

19. 8. 2025

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

K nákladům exekuce při soudním prodeji zástavy

Ve věci soudního prodeje zástavy nejde ani o zástavu ani o pohledávku zástavního věřitele. Na předmět takového řízení je nutné nahlížet jako na penězi neocenitelný ve smyslu nálezu Ústavního soudu sp. zn. II ÚS 557/2004 ze dne 31.3.2005. V současné době na tento nálezn odkazuje také nálezn Ústavního soudu sp.zn. I. ÚS 3403/2020 ze dne 31.8.2021.

Autentický přepis zvukového záznamu z jednání exekučního Okresního soudu ve Vsetíně nemá ukázat jenom to, jak jsme všichni náhle nemotorní při reálném vypjatém jednání, kdy „analytická elektronická tužka teorie jde rázem stranou“ . Smyslem je indexikalita z latinského „index“ (ukazatel, směr, návěští). Jde o termín fenomenologické sociologie, který zdůrazňuje nutnost překlenutí rozdílu mezi obecnými pojmy a konkrétními skutkovými okolnostmi v určitém daném kontextu prostřednictvím přirozené hovorové řeči ... Trlica. *„Exekutor chce půl milionu, my tvrdíme, že má chtít devět tisíc“* (tvrdil jsem, že exekutor má účtovat dle své vyhlášky o náhradách a odměnách soudního exekutora období téhož, co advokát při účtování své mimosmluvní odměny podle svého advokátního tarifu- pozn.). Soud: *„Pane doktore, prosím vás ! - exekutor chce půl milionu v momentě, kdy bude prodávat nemovitost v hodnotě, já nevím, kolik je ta nemovitost hodnota, kolik je to procent, ale prostě tam on chce.. tam mají jasný mechanismus, že tam jsou ty procenta z kupní ceny, takže my nevíme, my nemůžeme tvrdit, že chce půl milionu, my to tedka ještě nevíme, kolik by chtěl, zřejmě to bude záviset na tom, za kolik by se prodala ta nemovitost, jo. My nemůžeme vědět, že chce půl milionu“* Trlica: *„Tady to píše“*. Soud: *„No dobře, to nemá ještě jisté“*. Zástupkyně oprávněné banky : *„To jsou předpokládáné“*. Soud: *„To jsou předpokládáné. Takže dobře, tak věřme teda exekutorovi, že už to má správně spočítáné, že kdyby dobře prodal tu nemovitost, tak to bude za tyto peníze. A já Vám říkám (obrací se k povinnému) , že tomu se můžete vyhnout, nikoliv tak, jak Vám říká pan doktor, ale tím, že seženete ty peníze, jedno kde, a zaplatíte dřív, než k té dražbě dojde. A exekutor musí tu dražbu zrušit nebo ji nebude nařizovat ... „Kouzelníci a eskamotéři“ z románu „Helimadoe“ literáta Jaroslava Havlíčka si u povinného „podávali dveře“ při prohlídce jeho domu jakmile se dozvěděli z dražební vyhlášky o termínu dražebního jednání. Zájemce ty peníze dlužníku skutečně půjčí. A přirozeně za to něco chce. A pak jde ale o to, co to je, to „něco“. Propadné zástavy ve všech jejich podobách už dávno „vyšly z módy“ (je na ně už moc vidět). Zájemce tedy sjedná s majitelem domu kupní smlouvu a současně s ním uzavírá nájemní smlouvu, na základě které ho nechá v domě bydlet 10-15 let. A na základě smlouvy o budoucí kupní smlouvě se zaváže, že mu po 10-15-ti letech dům převede zpět za symbolickou cenu. Za 10-15 let bude mít totiž investovanou kupní cenu zase vrácenou zpět na nájemném i s přiměřeným ziskem odpovídajícím obvyklému úroku z půjčky peněz. Říká se tomu „zpětný leasing“ „Namalované“ to sice bývá hezky, ale realita bývá jiná. Noví majitelé nemovitostí si například sjednávají úvěry a nově nabyté nemovitosti dávají do zástavy. Okresní soud ve Vsetíně vede v evidenci řadu pravomocných rozsudků pro pokračující trestné činy podvodu za okolností podmiňujících použití vyšší trestní sazby.*

Náklady exekutora v poměrech této věci soudem nařízeného prodeje zástavy pro zajištěnou pohledávku mají údajně činit, dle vyrozumění exekutora, částku 412 910,-Kč a DPH 87 448,- Kč. Exekutor určil svoji odměnu z hodnoty vymáhané peněžité povinnosti 2 752 716,09 Kč x 15% = 412 907,40 Kč. Zaokrouhleno na 412 910,-Kč Kdežto odměna advokáta v tomtéž řízení má činit částku

nižší o celé dva řády: 3 150,-Kč a DPH 661,50 Kč. A to evidentně není v pořádku. Chyba je samozřejmě v určení odměny exekutora. Exekutor totiž svoji odměnu určil „tak, jako vždy“. A to tak, jako by šlo o prodej nemovité věci v majetku povinného při vymáhání *peněžité pohledávky* (?). Tak tomu ale není. Jde o **nepeněžitou** pohledávku zástavního věřitele vůči poskytovateli zástavy (zástavci). Tato nepeněžitá pohledávka spočívá v „oprávnění věřitele uspokojit se z výtěžku zpeněžení zástavy nesplní-li dlužník dluh řádně a včas“ (ve smyslu § 1309 občanského zákoníku). Usnesení soudu o nařízení soudního prodeje zástavy není exekučním titulem pro vymáhání peněžité pohledávky, ale je exekučním titulem pro vymáhání pohledávky **nepeněžité**. Dle klíčové věty z odůvodnění historického v nálezu Ústavního soudu sp.zn. II ÚS 557/2004 uvedeného v úvodu tohoto příspěvku : „*V dané věci nejde ani o zástavu, jak se nesprávně domnívá stěžovatel, ani o pohledávku zástavního věřitele, jak se nesprávně domnívá odvolací soud...(i za účinnosti předchozí právní úpravy prodeje zástavy)... bylo nutné na předmět tohoto řízení nahlížet, jako na **penězi neocenitelný**. Na něj se tedy vztahovala poplatková povinnost podle položky 1 písm. b) přílohy zákona ČNR o soudních poplatcích (dále jen "z. o s. p."), v tehdy platném znění, čemuž odpovídá položka 2 z. o s. p. v nyní platném znění (dnes, v roce 2025, jde o stejnou položku pod číslem 4, písmena a), sazebníku - pozn). Není a nebylo tudíž možné přiznat úspěšnému zástavnímu věřiteli právo na náhradu nákladů řízení, spočívajících v zaplaceném soudním poplatku, ve výši odpovídající předmětu, kterého se v tomtéž řízení domáhal proti osobnímu dlužníkovi. Čili původně byl vyměřen (a také skutečně zaplacen) soudní poplatek ve výši jednoho milionu korun. Správná výše ale byla 3 tisíce korun. To je rozdíl!*

V současné době na tento nálezh odkazuje také nálezh Ústavního soudu sp.zn. I. ÚS 3403/2020 ze dne 31.8.2021. Předmětem tohoto nálezu Ústavního soudu byl výrok obecného odvolacího soudu ohledně nákladů soudního řízení o soudním prodeji zástavy ukládající zaplacení odměny advokáta ve výši 255 800,-Kč. Správná výše ale měla být o jeden řád nižší.

Zcela prakticky je možné nahlédnout správnou výši odměny advokáta v řízení o částečném zastavení exekuce soudním prodejem zástavy z nákladového výroku nedávného usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27.1.2025, sp.zn. 21 Cdo 2150/2024 : „*Oprávněná je povinna zaplatit povinnému na náhradě nákladů dovolacího řízení **2 178,- Kč do tří dnů od právní moci tohoto usnesení k rukám advokáta***“.

Před tím Městský soud v Praze svým usnesením změnil usnesení Obvodního soudu pro Prahu 10, kterým soud prvního stupně zamítl návrh povinného na zastavení exekuce soudním prodejem zástavy. A to tak, že se exekuce zastavuje v rozsahu, ve kterém vymáhaná pohledávka přesahuje výši 3 354 000 Kč, jinak usnesení soudu prvního stupně potvrdil.

Ale zase zpět k „elektronické tužce“. Ta má ukázat, jak mají být správně určeny náklady právního zastoupení oprávněného a odměna a náklady exekutora v příkazu k úhradě nákladů exekuce. V případě, kdy povinný podá námitky vůči příkazu k úhradě nákladů exekuce, tak bude záležet na rozhodovací činnosti exekučního soudu. Podle nálezu Ústavního soudu sp.zn. I. ÚS 3403/2020 ze dne 31.8.2021, pak bude předmět exekuce vedené na základě nařízení soudního prodeje zástavy **penězi neocenitelný**. Z takové tarifní hodnoty předmětu řízení bude také určena tarifní odměna advokáta. Před vydáním příkazu k úhradě nákladů exekuce provede exekutor dražbu nemovitosti. A to třeba prostřednictvím elektronického systému dražeb, například na adrese: www.okdrazby.cz. Jeho odměna jako dražebníka pro soudně nařízený (nedobrovolný) prodej zástavy pro zajištěnou pohledávku má být určena analogicky podle ustanovení § 23 vyhlášky č. [330/2001](#) Sb. o odměně a náhradách soudního exekutora za provedení dobrovolné dražby. A to proto, protože vyhláška 330/2001 Sb. vůbec nepamatuje na odměnu exekutora za provedení nedobrovolné dražby soudním prodejem zástavy. Tedy na tento samostatný způsob provedení exekuce podle § 59 odst. 3 zákona č. [120/2001](#) Sb. (exekučního řádu) : „ Exekuci prodejem zástavy lze pro zajištěnou pohledávku provést prodejem zastavených nemovitostí“. Dle § 23 vyhlášky č. [330/2001](#) Sb., o odměně a náhradách soudního exekutora, tedy má platit pro nedobrovolnou (nucenou) dražbu analogicky totéž, co pro

dobrovolnou dražbu, tedy že : „Na stanovení výše a způsobu určení odměny exekutora za provedení dobrovolné dražby a na stanovení náhrady hotových výdajů v souvislosti s provedením dobrovolné dražby se použije obdobně zvláštní právní předpis. Za náklady dražby podle tohoto zvláštního právního předpisu se pro účely této vyhlášky považuje odměna exekutora a náhrada hotových výdajů“. Tím zvláštním předpisem je zákon o veřejných dražbách č. [250/2023](#) Sb. Ustanovení § 38 tohoto zákona o veřejných dražbách pak říká s účinností od 1.1.2025 toto: Náklady nucené dražby a odměna dražebníka :

1. Náklady na přípravu a provedení nucené dražby musejí být vynaloženy účelně a nesmějí být nepřiměřené vzhledem k obvyklé ceně předmětu nucené dražby. Náklady se hradí z ceny dosažené vydražením.
2. Odměna dražebníka se hradí z ceny dosažené vydražením po vypořádání nákladů nucené dražby.
3. Ujednaná výše odměny dražebníka bez daně z přidané hodnoty může činit pro cenu dosaženou vydražením
 - a) do 1000000 Kč **nejvýše 5 % z ceny dosažené vydražením,**
 - b) v rozmezí 1000000 Kč až 5000000 Kč nejvýše 50000 Kč zvýšených o 4 % z částky přesahující 1000000 Kč,
 - c) v rozmezí 5000000 Kč až 10000000 Kč nejvýše 210000 Kč zvýšených o 3 % z částky přesahující 5000000 Kč,
 - d) v rozmezí 10000000 Kč až 50000000 Kč nejvýše 360000 Kč zvýšených o 2 % z částky přesahující 10000000 Kč,
 - e) nad 50000000 Kč nejvýše 1160000 Kč zvýšených o 1 % z částky přesahující 50000000 Kč.
4. Odměna podle odstavce 3 činí nejméně 5000 Kč.

Nejde o žádnou „třesnutou“ novinku. Předchozí zákon o veřejných dražbách č. [26/2000](#) Sb. říkal v tehdejší ustanovení § 38 stručněji obdobu téhož: Výše odměny dražebníka: „Ujednaná výše odměny dražebníka bez daně z přidané hodnoty nesmí překročit 10 % z ceny dosažené vydražením; nejméně však činí 1 000 Kč“. Tehdejších 10% bylo sice o poznání více, než dnešních 5%, ale pořád to bylo méně, než 15% uvedených v ustanovení § 6 vyhlášky č. [330/2001](#) Sb., o odměně za exekuci ukládající zaplacení *peněžité* částky.

Zákon č. [120/2001](#) Sb. (exekuční řád) nabyl účinnosti dne 1. května 2001. Nikdo z nás samozřejmě nemá zažitou praxi dle rakousko - uherské právní úpravy, která u nás platila před tím, konkrétně do roku 1950. Tedy dle říšských zákonů číslo 78/1896 ř.z., o zavedení zákona o řízení exekučním a zajišťovacím, a číslo 79/1896 ř.z., o řízení exekučním a zajišťovacím (exekuční řád) ve znění platném k 9. 5. 1945. Povinní si musí poradit tak, jak nejlépe umí. Bez opory v tradiční úpravě „řízení exekučního a zajišťovacího“.

JUDr. Milan Trlica,
advokát

Horní náměstí 3
75501 Vsetín

Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)