

7. 2. 2017

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

# Exekuční dražba nemovitosti a možnost uspokojení pohledávek dalších dlužníkových věřitelů

Poměrně často se lze setkat se situací, kdy vůči jednomu dlužníkovi má pohledávky více věřitelů. Pokud v rámci jedné exekuce vedené ve prospěch určitého věřitele je k uspokojení jeho pohledávky nařízena dražba nemovitosti, mají i někteří další věřitelé možnost dosáhnout uspokojení svých pohledávek z rozdělované podstaty (výtěžku dražby). Těmito věřiteli jsou jednak věřitelé, jimž byla jejich pohledávka pravomocně přiznána rozhodnutím soudu nebo jiného příslušného orgánu, a jednak věřitelé, kteří mají svou pohledávku zajištěnu zástavním právem k předmětné nemovitosti. Tento článek se zabývá způsobem, jakým lze vykonatelnou pohledávku přihlásit do již probíhající exekuce vedené k uspokojení pohledávky jiného věřitele, v níž dochází k dražbě dlužníkovy nemovitosti.



Zákon umožňuje věřitelům, kteří mají vůči dlužníkovi vykonatelnou pohledávku, přihlásit tuto svou pohledávku do exekuce vedené ve prospěch jiného dlužníkovy věřitele v případě, že v takové exekuci byla nařízena dražba nemovitosti.[1] O tom, že jiný exekutor nařídil dražbu nemovitosti, se ostatní věřitelé mohou dozvědět například na internetových stránkách [www.portaldrazeb.cz](http://www.portaldrazeb.cz), jejichž provozovatelem je Exekutorská komora ČR, nebo z katastru nemovitostí.

## Příhláška pohledávky

Příhláška pohledávky se podává k exekutorovi, který nařídil dražbu nemovitosti. V dražební vyhlášce je exekutor povinen upozornit dlužníkovy věřitele na možnost domáhat se uspokojení jiných vymahatelných pohledávek nebo pohledávek zajištěných zástavním právem, než pro které byla nařízena dražba.

Pro přihlášku pohledávky není předepsán žádný formulář. Příhláška včetně příslušných příloh (viz níže) musí být příslušnému exekutorovi doručena nejpozději do zahájení prvního dražebního jednání, přičemž termín dražebního jednání stanoví exekutor v dražební vyhlášce. V praxi se lze někdy setkat s tím, že exekutor v dražební vyhlášce uvádí, že pohledávku je nutno přihlásit např. dva dny před zahájením dražebního jednání. Mám za to, že zákon takovéto zkrácení lhůty pro přihlašování pohledávek neumožňuje, nicméně z důvodu opatrnosti se jeví jako vhodnější přihlášku příslušnému exekutorovi doručit ve lhůtě uvedené v dražební vyhlášce. Opožděnou (nebo neúplnou) přihlášku exekutor odmítne usnesením, proti kterému není přípustné odvolání.[2]

Na tomto místě je nutné upozornit, že ani pohledávku jiného věřitele již vymáhanou prostřednictvím

exekutora nepřihlašuje za věřitele exekutor, ale přihlašuje ji sám věřitel. Zastoupení věřitele např. advokátem samozřejmě možné je.

## **Obecné náležitosti přihlášky**

Přihláška musí obsahovat obecné náležitosti – musí v ní být označen exekutor, ke kterému se přihláška podává (tj. exekutor, který nařídil dražbu), spisová značka exekuce, do které je pohledávka přihlašována, identifikován věřitel, který přihlašuje svou pohledávku a povinný (dlužník) - v případě fyzické osoby musí být uvedeno její jméno, příjmení, bydliště a datum narození nebo rodné číslo, v případě právnické osoby alespoň obchodní firma nebo název a sídlo právnické osoby a její identifikační číslo. Přihláška musí obsahovat datum a podpis přihlašujícího se věřitele.

## **Zvláštní náležitosti přihlášky**

Kromě těchto obecných náležitostí zákon dále stanoví zvláštní obsahové náležitosti přihlášky, které se liší podle toho, kdy byla zahájena exekuce, v níž byla nařízena dražba nemovitosti. Tyto náležitosti se liší pro přihlášky do exekucí zahájených do 31.12.2012 a do exekucí zahájených od 1.1.2013. Přihlášky do exekucí zahájených do 31.12.2012 se řídí právní úpravou účinnou do 31.12.2012, nikoli aktuálně účinným zněním zákona.[3] Požadované zvláštní náležitosti přihlášky by měly být rovněž uvedeny v příslušné dražební vyhlášce.

V případě exekucí zahájených do 31.12.2012 musí přihláška pohledávky obsahovat výši pohledávky a jejího příslušenství, jejíž uspokojení se věřitel domáhá.[4] Dále musí přihlašovatel pohledávky uvést, že žádá zaplacení své pohledávky.[5] K přihlášce pohledávky musí být připojeny listiny prokazující, že jde o vymahatelnou pohledávku. Tyto listiny musí být předloženy buď v originále, nebo v podobě úředně ověřené kopie a musí být opatřeny doložkou vykonatelnosti.[6] Příslušenství pohledávky jako jsou např. úroky nebo úroky z prodlení musí být vyčísleno tak, že vedle jeho celkové výše musí být rovněž uvedena úroková sazba a částka, ze které se úrok (úrok z prodlení) požaduje, a doba, za kterou úroky požaduje.[7]

V případě přihlašování pohledávek do exekucí zahájených po 1.1.2013 zákon vyžaduje, aby přihláška pohledávky obsahovala následující zvláštní náležitosti:[8] 1) výši pohledávky a jejího příslušenství, jejíž uspokojení se věřitel povinného domáhá, 2) vyčíslení pohledávky ke dni konání dražby, 3) údaj o tom, do jaké skupiny pohledávka patří a 4) skutečnosti významné pro pořadí pohledávky. Také v tomto případě je k prokázání vymahatelnosti pohledávky věřitel povinen k přihlášce připojit originály nebo úředně ověřené kopie listin opatřených doložkou vykonatelnosti.

Ohledně vyčíslení pohledávky a jejího příslušenství platí to, co je uvedeno výše pro přihlášky do exekucí zahájených do 31.12.2012, s tím, že je dále nutné vyčísřit pohledávku ke dni konání dražby, který je uveden v dražební vyhlášce.

Další povinné náležitosti přihlášky – skupina, do které pohledávka patří, a skutečnosti významné pro pořadí pohledávky – jsou významné z hlediska šance věřitele na uspokojení z výtěžku dražby. Ne vždy totiž výtěžek dražby postačuje k uspokojení všech pohledávek. Pohledávky se uspokojují postupně podle skupin uvedených v jednotlivých písmenech ustanovení § 337c odst. 1 o.s.ř. Jako první se tedy uspokojí pohledávky exekutora a následně postupně v dalších skupinách pohledávky oprávněného a přihlášených věřitelů. Pokud se výtěžek dražby v určité skupině vyčerpá, pohledávky z následujících skupin nebudou uspokojeny ani z části. V rámci jednotlivých skupin se pak pohledávky uspokojí podle svého pořadí, a pokud mají pohledávky patřící do téže skupiny stejné pořadí, uspokojí se poměrně. Z těchto důvodů je nezbytné přihlašovanou pohledávku správně zařadit do příslušné skupiny dle § 337c odst. 1 o.s.ř. Pokud lze pohledávku zařadit do více skupin, bude se

uspokojovat ve skupině pro věřitele výhodnější.[9]

Pro přihlašujícího věřitele je podstatné, zda svou přihlášku vymáhá v exekuci, a zda v této exekuci byl také vydán exekuční příkaz k prodeji téže nemovitosti, která je předmětem dražby. Věřitel, u kterého jsou splněny obě tyto podmínky, má výhodu v tom, že jeho pohledávce zůstává zachována skupina a pořadí, které tato pohledávka měla v exekuci vedené ve prospěch tohoto věřitele.[10] Ve většině případů taková pohledávka bude patřit do třetí skupiny, tj. do skupiny dle § 337c odst. 1 písm. c) o.s.ř., pokud nepůjde o pohledávku z hypotečního úvěru dle skupiny dle § 337c odst. 1 písm. b) o.s.ř.

Pokud by v rámci exekuce vedené ve prospěch přihlašujícího se věřitele nebyl vydán exekuční příkaz k prodeji téže nemovitosti (a pokud by nebylo možné jeho pohledávku zařadit na základě jiného kritéria do jiné než poslední skupiny), uspokojovala by se pohledávka takového věřitele až v poslední skupině.

Jak je již uvedeno výše, další povinnou náležitostí přihlášky pohledávky je uvedení skutečností významných pro pořadí pohledávky. Skutečnosti, které jsou rozhodující pro pořadí pohledávky stanoví § 337c odst. 5 o.s.ř., který stanoví různá kritéria podle povahy přihlašované pohledávky.

Vzhledem k tomu, že u pohledávky přihlašujícího se věřitele, v rámci jehož exekuce byl vydán exekuční příkaz k prodeji téže nemovitosti, zůstává zachováno pořadí z exekuce vedené k vymožení této pohledávky, je pro pořadí jeho pohledávky rozhodující den, kdy exekutorovi došel exekuční návrh tohoto věřitele.[11]

Skutečnosti významné pro pořadí pohledávky musí věřitel také doložit příslušnými listinami - v uvedeném případě např. dokladem o doručení exekučního návrhu exekutorovi a dále exekučním příkazem k prodeji téže nemovitosti.

### **Po podání přihlášky**

Ani po podání přihlášky by věřitel neměl zůstat nečinný. Věřitel má například povinnost bezodkladně exekutorovi oznamovat změny týkající se jeho přihlášky, jinak odpovídá za škodu způsobenou porušením této povinnosti.[12]

Přihlášený věřitel by měl také průběžně sledovat elektronickou úřední desku exekutora, aby například mohl včas reagovat na výzvu k vyčíslení pohledávek ke dni dražby dle § 336k o.s.ř.



**Martin Snížek,**  
advokát

Husova 242/9  
110 00 Praha 1

Tel.: +420 222 220 775

Fax: +420 222 220 804

e-mail: [info@vcv.cz](mailto:info@vcv.cz)

- 
- [1] Ustanovení § 336f zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád.  
[2] Ustanovení § 336f odst. 4 zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád.  
[3] Čl. I bod 64. a Čl. II bod 1 zákona č. [396/2012](#) Sb.  
[4] Ustanovení § 336f odst. 2 zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění účinném do 31.12.2012  
[5] Ustanovení § 336g zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění účinném do 31.12.2012  
[6] Usnesení Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 20 Cdo 443/2005 ze dne 27.10.2005  
[7] Usnesení Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 20 Cdo 918/2011 ze dne 21.11.2012  
[8] Ustanovení § 336f odst. 2 zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád  
[9] Viz komentář k § 337c o.s.ř. - Mádr, J. in Jirsa, J. a kol. Občanské soudní řízení. Soudcovský komentář. Kniha V. Praha : Havlíček Brain Team, 2013, dostupné elektronicky v systému ASPI  
[10] Ustanovení § 15 odst. 1 zákona č. [119/2001](#) Sb., kterým se stanoví pravidla pro případy souběžně probíhajících výkonů rozhodnutí a usnesení Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 20 Cdo 3755/2011 ze dne 26.7.2012  
[11] Ustanovení § 337c odst. 5 písm. a) zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve spojení s ustanovením § 69 zákona č. [120/2001](#) Sb., exekuční řád  
[12] Ustanovení § 336f odst. 5 zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád

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

## Další články:

- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)