenomén zvaný insolvence. Osobně jsem stále více přesvědčena, že jakmile se prodej nemovité věci v exekučním řízení dostane do fáze samotné dražby, je smysl insolvence ze strany povinných vnímán zcela odlišně. V této fázi řízení má podání insolvenčního návrhu pouze jediný účel, a tím je snaha povinného zmařit exekuční dražbu. Jak si lze jinak vysvětlit statistický jev, že poté, co je dražební vyhláška rozeslána mezi účastníky řízení, je až 35% všech plánovaných dražeb z důvodu podání insolvenčního návrhu zmařeno. Pravdou totiž zůstává, že jen malé množství takto podaných insolvenčních návrhů končí skutečným oddlužením povinného.

### **2.5.2 Doručování dražební vyhlášky**

Doručení usnesení o nařízení dražebního jednání je zákonně upraveno v § 336c odst. 1 OSŘ, podle něhož usnesení o nařízení dražebního jednání soudní exekutor „doručí:

- a) *oprávněnému, těm, kdo do řízení přistoupili jako další oprávnění, povinnému, manželu povinného, osobám, o nichž je mu známo, že mají k nemovité věci předkupní nebo zástavní právo nebo výhradu zpětné koupě, osobám, kterým se doručuje usnesení podle § 336a, a osobám, které již přihlásily své vymahatelné pohledávky nebo pohledávky zajištěné zástavním právem za povinným a příslušnými listinami je prokázaly,*
- b) *finančnímu úřadu a obecnímu úřadu, v jejichž obvodu je nemovitá věc a v jejichž obvodu má povinný své bydliště (sídlo ↗),*



- c) *těm, kdo vybírají pojistné na sociální zabezpečení, příspěvek na státní politiku zaměstnanosti a pojistné na veřejné zdravotní pojištění,*
- d) *příslušnému katastrálnímu úřadu,*
- e) *obecnímu úřadu obce s rozšířenou působností, v jehož obvodu je nemovitá věc.*<sup>31</sup>

V den, kdy je vydáno usnesení o nařízení dražebního jednání, jej soudní exekutor vyvěsí na úřední desce a elektronické úřední desce exekutorského úřadu. Současně také požádá o vyvěšení usnesení o nařízení dražebního jednání katastrální úřad a obecní úřad, v jehož územním obvodu se nemovitá věc nachází a také, kde má povinný uvedené své trvalé či přechodné bydliště nebo sídlo. V případě, kdy bude prodej nemovité věci probíhat v režimu elektronické dražby, bude usnesení o nařízení dražebního jednání ještě vyvěšeno na webových stránkách serveru, který dražební jednání pořádá.

Následně poté, co je usnesení o nařízení dražebního jednání rozesláno mezi adresáty, a dražené nemovité věci jsou zveřejněny na internetových serverech nejrůznějších realitních kanceláří, tak je exekutorský úřad zaplaven nevídaným zájmem ze strany potencionálních zájemců, a to ve vztahu k realizaci prohlídky dražené nemovité věci. Dosavadní exekuční praxe se k tomuto požadavku ze strany široké veřejnosti nestaví prozatím příliš vstřícně. Zásadní překážku tohoto problému však spatřuji v současné právní úpravě, protože právě ta neumožňuje soudnímu exekutorovi provádět prohlídky dražených nemovitých věcí. Domnívám se, že žádost zájemců, aby se směli seznámit s aktuálním stavem nemovité věci, a to aspoň v nejnútnejším rozsahu, se jeví jako důvodná. Soudní exekutor zatím většinou zájemce odkazuje *„přímo na povinného a na jeho ochotu takovou prohlídku umožnit, což ovšem není právě řešení šťastné. Protože požadavek na umožnění prohlídky nemovitosti před dražbou ze strany zájemců se jeví z pohledu laické i právnické veřejnosti jako opodstatněný, bylo by patrně vhodné, kdyby příští právní úprava tuto možnost výslovně zakotvila.*<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup> Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1963, částka 56, § 336c odst. 1.

<sup>32</sup> TRIPES, A. *Exekuce v soudní praxi*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 504. ISBN 80-7179-489-9.

### 2.5.3 Dražební jednání

Dražební jednání je nejdůležitější fáze z celého prodeje nemovité věci v rámci exekučního řízení.

Způsob provedení dražebního jednání je odvislý od typu vydané dražební vyhlášky, a z tohoto důvodu dražební jednání probíhá v režimu:

- fyzické dražby
- elektronické dražby

Dražební jednání, které je realizováno způsobem fyzické dražby, se koná v sídle exekutorského úřadu, v místě nemovité věci nebo na jakémkoliv jiném vhodném místě. Samotné dražební jednání vede soudní exekutor nebo jím pověřený exekutorský kandidát. Poté, co je u všech zúčastněných dražitelů ověřeno, že složili požadovanou dražební jistotu a následně prokázali svou totožnost, soudní exekutor dražební jednání zahájí. Předtím, nežli začnou dražitelé licitovat o cenně nemovité věci, je nutné, aby byli seznámeni s náležitostmi exekučního řízení, s podmínkami dražební vyhlášky a technickým průběhem celého dražebního jednání. Za tímto účelem vydá soudní exekutor protokol o dražbě nemovité věci, ve kterém uvede veškeré rozhodné skutečnosti, které jsou pro samotné dražební jednání podstatné. Protokol o dražbě nemovité věci se následně stává nedílnou součástí exekučního spisu.

Náležitosti exekučního řízení, které jsou součástí protokolu o dražbě nemovité věci:

- exekuční titul, na základě kterého probíhá exekuční řízení,
- exekuční soud, kterým byl soudní exekutor pověřen k výkonu tohoto exekučního řízení,
- identifikace osoby soudního exekutora nebo exekutorského kandidáta, která povede dražební jednání,
- označení účastníků exekučního řízení,
- spisová značka exekučního řízení, jehož součástí je toto dražební jednání,
- druh povinnosti, která má být exekučním řízením splněna,
- označení vlastníka dražené nemovité věci,
- určení předmětu dražby, tj. dražené nemovité věci s jejími součástmi, příslušenstvím, právy a závadami.

Informace určené dražební vyhláškou, které jsou obsahem protokolu o dražbě nemovité věci:

- uvedení výše výsledné ceny dražené nemovité věci, která byla stanovena usnesením o určení ceny nemovité věci (číslo usnesení, ze dne..., v právní moci dne...), a to podle znaleckého posudku znalce (uvedení znalce, číslo znaleckého posudku, vypracován ke dni...),
- stanovení pořadí dražebního jednání, dle kterého se určí výše nejnižšího podání:
  - ❖ první dražební jednání – nejnižší podání odpovídá  $\frac{2}{3}$  výsledné ceny nemovité věci,
  - ❖ druhé dražební jednání – nejnižší podání odpovídá 50% výsledné ceny nemovité věci,
  - ❖ třetí dražební jednání – nejnižší podání odpovídá 40% výsledné ceny nemovité věci,
  - ❖ čtvrté dražební jednání – nejnižší podání odpovídá 30% výsledné ceny nemovité věci,
  - ❖ páté dražební jednání – nejnižší podání odpovídá 25% výsledné ceny nemovité věci.

Podmínky, za kterých proběhne dražební jednání, a které jsou součástí protokolu o dražbě nemovité věci:

- konstatování, že usnesení o nařízení dražebního jednání nabylo právní moci dnem...,
- oznámení, že do dne konání dražebního jednání nebyla zjištěna žádná zákonná překážka, která by konání tohoto jednání nepřipouštěla,
- sdělení, že před dražebním jednáním byla provedena elektronická lustrace povinného v insolvenčním rejstříku, z které vyplynulo, že povinný touto evidencí aktuálně neprochází,
- vyjádření se k existenci / neexistenci předkupního práva v souvislosti s draženou nemovitou věcí,
- oznámí věřitelů, kteří si do dne konání dražebního jednání přihlásili své pohledávky, a své nároky doložili důkazními listinami,
- poučení dražitelů, že dražit nesmí soudní exekutor nebo soudce, zaměstnanci soudního exekutora nebo soudů, povinný nebo manžel

povinného, ani jejich zástupce, a při dalším dražebním jednání vydražitel, který v prvním jednání nedopltil nejvyšší podání,

- představení dražitelů, kteří se dražebního jednání zúčastní, a rozdání jim dražebních čísel,
- stanovení výše minimálního příhozu na částku ..., -Kč.

V momentě, kdy jsou dražitelé seznámeni se všemi podstatnými aspekty dražebního jednání, jsou soudním exekutorem vyzváni, aby začali činit podání. Dražební jednání trvá až do doby, dokud dražitelé činí nové a vyšší nabídky. V případě, že již není další podání učiněno, soudní exekutor dražitele upozorní, že jakmile neučiní další podání, udělí příklep. Jestliže již žádný dražitel další nabídku neučiní, tak soudní exekutor vyhlásí: „poprvé, podruhé“, a před udělením příklepu vyzve ještě dražitele, zda někdo z nich vznáší námitku proti udělení příklepu dražiteli, který prozatímne učinil nejvyšší podání. Pokud není námitka proti udělení příklepu přítomnými dražiteli vznesena, soudní exekutor vyhlásí „potřetí“, a udělí příklep dražiteli, který v dražebním jednání učinil nejvyšší podání. V opačném případě, kdy nastane druhá možnost, že někdo z přítomných dražitelů námitku proti udělení příklepu uplatní, tak o ní soudní exekutor rozhodnuto okamžitě. Pakliže této námitce soudní exekutor vyhoví, tak průběh dražebního jednání pokračuje dále, a to až do udělení příklepu vydražiteli. Pokud je tato námitka soudním exekutorem odmítnuta, je následně udělen příklep dražiteli, který v dražebním jednání učinil nejvyšší podání. Námitky, které byly vzneseny v průběhu dražebního jednání, se vždy uvedou do protokolu o dražbě nemovité věci.

Všem neúspěšným dražitelům, kterým nebyl soudním exekutorem udělen příklep, se po skončení dražebního jednání vrátí dražební jistota, a to buď přímo v pokladně exekutorského úřadu, nebo na jimi sdělené číslo bankovního účtu.

Průběh dražebního jednání, který probíhá v režimu elektronické dražby, se řídí obdobnými ustanoveními, jako jsou uvedeny v § 336b až § 336n OSŘ, pouze s níže uvedenými výjimkami:

- protokol o dražbě nemovité věci se vyvěsí na webových stránkách serveru, který dražební jednání pořádá, a každý z dražitelů je povinen se s tímto dokumentem před zahájením dražebního jednání seznámit,
- *„Učinilo-li více dražitelů stejné nejvyšší podání, udělí soud příklep nejprve tomu dražiteli, kterému svědčí předkupní právo nebo výhrada*

*zpětné koupě. Není-li příklep takto udělen, udělí jej dražiteli, který podání učinil jako první. Ustanovení § 336j odst. 1 věty druhé se nepoužije.*<sup>33</sup>

- poté, co je elektronické dražební jednání skončeno a na internetových stránkách serveru pořadajícího dražební jednání je zveřejněn dražitel, který provedl nejvyšší podání, začne dalším aktérům dražebního jednání běžet lhůta k podání námitek proti udělení příklepu uvedenému dražiteli. Lhůta na podání námitek proti udělení příklepu je soudním exekutorem stanovena v délce 12 hodin. Účastníci mohou námitky proti udělení příklepu na exekutorský úřad doručit následujícím způsobem:
  - ❖ osobně,
  - ❖ prostřednictvím držitele poštovního oprávnění,
  - ❖ zasláním pomocí datové sítě s ověřeným elektronickým podpisem,
  - ❖ zasláním do datové schránky.

Pokud námitky účastníci dražebního jednání podají, soudní exekutor o nich rozhodne usnesením, a to bezodkladně. Usnesení, kterým bude o námitkách rozhodnuto, uveřejní soudní exekutor na internetových stránkách serveru pořadajícího dražbu, a dále stanoví, že proti tomuto rozhodnutí není přípustné podat odvolání. Pakliže bude námitkám ze strany soudního exekutora vyhověno, bude dražební jednání pokračovat předposledním příhozem. Termín dalšího dražebního jednání bude soudním exekutorem zveřejněn na stránkách internetového serveru.

Pokud nebylo při dražebním jednáním učiněno žádného podání nebo nebyla složena ani jedna dražební jistota, tak bude soudní exekutor na tuto skutečnost aplikovat ustanovení § 336m odst. 1 OSŘ. *„Nebylo-li při dražbě učiněno ani nejnižší podání, soud dražební jednání skončí. Další dražební jednání soud nařídí na návrh oprávněného nebo toho, kdo do řízení přistoupil jako další oprávněný, který lze podat*

---

<sup>33</sup> Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1963, částka 56, § 336o odst. 3.

*nejdříve po uplynutí 3 měsíců od bezúspěšné dražby, nebyl-li návrh podán do 1 roku, soud výkon rozhodnutí zastaví.*<sup>34</sup>

## 2.6 Příklep

Soudní exekutor udělí dražiteli příklep na nemovité věci, pakliže učinil v dražebním jednání nejvyšší podání a současně splnil další zákonné předpoklady. Tímto procesním úkonem se z dražitele stává vydražitel.

Mezi předepsané náležitosti usnesení o udělení příklepu, které je soudní exekutor povinen uvést ve výrokové části usnesení, patří:

- identifikace vydražitele (příjmení, jméno, adresa trvalého pobytu, rodné číslo),
- označení nemovité věci včetně jejích součástí a příslušenství (určení čísla listu vlastnictví, katastrálního území, okresu, obce),
- výše nejvyššího podání, za které byla nemovitá věc v dražebním jednání vydražena,
- stanovení časové lhůty vydražiteli k doplacení nejvyššího podání s tím, že se na tento doplatek započítává vydražitelem uhrazená dražební jistota,
- uložení povinnosti povinnému, *„aby vydraženou nemovitou věc vyklidil nejpozději do 15 dnů od nabytí právní moci usnesení nebo doplacení nejvyššího podání, nastalo-li později,*<sup>35</sup>,
- určení za jakých podmínek lze žadateli učinit předražek. *„Nejde-li o osoby uvedené v § 336h odst. 4, může každý do 15 dnů ode dne zveřejnění usnesení o příklepu soudu písemně navrhnout, že vydraženou nemovitou věc chce nabýt alespoň za částku o čtvrtinu vyšší, než bylo nejvyšší podání (předražek).*<sup>36</sup>

<sup>34</sup> Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1963, částka 56, § 336m odst. 1.

<sup>35</sup> Tamtéž, § 336j odst. 4.

<sup>36</sup> Tamtéž, § 336ja odst. 1.

- výzva přihlášeným věřitelům povinného, „aby do 15 dnů od jejího vyvěšení vyčíslili svoje pohledávky ke dni konání dražby.“<sup>37</sup>

V souvislosti s přijatou novelou č. 396/2012 Sb., a její účinností od 1.1.2013 došlo ke vzniku nového právního institutu, který byl nazván předražek. Smysl předražku je spatřován především v jeho eventualitě, která umožňuje i po udělení příklepu v dražebním jednání, aby se další zájemce stal novým vlastníkem již vydražené nemovité věci.

Podmínkou celého předražku je, aby jeho zájemce podal ve lhůtě 15 dnů ode dne, kdy bylo provedeno dražebního jednání svou písemnou ofertou. Písemný návrh na předražek se podává k dražiteli, který prováděl prvotní dražební jednání. Navržená částka předražku musí být žadatelem o předražek uhrazena na účet dražitele, a to ve lhůtě 15 dnů ode dne, kdy bylo provedeno dražebního jednání. Jinak nebude dražitelem k návrhu žadatele o předražek vůbec přihlédnuto.

Náležitosti, které musí být uvedeny v žadatelově návrhu na předražek:

- označení osoby, která návrh na předražek činí (příjmení, jméno, adresa trvalého pobytu, rodné číslo),
- identifikace soudního exekutora, který provedl dražební jednání nemovité věci, ke které se předražek vztahuje,
- uvedení spisové značky exekučního řízení,
- označení nemovité věci, která má být předmětem předražku,
- výše navrženého předražku, která musí být minimálně o 25% vyšší, než bylo nejvyšší podání,
- úředně ověřený podpis žadatele o předražek,
- datum vyhotovení návrhu na předražek.

K institutu předražku mohu pouze dodat, že za dobu jeho dvouleté existence jsme se v exekuční praxi zatím s žádným zájemcem o předražek neshledali. Z tohoto důvodu jeho význam vnímáme především spíše v rovině hypotetické, a teprve čas ukáže, zda jeho zavedení mělo nějaký účelný smysl.

Dle výše řečeného se pojdme tedy rovnou zabývat podmínkami, za jakých nabude vlastnická práva k vydražené nemovité věci vydražitel.

---

<sup>37</sup> Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1963, částka 56, § 336k odst. 1.

Vydražitel se sice díky udělenému příklepu stane vlastníkem nemovité věci s jejími součástmi a příslušenstvím, ale de facto se v tu chvíli ocitá v jakémsi časovém vzduchoprázdnu. Usnesení o udělení příklepu je sice vydáno a rozesláno mezi osoby, které jsou konkrétně uvedeny v § 336k odst. 1 OSŘ, tj.:

- povinnému,
- manželu povinného, pakliže byla nemovitá věc součástí SJM,
- oprávněnému,
- osobám, které přihlásili své pohledávky do řízení,
- vydražiteli.

Avšak veškerá zákonná ustanovení, která jsou s touto problematikou spojena, nám říkají. „Vydražitel je oprávněn převzít vydraženou nemovitou věc s příslušenstvím dnem následujícím po doplacení nejvyššího podání, nejdříve však po uplynutí lhůty podle § 336ja odst. 1, byl-li však podán takový návrh, nemovitou věc s příslušenstvím lze převzít dnem následujícím po dni, kdy bylo předražiteli doručeno usnesení o předražku.“<sup>38</sup> Z tohoto lze tedy vyvodit, že i kdyby návrh na předražek podán nebyl a vydražitel by nejvyšší podání doplatil v den udělení příklepu, tak si stejně nemovitou věc nemůže převzít dříve, nežli tato 15 denní lhůta uplyne. Další zákonná překážka, která může samotné převzetí nemovité věci opět o další časový úsek vydražiteli zkomplikovat, je otázka spočívající v samotné zákonné možnosti podání opravného prostředku tj. odvolání, proti usnesení o udělení příklepu vydražiteli. Samotné odvolání proti usnesení, kterým byl vydražiteli udělen příklep na nemovité věci povinného, mohou podat výše uvedené osoby, o kterých mluví zákonné ustanovení § 336k odst. 1 OSŘ, a také níže uvedení. „Do 15 dnů ode dne dražebního jednání mohou podat odvolání též

- a) osoby uvedené v § 336c odst. 1 písm. a), kterým nebyla doručena dražební vyhláška, jestliže se z tohoto důvodu nezúčastnily dražebního jednání,
- b) dražitelé, kteří se zúčastnili dražebního jednání, jestliže mají za to, že průběhem dražby byli zkráceni na svých právech.“<sup>39</sup>

---

<sup>38</sup> Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1963, částka 56, § 336l odst. 1.

<sup>39</sup> Tamtéž § 336k odst. 3 písm. a) a b).



Proto je tedy nezbytné, abychom se v této části prodeje nemovité věci ztotožnili s výsledky exekuční praxe v tom, že vydražitel se ve chvíli, kdy mu byl příklep udělen, nestává ještě vlastníkem jím vydražené nemovité věci. Tímto vlastníkem nemovité věci i s příslušenstvím se totiž vydražitel stane až poté, co zaniknou výše uvedené podmínky, tudíž usnesení o udělení příklepu nabude právní moci a také pokud doplatí nejvyšší podání. Vlastníkem se pak vydražitel stává se zpětnou platností ke dni, kdy bylo usnesení o udělení příklepu vydáno.

K tomuto dni, kdy se vydražitel stane skutečným vlastníkem nemovité věci i s příslušenstvím, zaniknou níže uvedené právní vztahy, které byly s draženou nemovitou věcí spojené, a to za předpokladu, že nebyly uvedeny v usnesení o nařízení dražebního jednání, anebo nebyly řečeny soudním exekutorem poté, co bylo dražební jednání zahájeno:

- nájemní právo (vyjma nájmu bytu),
- věcné břemeno (vyjma věcného břemena bydlení),
- výměnek (vyjma výměnku se součástí bydlení),
- pachtovní právo,
- předkupní právo („s výjimkou předkupního práva stavebníka k pozemku nebo vlastníka pozemku k právu stavby,<sup>40</sup> zákonného předkupního práva),
- výhrada zpětné koupě.

*„Na základě pravomocného usnesení o příklepu nebo pravomocného usnesení o předražku může vydražitel nebo předražitel podat návrh na výkon rozhodnutí vyklizením nebo odebráním nemovité věci.“<sup>41</sup>*

### **2.6.1 Oznámení o přihlášených pohledávkách**

Soudní exekutor ve lhůtě do 7 dnů od dne konání úspěšného dražebního jednání nemovité věci, vyvěsí na úřední a elektronické desce exekutorského úřadu oznámení

---

<sup>40</sup> Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1963, částka 56, § 336l odst. 5 písm. b).

<sup>41</sup> Tamtéž, § 336l odst. 7.

o přihlášených pohledávkách do dražebního jednání. O těchto pohledávkách bude soudní exekutor rozhodovat v rámci rozvrhového řízení.

Oznámení o přihlášených pohledávkách je rozděleno na části:

- přihlášených pohledávek,
- přihlášených pohledávek, které byly soudním exekutorem odmítnuty,
- přihlášených pohledávek, u kterých soudní exekutor doposud nerozhodl, zda budou odmítnuty.

U každé přihlášky pohledávky, v kterékoliv výše uvedené skupině přihlášených pohledávek, musí být soudním exekutorem uvedeno:

- identifikace přihlášeného věřitele,
- výše přihlášené pohledávky včetně jejího příslušenství,
- skupina přihlášené pohledávky,
- pořadí přihlášky pohledávky ve skupině přihlášených pohledávek.

Všichni přihlášení věřitelé jsou soudním exekutorem poučeni, aby v případě vzniku jakékoliv nové změny v přihlášené pohledávce, toto neprodleně sdělili soudnímu exekutorovi. V případě, že přihlášený věřitel změnu v přihlášce pohledávky nenahlásí, bude tak odpovídat za vzniklou škodu, a to v celém rozsahu.

Soudní exekutor současně poučí všechny přihlášené věřitele, že mají zákonem stanovenou možnost, aby cizí přihlášené pohledávky v jejich výši, pravosti a zařazení do skupiny přihlášených pohledávek popřeli, a to ve lhůtě do 15 dnů ode dne zveřejnění oznámení na úřední a elektronické úřední desce soudního exekutora.

## **2.6.2 Doplatek nejvyššího podání vydražitelem**

V momentě, kdy usnesení o udělení příklepu na nemovité věci nabude právní moci, soudní exekutor o této skutečnosti vyrozumí vydražitele a zároveň jej vyzve k doplacení nejvyššího podání. Doplatek nejvyššího podání, které bylo vydražitelem učiněno v dražebním jednání, provede vydražitel na účet exekutorského úřadu, a to za podmínek stanovených v usnesení o udělení příklepu. K doplacení nejvyššího podání je vydražiteli stanovena lhůta v trvání jednoho měsíce od obdržení této písemnosti. Poté, co vydražitel doplatek nejvyššího podání na účet exekutorského úřadu v řádném termínu uhradí, tak soudní exekutor o této skutečnosti vyrozumí místně příslušný katastrální úřad.

Na základě tohoto vyrozumění o nabytí právní moci usnesení o udělení příklepu a potvrzení, že vydražitel nejvyšší podání v řádném termínu uhradil, provede katastrální úřad změnu vlastnického práva na vydražené nemovité věci ve prospěch vydražitele. Časová lhůta, která je katastrálnímu úřadu pro změnu vlastnických práv vymezena, je katastrálním zákonem č. 256/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, s účinností od 1.1.2014 stanovena, nejdříve až po uplynutí lhůty 20. dnů ode dne obdržení vyrozumění o nabytí právní moci usnesení o udělení příklepu.

V případě, že vydražitel nejvyšší podání ve vyměřené lhůtě neuhradí, tak mu soudní exekutor určí lhůtu dodatečnou. Soudní exekutor určí vydražiteli dodatečnou lhůtu usnesením, proti kterému není podle § 202 odst. 1 písm. a) OSŘ, přípustné podat odvolání. Dodatečná lhůta je vydražiteli stanovena v maximálně možné zákonné délce, která nesmí přesáhnout dobu jednoho měsíce.

Pokud není vydražitelem jím učiněné nejvyšší podání ani v této dodatečné lhůtě uhrazeno, tak se z něj stává obmeškaný vydražitel. Z tohoto důvodu soudní exekutor usnesení o udělení příklepu zruší a následně nařídí nové dražební jednání.

Obmeškanému vydražiteli, tak vzniká povinnost nahradit škodu, kterou svým jednáním způsobil. Na úhradu této škody bude ze strany soudního exekutora použita dražební jistota složená vydražitelem. O rozdělení dražební jistoty mezi poškozené osoby rozhodne soudní exekutor usnesením. V případě, že výše dražební jistoty nebude k úhradě škody postačovat, tak může soudní exekutor požádat o vydání pověření k výkonu exekuce proti obmeškanému vydražiteli, a to na základě výše uvedeného pravomocného usnesení.

## **2.7 Příkaz k úhradě nákladů exekučního řízení spojených s dražebním jednáním**

Příkaz k úhradě nákladů exekučního řízení spojených s dražebním jednáním je listinou, na základě které soudní exekutor určí své náklady, které mu v souvislosti dražebním jednáním nemovité věci povinného vznikly. Soudní exekutor je povinen veškeré tyto náklady stanovit v příkaze k úhradě nákladů exekuce tak, aby bylo zcela prokazatelné, podle čeho jsou konkrétní náklady exekučního řízení vypočteny. Tyto náklady exekučního řízení budou soudním exekutorem nárokovány k úhradě v rámci

rozvrhového řízení, a to jako pohledávka, která podle § 337c OSŘ, náleží do první skupiny přihlášených pohledávek.

Jak již bylo uvedeno, tak náklady exekučního řízení jsou soudním exekutorem určovány podle § 88 EŘ, ve spojení s vyhláškou č. 330/2001 Sb., (exekuční tarif).

Budeme-li pak výše uvedené aplikovat na skutečné exekuční řízení, tak mezi hotové výdaje bude zařazeno vše, co je spjato s dražbou nemovité věci a exekutorský úřad jej eviduje v dokladované evidenci:

- náhrada za doručování písemností, které jsou spojeny s dražbou nemovité věci podle § 15 vyhlášky č. 330/2001 Sb., (exekuční tarif), a jsou určeny částkou 50,-Kč za doručení jedné písemnosti prostřednictvím držitele poštovní licence,
- náhrada nákladů spojených s úhradou ceny za znalecký posudek,
- náhrada nákladů spojených s úhradou ceny za zámečnické služby,
- náhrada nákladů spojených s cestovními náklady,
- náhrada nákladů spojených se šetřením nemovité věci,
- náhrada nákladů spojených s elektronickou dražbou (úhrada nákladů provozovateli realitního portálu, za inzerci),
- náhrada nákladů spojených s úhradou ceny za pronájem místnosti pro konání rozvrhového jednání.

Odměna soudního exekutora ve vztahu k provedené dražbě nemovité věci se stanovuje podle § 90 EŘ, ve spojení s § 5 a § 6 vyhlášky č. 330/2001 Sb., (exekuční tarif), výpočty:

- základ pro výpočet odměny

$$Z = \frac{RP - HV}{\text{koeficient } 1,1815}$$

Z – základ pro výpočet odměny,

RP – rozvrhovaná podstata (nejvyšší podání + úroky z nejvyššího podání),

HV – hotové výdaje,

koeficient 1,1815 – stanoven pro případ, kdy z rozvrhované podstaty bude uhrazen jak nárok soudního exekutora, tak i oprávněného.

Tabulka č. 1:

Výpočet odměny soudního exekutora z dražebního prodeje nemovité věci

<b>základ pro výpočet odměny (Kč)</b>	<b>výpočet odměny (%)</b>
základ jako částka do 3.000.000	15
z převyšující částky základu do 40.000.000	10
z převyšující částky základu do 50.000.000	5
z převyšující částky základu do 250.000.000	1
základová částka převyšující 250.000.000	do výpočtu základu se nezapočítává

V případě, že je soudní exekutor plátcem DPH, tak se z výsledné částky, která se skládá z nákladů exekuce a odměny soudního exekutora, musí ještě stanovit daňové zatížení v podobě 21% základu daně. Výše daně z přidané hodnoty se též uvede v příkaze k úhradě nákladů exekuce.

V písemném vyhotovení příkazu k úhradě nákladů exekuce je soudní exekutor povinen vycházet ze zákonného ustanovení § 88 EŘ, který nám taxativně uvádí, co je součástí této listiny.

*„Příkaz k úhradě nákladů exekuce obsahuje*

- a) označení exekučního soudu,*
- b) označení exekutora, který vede exekuční řízení,*
- c) označení exekučního titulu a orgánu, který ho vydal, nebo osoby, která jej vyhotovila,*
- d) označení oprávněného a povinného včetně rodného čísla povinného, lze-li ho zjistit,*
- e) označení povinnosti, která má být exekucí vymožena,*
- f) stanovení povinnosti k náhradě nákladů, včetně jejich vyčíslení a odůvodnění,*
- g) výši zaplacené zálohy a její vyúčtování,*

*h) datum a podpis exekutora a poučení o námitkách.*<sup>42</sup>

Vydaný příkaz k úhradě nákladů exekuce je soudním exekutorem bez zbytečného prodlení adresován oprávněnému, povinnému, a v případě, kdy byl do řízení přibrán i manžel povinného, tak i manželu povinného.

Jediným opravným prostředkem proti příkazu k úhradě nákladů exekuce, je možnost v podobě podání námitek. Případné námitky mohou výše uvedení účastníci podat ve lhůtě 8. dnů od doručení příkazu k úhradě nákladů exekuce k soudnímu exekutorovi. Pokud soudní exekutor podaným námitkám nevyhoví, tak má povinnost je neprodleně postoupit prvoinstančnímu soudu k rozhodnutí.

V momentě, kdy příkaz k úhradě nákladů exekuce nabude právní moci, tak je ze strany soudního exekutora započata poslední a pro věřitele povinného i nejpodstatnější fáze, kterou je samotný rozvrh.

## **2.8 Rozvrh**

Rozvrh, jakožto závěrečná fáze celého procesu prodeje nemovité věci v rámci exekučního řízení, jehož účelem je rozdělení celé rozvrhované podstaty mezi přihlášené věřitele povinného, a to za podmínek, které jsou stanoveny zákonnými ustanoveními.

### **2.8.1 Rozvrhové jednání**

V souvislosti s účinností novely exekučního řádu č. 396/2012 Sb., došlo ve vztahu k rozvrhovému jednání od 1.1.2013 k procesní změně, jejíž podstatou se stal obligatorní zánik tohoto jednání. Na základě čehož přistupuje soudní exekutor neprodleně k vydání rozvrhového usnesení.

Rozvrhové jednání je soudním exekutorem nařízeno pouze za předpokladu, že je o toto jednání písemnou formou požádáno některým z oprávněných subjektů. O nařízení rozvrhového jednání mohou soudního exekutora požádat pouze tyto osoby:

---

<sup>42</sup> Zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2001, částka 48, § 88 odst. 2.

- povinný,
- oprávněný,
- přihlášení věřitelé povinného, vyjma věřitelů, kterým byla přihláška pohledávky odmítnuta.

Pokud tato situace nastane, a některý z výše uvedených subjektů o konání rozvrhového jednání požádá, tak je soudní exekutor ze zákonné povinnosti nucen toto rozvrhové jednání nařídit. Tudíž mu tedy vzniká povinnost předvolat všechny dotčené osoby k rozvrhovému jednání, a to prostřednictvím předvolání k rozvrhovému jednání. Účastníci, kterým se předvolání k rozvrhovému jednání doručuje, jsou:

- povinný,
- oprávněný,
- vydražitel nebo předražitel,
- přihlášení věřitelé povinného, vyjma věřitelů, kterým byla přihláška pohledávky odmítnuta,
- osoby, v jejichž prospěch vážnou na nemovitosti závady, které v dražebním jednání nezankly.

Zároveň je také předvolání k rozvrhovému jednání vyvěšeno na úřední a elektronické úřední desce exekutorského úřadu, a to až do dne konání tohoto rozvrhového jednání.

Předmětem samotné listiny v podobě předvolání k rozvrhovému jednání jsou tyto skutečnosti:

- čas, datum a místo konání rozvrhového jednání,
- označení soudního exekutora, který účastníky k rozvrhovému jednání předvolává,
- identifikace povinného, v jehož vlastnictví byla vydražená nemovitá věc,
- upozornění pro předvolané účastníky, aby si v případě své účasti na rozvrhovém jednání přinesli s sebou jakýkoliv průkaz totožnosti,
- poučení pro předvolané účastníky, že v případě jejich neúčasti na rozvrhovém jednání bude soudním exekutorem rozhodnuto v jejich nepřítomnosti,
- povinnost pro všechny přihlášené věřitele, aby své přihlášené pohledávky včetně příslušenství řádně a včas vyčíslili, a to ke dni konání rozvrhového

jednání, a dále uvedli rozhodné skutečnosti, které jsou významné pro pořadí jejich přihlášené pohledávky.

Ve stanovený čas, den, a v místě určení je soudním exekutorem nebo jím pověřeným exekutorským kandidátem zahájeno rozvrhové jednání. Dalšími účastníky tohoto jednání mohou být pouze osoby (popř. jejich zákonní, smluvní zástupci), kteří byli k tomuto jednání předvoláni. Předmětem tohoto řízení je samotné rozdělení rozvrhované podstaty.

*„Rozsah rozdělované podstaty je stanoven zákonem tak, že do ní patří:*

- 1) nejvyšší podání včetně úroků (od složení nejvyššího podání vydražitelem na účet soudu do jejich vyplacení v rámci rozvrhu) a případně*
- 2) náhrada zaplacená nebo vymožená vůči dlužníkům obmeškalého vydražitele dle § 336n odst. 4, která náleží státu nebo účastníkům výkonu rozhodnutí (tedy rozdíl na nejvyšší podání a náhrada újmy z jeho nezaplacení), resp. na ni započtená jistota obmeškalého vydražitele. Takto vymezená rozdělovaná podstata bude v případě, že povinný je plátcem daně z přidané hodnoty a vydražená nemovitá věc slouží k jeho podnikatelské činnosti, následně snížena o sazbu daně z přidané hodnoty (viz Rc 69/2008).“<sup>43</sup>*

Hlavním smyslem celého rozvrhového jednání je stanovení pořadí přihlášených pohledávek, které mají být v rámci rozvrhového řízení uspokojeny. Každý z přihlášených věřitelů má za povinnost, zařadit svou přihlášenou pohledávku do konkrétní skupiny. Jednotlivé skupiny jsou pro účely rozvrhového jednání vymezeny občanským soudním řádem, na základě kteréhož se veškeré přihlášené pohledávky z rozvrhované podstaty uspokojují následovně.

*„Z rozdělované podstaty se uspokojují postupně podle těchto skupin:*

- a) pohledávky nákladů vzniklých státu v tomto řízení,*
- b) pohledávky z hypotečních úvěrů nebo části těchto pohledávek sloužící ke krytí jmenovité hodnoty hypotečních zástavních listů,*

---

<sup>43</sup> SVOBODA, K., a kolektiv. *Občanský soudní řád. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. 2013, s. 1197. ISBN 978-80-7400-506-0.



- c) *pohledávka oprávněného, pohledávka toho, kdo do řízení přistoupil jako další oprávněný, a pohledávky zajištěné zástavním právem nebo zajišťovacím převodem práva,*
- d) *pohledávky nedoplatků výživného,*
- e) *pohledávky daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, pojistného na veřejné zdravotní pojištění a pojistného na sociální zabezpečení, příspěvku na státní politiku zaměstnanosti,*
- f) *pohledávky náhrady újmy na zdraví způsobené trestným činem,*
- g) *ostatní pohledávky.*<sup>44</sup>

V případě, kdy při samotném dělení rozvrhované podstaty nastane skutečnost, že přihlášené pohledávky patřící do stejné skupiny nelze uspokojit všechny a v plné výši, tak je soudní exekutor povinen určit pořadí těchto jednotlivých pohledávek, pro jejichž následné pořadí jsou rozhodující níže uvedená kritéria.

*„Pro pořadí je rozhodující*

- a) *u pohledávky oprávněného den, kdy k soudu výkonu došel jeho návrh na nařízení výkonu rozhodnutí,*
- b) *u pohledávky toho, jenž do řízení přistoupil jako další oprávněný, den, který se považuje za přistoupení k řízení,*
- c) *u přihlášené pohledávky den, kdy k soudu došla přihláška,*
- d) *u pohledávky zajištěné zástavním právem den vzniku zástavního práva,*
- e) *u pohledávky oprávněného, toho, jenž do řízení přistoupil jako další oprávněný, nebo přihlášené pohledávky náhrady škody nebo nemajetkové újmy způsobené trestným činem nebo z bezdůvodného obohacení získaného trestným činem, byla-li nemovitá věc zajištěna v trestním řízení o tomto trestném činu a byly-li návrh nebo přihláška podány v době, kdy zajištění podle trestního řádu trvá, den právní moci rozhodnutí o zajištění nemovité věci podle trestního řádu.*

*Pořadí pohledávky se stanoví podle toho hlediska, které je pro ni výhodnější.*<sup>45</sup>

<sup>44</sup> SVOBODA, K., a kolektiv. *Občanský soudní řád. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. 2013, s. 1198. ISBN 978-80-7400-506-0.

<sup>45</sup> Tamtéž, s. 1198.

Všichni účastníci rozvrhového jednání mají právo se vyjádřit k jakékoliv přihlášené pohledávce s možností jejího popření, co do její výše, pravosti, skupiny a pořadí ve skupině přihlášených pohledávek. Přihlášené pohledávky věřitelů, kteří se rozvrhového jednání neúčastnili, vyčíslí soudní exekutor podle informací, které byly uvedeny v konkrétní přihlášce pohledávky. Vydražitel popř. předražitel má právo se vyjádřit, zda převezme přihlášené pohledávky, u kterých jejich vlastníci nesdělili, že žádají jejich zaplacení v rámci rozvrhu.

Poté, co je soudním exekutorem rozvrhnuta celá rozdělovaná podstata dle výše uvedených kritérií mezi jednotlivé věřitele, tak je rozvrhové jednání ukončeno.

O průběhu a výsledku rozvrhového jednání vydá soudní exekutor písemné pojednání, které má podobu rozvrhového usnesení.

### **2.8.2 Rozvrhové usnesení**

I na rozvrhové usnesení, jakožto poslední rozhodnutí v uceleném procesu prodeje nemovité věci povinného v rámci exekučního řízení, se vztahují zákonné požadavky.

Ačkoli je to rozhodnutí, jehož hlavní význam spatřujeme v rozdělení rozvrhované podstaty mezi přihlášené věřitele, tak jeho písemná podoba musí obsahovat následující náležitosti:

- exekuční titul, na základě kterého probíhá exekuční řízení,
- exekuční soud, kterým byl soudní exekutor pověřen k výkonu tohoto exekučního řízení,
- spisová značka exekučního řízení, jehož součástí je i toto rozvrhové usnesení,
- označení účastníků exekučního řízení,
- druh povinnosti, která má být exekučním řízením splněna,
- identifikace osoby soudního exekutora nebo exekutorského kandidáta, pod jejímž vedením proběhlo rozvrhové jednání,
- identifikace vydražitele nebo předražitele u vydražené nemovité věci,
- označení vydražené nemovité věci, tj. nemovité věci včetně jejích součástí a příslušenství, práv a závad s ní spojených, které dražebním jednáním nabyt vydražitel nebo předražitel,

- vymezení celé výše rozvrhované podstaty, včetně částí, které jí tvoří,
- označení všech přihlášených věřitelů povinného, včetně jejich povinnosti uvést výši přihlášené pohledávky, její příslušenství a zařazení do konkrétní skupiny pohledávek,
- označení věřitelů, kteří byli v rámci rozvržení rozvrhované podstaty uspokojeni, a to včetně podrobného odůvodnění s odkazem na určení pořadí jednotlivých pohledávek,
- označení věřitelů, kterým byla přihláška pohledávky odmítnuta,
- datum vydání rozvrhového usnesení,
- podpis soudního exekutora nebo exekutorského kandidáta, který vedl rozvrhové jednání,
- poučení o odvolání.

Následně poté, co je rozvrhové usnesení vydáno, tak je v písemné podobě rozesláno všem účastníkům, kteří byli předvoláni k rozvrhovému jednání, a to i věřitelům, kterým byla přihláška pohledávky odmítnuta. Každý z těchto účastníků pak může proti rozvrhovému usnesení v zákonné lhůtě 15 dnů od doručení, podat řádný opravný prostředek ve formě odvolání. Odvolání mohou účastníci podat prostřednictvím soudního exekutora, přičemž ten je neprodleně postoupí odvolacímu soudu k rozhodnutí ve věci. Veškeré zákonné náležitosti odvolání upravuje ustanovení § 205 až § 205b OSŘ.

V okamžiku, kdy rozvrhové usnesení nabude právní moci, soudní exekutor poukáže jednotlivým subjektům příkazané peněžní plnění. Rovněž také vydá potvrzení o nabytí právní moci rozvrhového usnesení, které následně doručí vydražiteli nebo předražiteli, a také místně příslušnému katastrálnímu pracovišti. Prostřednictvím tohoto potvrzení jsou tyto subjekty informováni o zástavních právech, které dražebním jednáním nemovité věci zanikly, a současně také o těch, které budou proti vydražiteli nebo předražiteli působit i nadále.

Výše uvedenými úkony je celý tento proces prodeje nemovité věci v režimu exekučního řízení zakončen.

Závěrem je však nutno podotknout, že to obvykle nebývá poslední exekuční úkon ve vztahu k dlužníkovi, protože pouze prostřednictvím zhruba 30% všech vydražených nemovitých věcí dojde k úplné úhradě dlužné pohledávky samotného dlužník

## ZÁVĚR

Hlavním obsahem mé bakalářské práce se stal výkon rozhodnutí realizovaný prodejem nemovité věci ve vlastnictví dlužníka (povinného), který je prováděn soudním exekutorem v rámci konkrétního exekučního řízení. Touto prací jsem se snažila zmapovat aktuální právní úpravu, která tuto část právního odvětví doprovází, a současně jsem jí porovnávala se skutečnou exekuční praxí. Na základě provedeného srovnání jsem se v určitých oblastech pokusila uvést jasné nedostatky, které v současné právní legislativě u konkrétních otázek spatřuji, a přitom jsem se u těchto nepřehledných částí snažila rozvinout vlastní myšlenku „de lege ferenda“. Zároveň jsem tuto práci z důvodu lepšího pochopení celé problematiky rozdělila na jednotlivé kapitoly, ve kterých jsem pomocí průběžné rešerše provedla podrobný rozbor každého jednotlivého úseku realizace prodeje nemovité věci.

Úvod své práce jsem věnovala samotnému výkonu rozhodnutí a jeho charakteristice v obecné rovině. Následně jsem čtenáře seznámila s oběma typy výkonu rozhodnutí, a to ať už v podobě soudního výkonu rozhodnutí, tak i v podobě výkonu rozhodnutí, jenž je plně v kompetenci soudních exekutorů. Současně jsem u obou těchto způsobů uvedla jejich výhody, nevýhody a dále i rozdíly, které je od sebe jednoznačně odlišují. Posléze jsem veřejnost seznámila s celým postupem, který musí soudní exekutor při prodeji nemovité věci vykonat, a to od samotného pověření k výkonu daného exekučního řízení, přes vydání exekučního příkazu na prodej nemovité věci, následném provedení dražebního jednání, až po finální část celého procesu, a to rozdělení rozvrhované podstaty mezi přihlášené věřitele.

Vzhledem ke skutečnosti, že jsem své úvahy a následné závěry „de lege ferenda“ uvedla k jednotlivým otázkám už přímo v konkrétních pasážích bakalářské práce, tak se k nim již opětovně v této části vracet nebudu. Naopak bych ráda v tomto závěru práce našla odpověď na celospolečenský problém, který jsem sama nastínila přímo v úvodu, a to na otázku, jenž se vztahuje přímo k samotné míře viny každého jednoho dotčeného subjektu, na tak špatném obrazu, jenž nám dnešní pohled na exekuční řízení poskytuje. Poté, co jsem rozebrala celý proces exekučního řízení v jednotlivých fázích do podrobností, ve kterých jsem čtenáře seznámila s jednotlivými právy a povinnostmi každého účastníka, jenž byl danou fází exekučního řízení dotčen, tak bych k otázce vlastní míry zavinění uvedla toliko.

Pokud se na exekuční řízení budeme dívat z pozice samotných dlužníků (povinných), tak bych jim na základě svých praktických zkušeností získaných exekuční praxí poradila, aby především nepodcenili problematiku samotného doručování úředních písemností. V této oblasti, která je dle mého názoru v celém exekučním řízení jednou z těch klíčových, spatřuji v jejich jednání značný problém. Poté, co bylo zákonem umožněno, aby si fyzické osoby směli místa trvalých pobytů popř. sídel změnit na ohlašovny obecních či městských úřadů, se této alternativy ve spojení s exekučním řízením začalo hojně zneužívat. Bohužel si tyto osoby neuvědomují, že pro ně nastává situace, kterou nelze nazvat jinak nežli „o nás bez nás“, a o samotném výkonu exekučního řízení se tyto osoby dozví, až když je jim soudním exekutorem obstaven majetek. I když osobně chápu pohnutky, které je k těmto krokům vedou, tak nerozumím tomu, proč nevyužijí jiných zákonných možností doručování (např. datových schránek, p.o.boxů, depozitních poštovních schránek), které jim umožní zůstat pro jakékoliv instituce v anonymitě, a přitom informovaní. V případě, že povinný doručované písemnosti přebírá, a tudíž se o zahájení exekučního řízení proti své osobě dozví neprodleně poté, co je obeslán, tak mu v tomto případě doporučuji, aby se v co možná nejkratším termínu obrátil na konkrétní exekutorský úřad, jenž byl k vymožení jeho dlužné pohledávky pověřen a vzniklou situaci se snažil řešit dříve, nežli mu bude majetek exekučně obstaven. Pokud povinný nemá finanční prostředky, kterými může zaplatit celou dlužnou pohledávku v zákonem stanovené lhůtě 30 dnů, tak má možnost požádat soudního exekutora o úhradu dluhu prostřednictvím splátkového kalendáře. V okamžiku, kdy povinný nechce využít ani jednoho z výše uvedených způsobů úhrady dlužné pohledávky, tak i následně poté by měl s daným exekutorským úřadem vzniklou situaci řešit, aby předešel zajištění svého majetku, a současně by měl sám navrhnout takový způsob úhrady, který se stane přijatelný pro obě zúčastněné strany. Pravdou ovšem zůstává fakt, že subjektů mezi povinnými, kteří chtějí svou neutěšenou situaci řešit, a v co možná nejkratší době i vyřešit, je opravdu málo. Každý zadlužený povinný si totiž musí uvědomit, že v případě, kdy nebude dlužná pohledávka z jeho strany v přiměřené výši hrazena, tak obstavení svého majetku nezabrání. Z tohoto důvodu je proto velmi důležité začít své finanční problémy řešit s věřiteli včas, a to pokud možno ještě před zahájením jakéhokoliv výkonu rozhodnutí.

Jestliže budeme na exekuční řízení pohlížet z pozice věřitelů (oprávněných), tak i pro tento případ bych měla několik praktických doporučení, které by mohly celou situaci mezi zúčastněnými subjekty zlepšit. Domnívám se, že jakmile by oprávnění přestali účelově obchodovat s pohledávkami dlužníků, které se těmito úkony o nemalé finanční částky navyšují, tak i pro ně by se finální vymahatelnost zvýšila. Ono totiž není žádnou výjimkou, že předtím nežli je samotný exekuční návrh oprávněnou stranou podán, tak dlužná pohledávka několikrát změní majitele. Což má na celkový výkon exekučního řízení značně negativní vliv, který se v konečné podobě projevuje tím, že povinný ani neví, komu vlastně dluží. Zároveň se také těmito úkony navyšuje samotné příslušenství dlužné pohledávky, a následně se také zhoršuje i její samotná vymahatelnost, protože čím je exekuční návrh později podán, tím má pohledávka horší pořadí při vlastním vymáhání.

K pozici soudních exekutorů v samotném procesu vymáhání bych uvedla následující. Výkon rozhodnutí v exekučním řízení by měl být rychlý, účelný, ale právně bezchybný a především lidský. Proto bych touto cestou ráda apelovala na některé soudní exekutory, aby na výše uvedené nezapomínali a současně, aby nezneužívali vlastního postavení a aktuální právní legislativy k vlastnímu prospěchu. Poněvadž by si měli uvědomit, že tímto chováním znevažují samotnou pověst soudních exekutorů jakožto platné součásti institutu spravedlnosti, což má za následek značnou dávku společenské nedůvěry a skepse k tomuto profesnímu stavu.

Ve vztahu ke konkrétní právní úpravě, která doprovází samotný výkon rozhodnutí, bych ráda konstatovala následující. Myslím si, že by bylo namístě, aby v rámci právního řádu České republiky došlo ke sjednocení výkladů judikatury, a to ať už jsou v podobě zákonů, nálezů, judikátů, stanovisek či rozhodnutí. Není totiž možné, aby se v exekuční praxi opakoval trvalý jev, díky kterému je v obdobné věci každým nezávislým soudem rozhodnuto zcela rozdílně. Z tohoto důvodu se domnívám, že by si tato část právního odvětví zasloužila odbornou a ucelenou legislativní úpravu.

Věřím, že výše uvedená doporučení, která jsem v tomto závěru nastínila, povedou čtenáře této práce k zamyšlení, že výkon rozhodnutí potažmo exekuce je a vždy bude takový, jací jsou účastníci, kterých se osobně dotýká. Pravdou totiž zůstane fakt, že až poté, co budou všechny strany k této problematice přistupovat s jasnými úmysly daný problém co nejjednodušeji vyřešit ku prospěchu všech zúčastněných,

se z exekučního řízení stane stejně seriózní oblast, která bude od všech nežádoucích aspektů zproštěna.

Zároveň doufám, že se mi touto bakalářskou prací podařilo čtenáře s problematikou exekučního řízení vykonávaného způsobem prodeje nemovité věci plně seznámit.

## SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

### Seznam použitých českých zdrojů

- 1) BAUDYŠ, P. *Katastr a nemovitosti*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2010, 305 s. ISBN 978-80-7400-304-2.
- 2) BĚLOHLÁVEK, J. A., a kolektiv. *Nový občanský zákoník – srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících*. 1. vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2012, 832 s. ISBN 978-80-7380-413-8.
- 3) GERLOCH, A. *Teorie práva*. 4. upravené vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2007, 343 s. ISBN 978-80-7380-023-9.
- 4) GROSSOVÁ, M. E. *Exekuce na peněžitá plnění v současné právní praxi*. 5. vydání. Praha: Linde, 2007, 608 s. ISBN 978-80-7201-621-1.
- 5) KASÍKOVÁ, M., a kolektiv. *Zákon o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád): Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2010, 643 s. ISBN 80-7400-179-2.
- 6) KŮRKA, V., SVOBODA, K. *Přehled judikatury ve věcech výkonu rozhodnutí a exekuce*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, 460 s. ISBN 978-80-7478-374-6.
- 7) PROCHÁZKA, V. *Jak zbohatnout aneb Co chudí nevědí*. 1. vydání. Praha: Plot, 2012, 288 s. ISBN 978-80-7428-094-8.
- 8) PRUDILOVÁ, M. *Veřejné dražby a exekuce: komplexně zpracovaná problematika veřejných dražeb a exekucí, vzory smluv a podání, související správní předpisy*. 1. vydání. Praha: Linde, 2001, 449 s. ISBN 978-80-7201-288-6.
- 9) SVOBODA, K., a kolektiv. *Občanský soudní řád: Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, 1422 s. ISBN 978-80-7400-506-0.
- 10) TRIPES, A. *Exekuce v soudní praxi*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, 852 s. ISBN 80-7179-489-9.
- 11) VONDRÁKOVÁ, A., a kolektiv. *Meritum vymáhání pohledávek*. 2. aktualizované vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011, 425 s. ISBN 978-80-7357-686-8.



- 12) VRCHOVÁ, K., VRCHA, P. *Z rozhodovací činnosti katastrálního úřadu a soudu ve věcech vkladu práva k nemovitostem*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2007, 303 s. ISBN 978-80-7179-653-4.
- 13) ÚZ-900 – *Nový občanský zákoník 2014*. 1. vydání. Ostrava: Sagit, 2012, 320 s. ISBN 978-80-7208-920-8.
- 14) ÚZ-979 - *Občanský soudní řád, Zvláštní řízení soudní, Rozhodčí řízení, Soudní poplatky, Exekuční řád*. 1. vydání. Ostrava: Sagit, 2013, 256 s. ISBN 978-80-7208-004-9.

### **Zákony a právní předpisy**

- 1) VYHLÁŠKA Ministerstva spravedlnosti č. 329/2008 Sb. o centrální evidenci exekucí, ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2008, částka 108.
- 2) VYHLÁŠKA Ministerstva spravedlnosti č. 330/2001 Sb., o odměně a náhradách soudního exekutora, o odměně a náhradě hotových výdajů správce podniku a o podmínkách pojištění odpovědnosti za škody způsobené exekutorem. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2001, částka 128.
- 3) VYHLÁŠKA Ministerstva spravedlnosti č. 418/2001 Sb. o postupech při výkonu exekuční a další činnosti. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2001, částka 156.
- 4) ZÁKON č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2012, částka 33.
- 5) ZÁKON č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1963, částka 56.
- 6) ZÁKON č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2001, částka 48.
- 7) ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1997, částka 54.

- 8) ZÁKON č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1992, částka 56.
- 9) ZÁKON č. 344/1992 Sb., České národní rady o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon). In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1992, částka 72.
- 10) ZÁKON č. 396/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2012, částka 145.
- 11) ZÁKON č. 458/2011 Sb., o změně zákonů související se zřízením jednoho inkasního místa a dalších změnách daňových a pojistných zákonů. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2011, částka 158.
- 12) ZÁKON č. 549/1991 Sb., České národní rady o soudních poplatcích a poplatku za výpis z rejstříku trestů. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1991, částka 104.

#### **Seznam použitých internetových zdrojů**

- 1) *Centrální evidence exekucí*. [online]. © 2007-2015. [2015-01-29]. Dostupné z: <https://live.ceecr.cz/main.php?page=home>
- 2) *ČÚZK Nahlížení do katastru nemovitostí*. [online]. © 2004-2015. [2015-01-31]. Dostupné z: <http://nahliznidokn.cuzk.cz/>
- 3) *EXdražby.cz, portál dražených nemovitostí*. [online]. © 2010-2012. [2015-01-15]. Dostupné z: <http://www.exdrazby.cz/index.php?a=s&taa=1>
- 4) *Exekutorská komora České republiky*. [online]. © 2009-2015. [2015-01-15]. Dostupné z: <http://ekcr.cz/1/komorni-listy/192-archiv-casopisu?w=>
- 5) *Exekutorský úřad pro Prahu 9*. [online]. © 2010-2015. [2015-02-01]. Dostupné z: <http://www.exekucepraha.cz/drazby/>
- 6) *Insolvenční rejstřík České republiky*. [online]. [2015-02-02]. Dostupné z: <https://isir.justice.cz/isir/common/index.do>
- 7) ROSICKÝ, Z. *Oddělení nového pozemku od panujícího pozemku a dopad na existenci pozemkové služebnosti*. [online]. © 2012-2013. 7.4.2014.

[cit. 2015-02-05]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/oddeleni-noveho-pozemku-od-panujiciho-pozemku-a-dopad-na-existenci-pozemkove-sluzebnosti>

- 8) *Sbírka zákonů*. [online]. © 2015. [2015-02-20]. Dostupné z: <http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/>

## **SEZNAM ZKRATEK**

DPH – Daň z přidané hodnoty

EŘ – Exekuční řád

KČ – Koruna česká

OSŘ – Občanský soudní řád

OZ – Občanský zákoník

RZE – Rejstřík zahájených exekucí

SJM – Společné jmění manželů

# SEZNAM OBRÁZKŮ, TABULEK A GRAFŮ

## Seznam tabulek

Tabulka 1: Výpočet odměny soudního exekutora z dražebního prodeje nemovité věci 45

## SEZNAM PŘÍLOH

<b>Příloha A – Exekuční příkaz.....</b>	<b>I</b>
<b>Příloha B – Usnesení o nařízení dražebního jednání – elektronická dražba .....</b>	<b>III</b>
<b>Příloha C – Usnesení o udělení příklepu.....</b>	<b>VI</b>
<b>Příloha D – Rozvrhové usnesení.....</b>	<b>VIII</b>

## **EXEKUČNÍ PŘÍKAZ**

Číslo jednací:

Soudní exekutor ..., Exekutorský úřad ..., se sídlem ..., podle ustanovení § 47 zákona č. 120/2001 Sb. (EŘ) a na základě:

- 1) Vykonatelného exekučního titulu ..., kterým se ukládá povinnému ..., zaplatit oprávněnému ..., pohledávku ve výši ... s příslušenstvím a k vymožení povinnosti povinného uhradit náklady této exekuce a náklady oprávněného účelně vynaložené k vymáhání pohledávky, tak jak budou určeny v příkaze k úhradě nákladů exekuce,
- 2) Exekučního návrhu oprávněného na provedení exekuce ze dne ....
- 3) Pověření k provedení exekuce č.j. ..., ze dne ..., které vydal ....

rozhodl:

o provedení exekuce prodejem nemovité věci povinného

takto

- I. Příkazuje se k uspokojení dosud nevyhozené pohledávky oprávněného ..., ve výši ... s příslušenstvím a nákladů exekuce a nákladů oprávněného účelně vynaložených k vymáhání pohledávky, tak jak budou určeny v příkaze k úhradě nákladů exekuce provedení exekuce prodejem nemovité věci povinného ..., se vším, co k této nemovité věci patří: ....
- II. Povinnému se zakazuje, aby označené nemovité věci převedl na někoho jiného nebo je zatížil a jakkoliv jinak s nimi nakládal.
- III. Povinnému se ukládá, aby do 15 dnů od doručení tohoto příkazu oznámil soudnímu exekutorovi, zda a kdo má k nemovité věci předkupní právo, výhradu zpětné koupě, právo odpovídající věcnému břemeni, výměnek nebo nájemní či pachtovní právo, jde-li o práva nezapsaná v katastru nemovitostí a povinný (případně i jeho manžel) tak neučiní, odpovídá za škodu tím způsobenou.
- IV. Povinnému (manželu povinného) se ukládá, aby do 15 dnů od doručení exekučního příkazu oznámil, zda nemovitou věc nabyt jako substituční jmění, a pokud jde o takovou nemovitou věc, zda má právo s ní volně nakládat a zda jsou výkonem a zda jsou výkonem rozhodnutí vymáhány zůstavitelovy dluhy nebo dluhy související s nutnou správou věcí nabytých jako substituční jmění, a doložil tyto skutečnosti listinami vydanými nebo ověřenými státními orgány, popřípadě též veřejnými listinami notáře.
- V. Povinnému se zakazuje, aby po doručení exekučního příkazu odmítl nemovitou věc, pokud ji koupil na zkoušku nebo aby se vzdal práva domáhat se náhrady škody vzniklé na pozemku.

IV. Katastrálnímu úřadu se přikazuje provést podle tohoto příkazu zápis v katastru nemovitostí tak, aby účel exekuce nemohl být zmařen.

**P o u ě n í:** Proti tomuto exekučnímu příkazu není přípustný opravný prostředek.

V ... dne ...

Vyřizuje: ...

Soudní exekutor ...

Exekuční příkaz se doručí:

- oprávněnému
- povinnému
- katastrálnímu úřadu



## **USNESENÍ O NAŘÍZENÍ DRAŽEBNÍHO JEDNÁNÍ ELEKTRONICKÁ DRAŽBA**

Číslo jednací:

Soudní exekutor ..., Exekutorský úřad ..., se sídlem ..., podle ustanovení § 47 zákona č. 120/2001 Sb. (EŘ) a na základě:

- 1) Vykonatelného exekučního titulu ..., kterým se ukládá povinnému ..., zaplatit oprávněnému ..., pohledávku ve výši ... s příslušenstvím a k vymožení povinnosti povinného uhradit náklady této exekuce a náklady oprávněného účelně vynaložené k vymáhání pohledávky, tak jak budou určeny v příkaze k úhradě nákladů exekuce,
- 2) Exekučního návrhu oprávněného na provedení exekuce ze dne ....
- 3) Pověření k provedení exekuce č.j. ..., ze dne ..., které vydal ....

rozhodl na základě § 52, § 69 zákona č. 120/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů (EŘ),

**t a k t o**

K prodeji nemovitých věcí povinného postižených exekučním příkazem soudního exekutora č.j. ..., který nabyl právní moci dne ..., se nařizuje dražební jednání (dražba) a k jeho provedení se vydává tato:

### **VEŘEJNÁ DRAŽEBNÍ VYHLÁŠKA**

V souladu s ustanovením § 336b zákona č. 99/1963 Sb., OSŘ, ve znění pozdějších předpisů, se nařizují jednání k provedení dražby nemovitých věcí povinného a stanovím:

**I. Nařizuje se první elektronická dražba, která se koná prostřednictvím elektronického systému dražeb na adrese portálu ....**

**Čas zahájení elektronické dražby je stanoven na den ... v ... hod.,** od tohoto okamžiku mohou dražitelé činit podání.

**Čas ukončení elektronické dražby je stanoven na den ... v ... hod.** Dražba se však koná do doby, dokud dražitelé činí podání (§ 336i odst. 4 „o.s.ř.“). Bude-li v posledních pěti minutách před stanoveným okamžikem ukončení dražby učiněno podání, má se za to, že dražitelé stále činí podání a okamžik ukončení dražby se posouvá o pět minut od okamžiku učinění podání. Budou-li poté činěna další podání, postup dle předcházející věty se opakuje. Uplyne-li od posledního učiněného podání pět minut, aniž by bylo učiněno další podání, má se za to, že dražitelé již nečiní podání a dražba končí.

**II. Předmětem dražby jsou nemovité věci povinného a jeho manželky , tj.: ....**

Popis nemovitých věcí, součástí, příslušenství ....

K nemovitým věcem náleží následující příslušenství: ....

Shora uvedené nemovité věci budou draženy s příslušenstvím a součástmi najednou jako jeden dražební celek.

**III.** Jako dražitel se může elektronické dražby účastnit pouze osoba, která je registrovaným dražitelem pro dražby probíhající na portálu ..., prokáže svou totožnost, k této dražbě se na portálu ... přihlásí a na účet soudního exekutora zaplatí dražební jistotu ve výši stanovené touto dražební vyhláškou v čl. VI.

Registrovaným dražitelem se stane každá osoba (fyzická i právnická), která se jako dražitel registruje na portálu ....

Podpis registrovaného dražitele na dokladu o prokázání totožnosti musí být úředně ověřen. V případě právnické osoby, obce, vyššího územně samosprávného celku nebo státu musí být doklad o prokázání totožnosti podepsán osobou uvedenou v ust. § 21, 21a a 21b OSŘ, jejíž oprávnění musí být prokázáno listinou, jež musí být úředně ověřena, nebo jejich zástupcem, jehož plná moc musí být úředně ověřena.

V případě elektronického doručování musí být řádně vyplněný a podepsaný doklad o prokázání totožnosti a listiny prokazující oprávnění jej podepsat, převedeny do elektronické podoby formou autorizované konverze dokumentů. Doklad o prokázání totožnosti nesmí být ode dne jeho vyplnění registrovaným dražitelem ke dni konání této dražby starší šesti měsíců.

**IV.** Výsledná cena dražených nemovitých věcí byla určena usnesením soudního exekutora č.j. ..., ze dne ..., částkou ve výši ...Kč, a to na základě posudku znalce ..., ze dne ..., č.j. ..., jehož předmětem bylo ocenění nemovitých věcí a jejich příslušenství a jednotlivých práv a závad s nimi spojených.

**V. Nejnižší podání se stanoví ve výši ... na nemovitých věcech částkou ve výši ...Kč.**

**VI.** Výši dražební jistoty určuji (*max. třemi čtvrtinami nejnižšího podání*) na částku ..., -Kč. Zájemci o koupi dražených nemovitých věcí jsou povinni složit jistotu před dražbou, a to v hotovosti do pokladny exekutorského úřadu nebo na účet soudního exekutora č. ..., vedený u ..., pod variabilním symbolem, kterým je rodné číslo fyzické osoby – účastníka dražby nebo IČO právnické osoby – účastníka dražby a specifickým symbolem, kterým je číslo jednací bez lomítka.

O splnění povinnosti složit dražební jistotu bude dražitel informován odesláním e-mailové zprávy na adresu, kterou označí při své registraci na portálu ....

**VII.** Věcná práva a nájemní práva, která prodejem nemovitých věcí nezaniknou: ....

\*Na nemovitých věcech nevážnou věcná břemena nebo nájemní práva, která by prodejem v dražbě nezanikla.

**VIII.** Vydražitel je oprávněn převzít vydražené nemovité věci (vydražený dražební celek) dnem následujícím po doplacení nejvyššího podání, nejdříve však po uplynutí lhůty k podání návrhu na předražek (§ 336ja odst. 1 OSŘ), byl-li však podán takový návrh, nemovité věci s příslušenstvím lze převzít dnem následujícím po dni, kdy bylo předražiteli doručeno usnesení o předražku. Vydražitel se stává vlastníkem vydražených nemovitých věcí (vydraženého celku) s příslušenstvím, nabylo-li usnesení o udělení příklepu právní moci a zaplatil-li nejvyšší podání, a to ke dni vydání usnesení o udělení příklepu. Předražitel se stává vlastníkem vydražených nemovitých věcí (vydraženého celku) s příslušenstvím, nabylo-li usnesení o předražku právní moci a předražek byl zaplacen, a to ke dni jeho vydání.

**IX.** Soudní exekutor vyzývá každého, kdo má k nemovitým věcem nájemní právo nebo věcné břemeno nezapsané v katastru nemovitostí, které není uvedeno v dražební vyhlášce, nejde-li o nájemce bytu nebo oprávněného z věcného břemene bydlení, aby takové právo soudnímu exekutorovi oznámil a doložil ho listinami, jinak takové právo zanikne příklepem.

**X.** Soudní exekutor upozorňuje, že oprávněný a další věřitelé povinného se mohou domáhat uspokojení jiných vymahatelných pohledávek nebo pohledávek zajištěných zástavním právem, než pro které byla nařízena exekuce, jestliže je přihlásí u soudního exekutora nejpozději dva dny přede dnem, ve kterém má být zahájena dražba.

K přihlášce musí být připojeny listiny prokazující, že jde o vymahatelnou pohledávku nebo o pohledávku zajištěnou zástavním právem, ledaže tyto skutečnosti vyplývají z obsahu spisu. K přihláškám, které nebudou obsahovat zákonné náležitosti, nebude přihlášeno.

**XI.** Soudní exekutor upozorňuje dražitele, že se nepřipouští, aby nejvyšší podání bylo doplaceno úvěrem se zřízením zástavního práva na vydražených nemovitých věcech.

**XII.** Soudní exekutor upozorňuje osoby, které mají k nemovitým věcem předkupní právo, že je mohou uplatnit jen v dražbě jako dražitelé. Udělením příklepu předkupní právo zaniká. Ten kdo chce uplatnit při dražbě své předkupní právo, musí je prokázat listinami – jejich originálem nebo úředně ověřenou kopií, doručenými soudnímu exekutorovi nejpozději dva dny přede dnem, ve kterém má být zahájena dražba. Soudní exekutor ještě před zahájením vlastní dražby rozhodne usnesením, zda je předkupní právo prokázáno a toto usnesení soudní exekutor zveřejní v systému elektronické dražby na portálu ....

**P o u č e n í:** Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné.

Usnesení o příklepu, a případně usnesení o předražku, se v elektronické podobě zveřejní v systému elektronické dražby na portálu ..., a doručí osobám dle § 336k OSŘ (§ 336ja odst. 5 OSŘ).

Usnesení se doručuje do vlastních rukou oprávněnému a těm, kdo do řízení přistoupili jako další oprávnění, povinnému, manželu povinného, je-li nemovitá věc v SJM, osobám, o nichž je soudnímu exekutorovi známo, že mají k nemovitým věcem předkupní právo, věcné právo nebo nájemní právo, a osobám, které již přihlášily své vymahatelné pohledávky nebo pohledávky zajištěné zástavním právem za povinným a příslušnými listinami je prokázaly.

Usnesení se dále doručuje finančnímu úřadu a obecnímu úřadu, v jejichž obvodu jsou nemovité věci a v jejichž obvodu má povinný bydliště (sídlo, místo podnikání), a to spolu s exekučním příkazem, pokud jim nebyl dříve doručen, těm, kdo vybírají pojistné na sociální zabezpečení, příspěvek na státní politiku zaměstnanosti a zdravotní pojištění, příslušnému katastrálnímu úřadu, obecnímu úřadu obce s rozšířenou působností, v jehož obvodu jsou nemovité věci.

Dražební vyhláška se v den jejího vydání vyvěsí na úřední desce exekutora. Soudní exekutor požádá obecní úřad, v jehož obvodu jsou nemovité věci, aby vyhlášku nebo její podstatný obsah uveřejnil způsobem v místě obvyklým.

V ... dne ...

Vyřizuje: ...

Soudní exekutor ...

## **USNESENÍ O UDĚLENÍ PŘÍKLEPU**

Číslo jednací:

Soudní exekutor ..., Exekutorský úřad ..., se sídlem ..., podle ustanovení § 47 zákona č. 120/2001 Sb. (EŘ) a na základě:

- 1) Vykonatelného exekučního titulu ..., kterým se ukládá povinnému ..., zaplatit oprávněnému ..., pohledávku ve výši ... s příslušenstvím a k vymožení povinnosti povinného uhradit náklady této exekuce a náklady oprávněného účelně vynaložené k vymáhání pohledávky, tak jak budou určeny v příkaze k úhradě nákladů exekuce,
- 2) Exekučního návrhu oprávněného na provedení exekuce ze dne ....
- 3) Pověření k provedení exekuce č.j. ..., ze dne ..., které vydal ....

rozhodl na základě § 52 zákona č. 120/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů (EŘ)

### **t a k t o**

**I.** Soudní exekutor uděluje vydražiteli: ..., příklep na vydražených nemovitých věcech, a to: ... s příslušenstvím,

za nejvyšší podání ..., -Kč (slovy: ... korun českých).

**II.** Soudní exekutor stanovuje vydražiteli lhůtu k zaplacení nejvyššího podání v délce 30 dnů ode dne doručení vyrozumění o právní moci tohoto rozhodnutí, s tím, že na toto nejvyšší podání se započítává jím složená jistota v částce ..., -Kč (slovy: ... korun českých).

**III.** Soudní exekutor ukládá povinnému, aby vydražené nemovité věci vyklidil nejpozději do 15 dnů od nabytí právní moci tohoto usnesení nebo doplacení nejvyššího podání, nastane-li později.

**IV.** Nejde-li o osoby uvedené v §336h odst. 4 OSŘ může každý do 15 dnů ode dne zveřejnění usnesení o příklepu soudnímu exekutorovi písemně navrhnout, že vydražené nemovité věci chce nabyt alespoň za částku o čtvrtinu vyšší, než bylo nejvyšší podání. Minimální předražek činí ..., -Kč.

**V.** Soudní exekutor tímto vyzývá v souladu s § 336k odst. 1 OSŘ věřitele, kteří přihlásili své pohledávky, aby vyčíslili své pohledávky ke dni konání dražby nemovitých věcí nejpozději do 15 dnů od vyvěšení usnesení o příklepu na úřední desce soudního exekutora.

### **ODŮVODNĚNÍ**

Při dražbě shora uvedených nemovitých věcí dne ..., učinil vydražitel ..., nejvyšší podání v částce ..., -Kč. Proto soudní exekutor podle § 336j OSŘ vydražiteli udělil příklep.

Vydražitel je oprávněn převzít vydražené nemovité věci s příslušenstvím dnem následujícím po doplacení nejvyššího podání, nejdříve však po uplynutí lhůty k činění předražku, byl-li však podán takový návrh, nemovité věci s příslušenstvím lze převzít dnem následujícím po dni, kdy bylo předražiteli doručeno usnesení o předražku.

Vydražitel se stává vlastníkem vydražených nemovitých věcí s příslušenstvím, nabylo-li usnesení o příklepu právní moci a zaplatil-li nejvyšší podání, a to ke dni vydání usnesení o příklepu. Předražitel se stává vlastníkem nemovitých věcí s příslušenstvím, nabylo-li usnesení o předražku právní moci a předražek byl zaplacen, a to ke dni jeho vydání.

Věcná břemena a nájemní práva, nejde-li o nájem bytu nebo věcné břemeno bydlení, neuvedená v dražební vyhlášce nebo neoznámená soudem po zahájení dražebního jednání, a předkupní práva k vydraženým nemovitým věcem zanikají dnem, kterým se stal vydražitel nebo předražitel jejím vlastníkem.

Doplacení nejvyššího podání pomocí úvěru nebylo soudním exekutorem připuštěno.

Nejvyšší podání uhradí vydražitel na účet soudního exekutora č. ..., vedený u ..., variabilní symbol ..., jako specifický symbol použije zájemce rodné číslo nebo IČO.

Lhůta pro zaplacení předražku: - předražek musí být zaplacen ve lhůtě pro učinění předražku (15 dnů od zveřejnění usnesení o příklepu) na účet soudního exekutora č. ..., vedený u ..., variabilní symbol ..., jako specifický symbol použije zájemce rodné číslo nebo IČO. Navrhovatel předražku je povinen ve stanovené lhůtě předražek na účet soudního exekutora zaplatit. Není-li řádně a včas předražek zaplacen, exekutor k návrhu předražku nepřihlíží.

Je-li předražek učiněn, pak po uplynutí lhůty k podání předražku vyzve exekutor vydražitele, aby do tří dnů oznámil, zda zvyšuje svoje nejvyšší podání na částku nejvyššího předražku. Poté exekutor vydá usnesení o předražku, ve kterém usnesení o příklepu zruší a rozhodne o tom, kdo je předražitelem a za jakou cenu nemovité věci nabude. Je-li učiněno více předražků, nemovité věci nabude ten, kdo učiní nejvyšší předražek, v případě shodných podání vydražitel, pak ten, kdo podal návrh jako první, poté se rozhoduje při jednání losem. Neúspěšným navrhovatelům předražku se zaplacená částka vrátí po právní moci usnesení o předražku.

Za odvolání proti usnesení o příklepu se považuje i odvolání podané proti usnesení o předražku.

Proti usnesení mohou podat odvolání jen ti, kteří byli přítomni při dražbě a vznesli námitky. Jinak může do 15 dnů ode dne dražby podat odvolání jen ten, komu nebyla doručena dražební vyhláška podle § 336c odst. 1 písm. a) OSŘ jestliže se z tohoto důvodu nezúčastnil dražebního jednání a dražitelé, kteří se zúčastnili dražebního jednání, jestliže mají za to, že průběhem dražby byli zkráceni na svých právech.

**Poučení:** proti tomuto usnesení je přípustné podat odvolání do 15 dnů od jeho doručení prostřednictvím podepsaného soudního exekutora, přičemž odvolacím soudem je ....

Toto usnesení se doručuje: oprávněnému, tomu, kdo do řízení přistoupil jako další oprávněný, povinnému, manželu povinného jsou-li nemovité věci v SJM, vydražiteli / předražiteli, přihlášeným věřitelům.

V ... dne ...

Vyřizuje: ...

Soudní exekutor ...

## ROZVRHOVÉ USNESENÍ

Číslo jednací:

Soudní exekutor ..., Exekutorský úřad ..., se sídlem ..., podle ustanovení § 47 zákona č. 120/2001 Sb. (EŘ) a na základě:

- 1) Vykonatelného exekučního titulu ..., kterým se ukládá povinnému ..., zaplatit oprávněnému ..., pohledávku ve výši ... s příslušenstvím a k vymožení povinnosti povinného uhradit náklady této exekuce a náklady oprávněného účelně vynaložené k vymáhání pohledávky, tak jak budou určeny v příkaze k úhradě nákladů exekuce,
- 2) Exekučního návrhu oprávněného na provedení exekuce ze dne ....
- 3) Pověření k provedení exekuce č.j. ..., ze dne ..., které vydal ....

rozhodl

### t a k t o

Z rozdělované podstaty ..., -Kč se pohledávky uspokojují v tomto pořadí ... a tímto způsobem ...:

- I. Pohledávka soudního exekutora ..., Exekutorského úřadu ..., ve výši ..., -Kč, k hotovému zaplacení.
- II. Pohledávka věřitele ..., ve výši ..., -Kč, k hotovému zaplacení.
- III. Pohledávka věřitele (oprávněného) ... ve výši ..., -Kč, k hotovému zaplacení.
- IV. Pohledávka věřitele ..., ve výši ... -Kč, k částečnému zaplacení.

Tímto je rozdělovaná podstata vyčerpána.

\* Zbývá část rozvrhované podstaty ve výši ... bude vyplacena povinnému po právní moci tohoto usnesení.

### ODŮVODNĚNÍ

Na základě usnesení o nařízení exekuce a pověření exekutora k jejímu provedení č.j. ..., ze dne ..., které vydal ..., byla nařízena ve prospěch oprávněného ... proti povinnému ....

Soudní exekutor provedl exekuci prodejem nemovité věci povinného, a to nemovité věci zapsané na LV ..., katastrální území ..., okres ..., obec .... V rámci dražebního jednání soudní exekutor udělil vydražiteli příklep na shora uvedené nemovité věci za nejvyšší podání v částce ..., -Kč. Vydražitel nejvyšší podání řádně a včas uhradil.

Rozdělovanou podstatu v platném znění tvoří nejvyšší podání v částce ..., -Kč a úroky z nejvyššího podání v částce ..., -Kč.

Do rozvrhového řízení přihlásili svoji pohledávku tito věřitelé:

Soudní exekutor ve výši ..., -Kč, na základě příkazu k úhradě nákladů exekuce č.j. ..., ze dne ..., který nabyl právní moci dne ...,

oprávněný ve výši ...,

další oprávněný ve výši ...,

přihlášený věřitel ... ve výši ....

Při rozvrhovém jednání bylo určeno pořadí přihlášených pohledávek:

Do první skupiny zařadil soudní exekutor svou pohledávku na nákladech exekuce ve výši ... k hotovému zaplacení.

Do druhé skupiny zařadil soudní exekutor pohledávku ....

Do třetí skupiny byla zařazena pohledávka oprávněného ..., pohledávka zástavního věřitele ..., a pohledávka přihlášeného věřitele ....

Do čtvrté skupiny zařadil soudní exekutor pohledávku ....

Do páté skupiny zařadil soudní exekutor pohledávku ....

Do šesté skupiny zařadil soudní exekutor pohledávku ....

Do sedmé skupiny zařadil soudní exekutor pohledávku ....

Pro pořadí jednotlivých pohledávek je rozhodující a) u pohledávky oprávněného den, kdy k soudu výkonu došel jeho návrh na nařízení výkonu rozhodnutí b) u pohledávky toho, kdo do řízení přistoupil jako další oprávněný, den, který se považuje za přistoupení k řízení, c) u přihlášené pohledávky den, kdy soudu došla přihláška, d) u pohledávky zajištěné zástavním právem den vzniku zástavního práva, e) u náhrad z věcného břemene den vzniku věcného břemene, f) u náhrad za nájemní práva den vzniku nájemního práva. Pořadí pohledávek se stanoví podle toho hlediska, které je pro ni výhodnější.

Tím byla celá rozvrhovaná podstata vyčerpána.

\* Zbylá část rozvrhované podstaty ve výši ..., -Kč bude vyplacena povinnému po právní moci rozvrhového usnesení.

Přihlášené pohledávky ..., tak již nemohly být v rámci rozvrhového řízení uspokojeny.

V souladu s ustanovením § 337h odst.1 o.s.ř. dnem právní moci rozvrhového usnesení zanikají zástavní práva váznoucí na vydražené nemovitosti .

Po právní moci tohoto usnesení soudní exekutor poukáže jednotlivým subjektům příkázané částky .

**Poučení:** proti tomuto usnesení je přípustné podat odvolání do 15 dnů od jeho doručení prostřednictvím podepsaného soudního exekutora, přičemž odvolacím soudem je ....

Toto usnesení se doručuje: oprávněnému, tomu, kdo do řízení přistoupil jako další oprávněný, povinnému, manželu povinného jsou-li nemovité věci v SJM, vydražiteli / předražiteli, přihlášeným věřitelům.

V ... dne ...

Vyřizuje: ...

Soudní exekutor ...

## **BIBLIOGRAFICKÉ ÚDAJE**

**Jméno autora: Ivana Čermáková**

**Obor: Právo v podnikání**

**Forma studia: Kombinované studium**

**Název práce: Exekuce prodejem nemovitosti**

**Rok: 2015**

**Počet stran textu bez příloh: 46**

**Celkový počet stran příloh: 9**

**Počet titulů českých použitých zdrojů: 14**

**Počet titulů zahraničních použitých zdrojů: 0**

**Počet internetových zdrojů: 8**

**Počet ostatních zdrojů: 12**

**Vedoucí práce: JUDr. Ing. Martin Kohout, Ph.D.**