

13. 7. 2020

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

Přihláška pohledávky oprávněného do dražby dlužníkovy nemovitosti

V situaci, kdy má dlužník (povinný) dluh vůči více věřitelům (oprávněným), mohou být za určitých podmínek v rámci exekuce prodejem nemovité věci uspokojeni i tito další věřitelé. Předmětem exekuce prodejem nemovitých věcí jsou nemovité věci ve vlastnictví povinného, a to včetně jejich součástí, příslušenství a rovněž i podílu na věci v přídatném spoluvlastnictví, který slouží k jejich využívání. Způsobem provedení exekuce prodejem nemovité věci je zpeněžení nemovité věci v dražbě a jejím cílem je zisk peněžitého výtěžku, kterým bude uspokojen oprávněný nebo i další osoby.

Základní podmínky pro přihlášení pohledávky do exekuce, která je vedena ve prospěch jiného věřitele a zejména pak podobu přihlášky pohledávky, se pokusím nastínit v tomto článku. Tento článek se zabývá problematikou týkající se exekucí zahájených po 1. 1. 2013 [\[1\]](#)

Výchozím předpokladem pro realizaci exekuce prodejem nemovité věci je vydání exekučního příkazu k provedení exekuce prodejem konkrétní nemovité věci. V tomto rozhodnutí soudní exekutor povinnému (případně i manželovi povinného, pokud je předmětná nemovitost ve společném jmění manželů) například zakáže, aby nemovitou věc převedl na někoho jiného nebo ji zatížil. Další fází realizace je samotné provedení exekuce, kdy dojde nejprve ke zjištění ceny nemovité věci včetně jejího příslušenství tak, aby následně mohlo dojít k prodeji nemovité věci. Cena nemovité věci je určena usnesením soudního exekutora na základě ocenění nemovité věci, které provede exekutorem ustanovený soudní znalec. Cenou nemovité věci je cena obvyklá.

K samotnému zpeněžení nemovité věci dojde v dražbě, která je po zjištění ceny nemovité věci další fází provedení exekuce prodejem nemovité věci. Jakmile dojde k nabytí právní moci usnesení soudního exekutora o ceně nemovité věci, může být nařazena dražba. Dražební vyhláška, tedy písemnost vydaná exekutorem, kterou exekutor oznamuje dražební jednání, obsahuje následující náležitosti:

- datum, čas a místo dražebního jednání,
- označení nemovité věci a jejího příslušenství,
- pořadové číslo dražebního jednání,
- výslednou cenu,
- výši nejnižšího podání,
- výši jistoty a způsob jejího zaplacení nebo sdělení, že se zaplacení jistoty nevyžaduje,
- věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem nemovité věci v dražbě nezaniknou,

- předpoklady, za kterých vydražitel může převzít vydraženou nemovitou věc a za kterých se stane jejím vlastníkem.[\[2\]](#)

Mimo jiné soudní exekutor v dražební vyhlášce dle ustanovení § 336b odst. 4 písm. a) zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád (dále jen „OSŘ“) upozorní oprávněného, ty, kdo do řízení přistoupili jako další oprávnění, a další věřitele povinného, že se mohou domáhat uspokojení jiných vymahatelných pohledávek nebo pohledávek zajištěných zástavním právem, než pro které byl nařízen výkon rozhodnutí, jestliže je přihlásí nejpozději do zahájení dražebního jednání.

Příhláška pohledávky do řízení

Věřitel, který má pohledávku zajištěnou zástavním právem k předmětné nemovité věci nebo má vůči povinnému vymahatelnou pohledávku, může svou pohledávku přihlásit do řízení. Vymahatelnou pohledávkou se dle zákona rozumí pohledávka, která je věřiteli přiznána rozhodnutím, smírem nebo jiným titulem dle ustanovení § 274 OSŘ. Pro přihlášku pohledávky neexistuje žádný formulář, ačkoliv na webových stránkách některých exekutorů lze nalézt vzor pro jejich podání.

V ustanovení § 42 odst. 4 OSŘ je uvedeno, že přihláška musí obsahovat obecné náležitosti podání, kterými jsou:

- označení, kterému soudnímu exekutorovi je přihláška určena,
- označení toho, kdo přihlášku podává,
- označení exekuce, do které je přihláška podána,
- a podání musí být podepsáno a datováno.

Mimo obecné náležitosti podání, které stavuje zákon, je jistě vhodné rovněž označit i osobu povinného.

Zákon dále stanovuje, že přihláška musí obsahovat i další náležitosti, které lze označit za zvláštní náležitosti přihlášky:

- výši pohledávky a jejího příslušenství, jejíž uspokojení se věřitel povinného domáhá,
- vyčíslení pohledávky ke dni konání dražby,
- údaj o tom, do jaké skupiny pohledávka patří,
- skutečnosti významné pro pořadí pohledávky.[\[3\]](#)

Zvláštní náležitostí přihlášky je tedy mimo uvedení výše pohledávky s příslušenstvím i vyčíslení pohledávky ke dni dražebního jednání, které je uvedeno v dražební vyhlášce. V rámci příslušenství může věřitel uvést úroky, úroky z prodlení, dále i náklady související s uplatněním pohledávky a v neposlední řadě i náklady nalézacího nebo vykonávacího řízení.[\[4\]](#)

Další zvláštní náležitostí přihlášky je zařazení pohledávky do příslušné skupiny pohledávek, které jsou vymezeny v ustanovení § 337c odst. 1 OSŘ. Příslušnost pohledávky k určité skupině určuje posloupnost, dle které dojde k rozdělení finančního výtěžku získaného v dražbě. V rámci jednotlivých skupin je poté rozhodující pořadí pohledávek. Uvedení skutečností významných pro pořadí

pohledávky je další povinnou náležitostí přihlášky pohledávky. Pořadí pohledávky určuje zákon v ustanovení § 337c odst. 5 OSŘ a z logiky věci je zřejmé, že čím lepší je pořadí pohledávky v rámci skupiny, tím spíše dojde k jejímu uspokojení.

Při určení pořadí pohledávky může hrát zásadní význam skutečnost, že pro vykonatelnou pohledávku dalšího oprávněného bylo již zahájeno exekuční řízení a byl vydán exekuční příkaz k prodeji téže nemovité věci, respektive k prodeji nemovité věci, ke které byla následně nařízena dražba. V takovém případě se užije ustanovení § 14 a § 15 zákona č. [119/2001](#) Sb., Zákon, kterým se stanoví pravidla pro případy souběžně probíhajících výkonů rozhodnutí.^[5] Pro určení pořadí pohledávky bude v tomto případě rozhodující den, kdy soudnímu exekutorovi došel exekuční návrh.

V neposlední řadě zákon určuje v ustanovení § 336f odst. 3 OSŘ povinnost připojit k přihlášce listiny, které prokazují výše uvedené náležitosti. Konkrétně se tedy jedná o listiny prokazující zajištění pohledávky zástavním právem nebo vykonatelnost pohledávky. Věřitel je dále povinen doložit listiny ohledně doručení exekučního návrhu a rovněž i exekuční příkaz k provedení exekuce prodejem nemovitosti.

Lhůta pro přihlášení pohledávky je nejpozději do zahájení prvního dražebního jednání a opožděnou nebo neúplnou přihlášku exekutor odmítne usnesením, proti kterému není přípustné odvolání.^[6] Po podání přihlášky má věřitel povinnost oznámit případné změny týkající se přihlášky, ke kterým došlo po jejím podání.

Mgr. Veronika Kadavá,
právník



JELÍNEK & PARTNEŘI
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ | ATTORNEYS AT LAW

[Advokátní kancelář JELÍNEK & Partneři s.r.o.](#)

Pardubice - Dražkovice 181
533 33 Pardubice - Dražkovice

Truhlářská 1108/3
110 00 Praha 1

Tel.: +420 466 310 691
e-mail: advokati@advokatijelinek.cz



[1] viz ustanovení čl. II bod 1) zákona č. [396/2012](#) Sb., Zákon, kterým se mění zákon č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.

[2] ustanovení § 336b odst. 2 zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád.

[3] ustanovení 336f odst. 2 zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád.

[4] SMOLÍK, Petr. In SVOBODA, Karel, LEVÝ, Jiří a kol. Občanský soudní řád. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, s. 1364.

[5] Před touto úpravou stejně i usnesení Nejvyššího soudu č. j. 20 Cdo 3755/2011 ze dne 26. července 2012.

[6] Ustanovení § 336f odst. 4 zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [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](#)
- [Nová pravidla ICC pro rozhodčí řízení: Přehled klíčových změn účinných od 1. června 2026](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [Když model počítá správně, ale závěr je zavádějící: limity AI při oceňování podniků](#)
- [Nařízení prodeje jednotky jako ultima ratio ochrany práv ostatních vlastníků?](#)