

# Zákon o veřejných dražbách. Praktický komentář

Zákon o veřejných dražbách byl přijat na základě volání věřitelů po právní úpravě, která by zajistila rychlejší a efektivnější uspokojení zajištěných pohledávek, a veřejné dražby se již od počátku účinnosti zákona těšily značné oblibě.

Zákon o veřejných dražbách byl za celou dobu své účinnosti osmnáctkrát novelizován, z toho se pouze dvakrát jednalo o významnější novely. Cílem tohoto komentáře je tak nejenom praktické objasnění a vysvětlení organizace a průběhu veřejných dražeb, ale též upozornění na nejvýznamnější mezery v zákoně a neaktuálnost či dokonce obsolenci některých ustanovení.

Autoři při přípravě komentáře kombinovali své znalosti této problematiky nabyté praxí nejen v advokátní kanceláři a u Městského soudu v Praze, ale také při výkonu funkce dražebníka a člena představenstva České asociace dražebníků.

## Zákon o veřejných dražbách. Praktický komentář

Autor: Renata Valešová, Jaroslav Hradil

Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017

Publikaci je možné zakoupit >>> [zde](#).

Ukázka z publikace

## ČÁST PRVNÍ

### Společná ustanovení

#### § 1 Předmět úpravy

Tento zákon upravuje veřejné dražby a vznik, trvání a zánik některých právních vztahů s tím souvisejících. Podle tohoto zákona se postupuje, nestanoví-li zvláštní právní předpis jinak.1)

1) Zákon č. [427/1990](#) Sb., o převodech vlastnictví státu k některým věcem na jiné právnické nebo fyzické osoby, ve znění pozdějších předpisů. Zákon č. [337/1992](#) Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů. Zákon č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

#### *I. Pojem „veřejné dražby“*

Pojmem „veřejná dražba“ rozumíme proces prováděný dražebníkem na základě návrhu navrhovatele, jehož účelem je provedení dražby tak, jak ji definuje § 2 písm. a). Samotnou dražbou je pak zjednodušeně veřejné jednání konané za účelem přechodu vlastnického či jiného práva k předmětu dražby na osobu, která za stanovených podmínek učiní nejvyšší nabídku (NS 30 Cdo 840/2010).

Avšak ne každé jednání (proces), které výše uvedené znaky naplňuje, lze skutečně považovat za veřejnou dražbu.

Předně je třeba uvést, že veřejnou dražbou není dražba prováděná osobou, která k provozování dražby nemá příslušné živnostenské oprávnění (§ 6).

Dále za veřejnou dražbu nelze považovat jednání, které je v rozporu s jejím účelem.

Smyslem veřejných dražeb dobrovolných je přechod vlastnického práva na vydražitele. Proto v případě, že účelem jednání prováděného dražebníkem je cíl jiný, kterým se přechod vlastnického práva pouze finguje, nemůže takové jednání, resp. jeho výsledek, požívat právní ochrany (NS 21 Cdo 1032/2010).

Naproti tomu smyslem veřejných dražeb nedobrovolných je uspokojení pohledávky navrhovatele z výtěžku dražby. Stejně jako v případě veřejných dražeb dobrovolných, pokud jednání dražebníka sleduje jiný cíl, než je uspokojení pohledávky navrhovatele (které se pouze finguje), nelze je považovat za veřejnou dražbu (NS 21 Cdo 959/2016).

## **II. Povaha dražby**

Jedním z nejpodstatnějších znaků dražby je skutečnost, že vlastnické právo nepřechází na nabyvatele na základě právního jednání, nýbrž na základě zvláštní právní skutečnosti (přesněji řečeno na základě složené právní skutečnosti, kterou je jednak příklep licitátora a jednak uhrazení ceny dosažené vydražením řádně a včas). Při veřejné dražbě tak dochází k originárnímu nabytí vlastnického práva.

Výše uvedené má značný význam pro vydražitele, neboť mu není umožněno využít většiny institutů spojených s převodem. Vydražitel například není oprávněn uplatnit práva z vadného plnění, tedy žádat odstranění vad, slevu z ceny dosažené vydražením, či dokonce odstoupit od dražby. Avšak ani v případě, že by vydražitel nabyl předmět dražby ve stavu odlišném od stavu deklarovaného dražební vyhláškou, nezůstává vydražitel zcela bez nápravných prostředků, neboť § 63 upravuje odpovědnost navrhovatele dražby za vady předmětu dražby, na které včas neupozornil, a dále odpovědnost dražebníka, která v sobě zahrnuje též odpovědnost dražebníka za škodu, kterou způsobil nesprávností či neúplností údajů v dražební vyhlášce vlastní vinou (NS 21 Cdo 1383/2011).

Skutečnost, že se veřejnou dražbou vlastnické právo nabývá originárně, má význam též pro navrhovatele veřejné dražby. Zejména v případě veřejných dražeb dobrovolných musí mít navrhovatel na paměti, že platební podmínky jsou určeny zákonem a že nelze využít vedlejších ujednání při kupní smlouvě, tedy výhrady vlastnického práva, výhrady zpětné koupě, výhrady zpětného prodeje, koupě na zkoušku, výhrady lepšího kupce apod. Stejně tak nelze stanovit různé odkladací či rozvazovací podmínky, a to ani v případě veřejných dražeb dobrovolných prováděných na návrh vlastníka předmětu dražby.

Ačkoli by se mohlo zdát, že výše uvedená omezení znevýhodňují veřejné dražby oproti jiným způsobům nabytí vlastnického práva, opak je pravdou, neboť právě originární nabytí vlastnického práva, způsob provádění veřejných dražeb a jejich základní zásady zajišťují transparentní způsob zpeněžení předmětu dražby za zákonem stanovených (a tedy i obecně známých) podmínek při zachování rovnosti všech osob, které se veřejné dražby chtějí zúčastnit.

## **III. Okruh právních vztahů**

Zákon o veřejných dražbách se nepoužije v případech, kdy zvláštní právní předpis stanoví jinak. Právními předpisy, které upravují dražby způsobem odlišným od zákona o veřejných dražbách, jsou například zákon č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, zákon č. [120/2001](#) Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti, zákon č. [280/2009](#) Sb., daňový řád, zákon č. [256/2004](#) Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, zákon č. [229/1991](#) Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, zákon č. [427/1990](#) Sb., o převodech vlastnictví státu k některým věcem na jiné právnické nebo fyzické osoby, a zákon č. [307/2000](#) Sb., o zemědělských skladních listech a zemědělských veřejných skladech a o změně některých souvisejících zákonů.

Výše uvedené právní předpisy pak lze rozdělit do dvou skupin. První skupinu tvoří právní předpisy, které upravují dražby v celém rozsahu, a použití zákona o veřejných dražbách je zcela vyloučeno. Takovými právními předpisy jsou například občanský soudní řád a exekuční řád. Druhou skupinu pak tvoří právní předpisy, které obsahují pouze dílčí odlišnosti od ustanovení zákona o veřejných dražbách, a ten se tak použije ve zbytku přiměřeně. Takovými právními předpisy jsou například zákon č. [256/2004](#) Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, či zákon č. [307/2000](#) Sb., o zemědělských skladních listech a zemědělských veřejných skladech a o změně některých souvisejících zákonů.

#### **IV. Aukce**

Od veřejných dražeb je dále třeba odlišovat tzv. aukce, se kterými se lze setkat stále častěji. Ačkoli pro širokou veřejnost veřejná dražba a aukce splývají, jedná se o naprosto odlišné způsoby nabytí vlastnického práva. Přestože průběh aukce mnohdy připomíná dražbu, neboť při jejím průběhu také dochází k činění podání účastníků aukce za účelem dosažení nejvyšší nabídky, není jejím výsledkem přechod vlastnického práva na účastníka, který nejvyšší nabídku učinil. Vítěz aukce totiž pouze získává právo na uzavření smlouvy, na jejímž základě teprve vlastnické právo nabude. Jedná se tedy v podstatě o modifikovanou veřejnou soutěž o nejvhodnější nabídku. Z důvodu, že na aukce zákon o veřejných dražbách nedopadá, nemusí organizátor aukce splňovat podmínky uvedené v § 6 zák. o veř. dražbách, ačkoli z důvodu značné podobnosti samotného průběhu dražby a aukce bývají právě dražebníci nejčastějšími organizátory aukcí.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## **Další články:**

- [Prémiový rezidenční komplex Bakers Court přináší na realitní trh komfortní bydlení s 5\\* službami](#)
- [ESG Simple jako praktická opora pro ESG reporting malých a středních podniků](#)
- [Digitální důkazy z webu v soudním řízení: jak doložit, co bylo online zveřejněno?](#)
- [V lednu přišel šok. Ze seznamu zmizely tisíce soudních překladatelů](#)
- [Koupě nemovitosti v Rakousku: vedlejší náklady v praxi](#)
- [Legal Innovation Day 2026: Praktické využití umělé inteligence v právní praxi](#)
- [Prémiový rezidenční komplex Bakers Court přináší na realitní trh komfortní bydlení s 5\\* službami](#)
- [Festival jako prestižní teambuilding](#)
- [Spojení Generali České a Právní ochrany D.A.S. přináší první výhodu: navýšení pojistného limitu na 5 milionů](#)
- [Kultura jako prestižní benefit: Proč by právní firmy měly sázet na „inteligentní zážitky“? Rozhovor s JUDr. Martinou Jankovskou](#)
- [Wolters Kluwer uvádí na český trh AI právní pracovní prostor Libra s integrovaným obsahem](#)

[ASPI](#)