

2. 12. 2022

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

Výjimka z vyloučení účasti povinného v dražbě v rámci exekučního řízení

V tomto článku se zabývám nesprávným postupem některých soudních exekutorů spočívající v tom, že druhý spoluvlastník nemovité věci je vyloučen z účasti na dražbě této nemovité věci v rámci exekučního řízení.

V řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví mají obě strany sporu (bereme-li v úvahu klasickou situaci dvou spoluvlastníků) postavení žalobce i žalovaného bez ohledu na to, kdo žalobu k soudu podal, jde o tzv. iudicium duplex. Tato skutečnost pak má vliv i na samotný výkon rozhodnutí. Velmi často totiž tato nalézací řízení končí rozhodnutím, kterým se nařizuje prodej nemovité věci s tím, že spoluvlastníkovi bude vyplacena polovina z výtěžku prodeje. A jelikož takovýto rozsudek není rozsudkem, jímž by byla stanovena nějaká povinnost, a proto se stává vykonatelným, jakmile nabude právní moci (neobsahuje tedy žádnou lhůtu ke splnění povinnosti), záleží na postoji spoluvlastníků, zda na základě takového rozhodnutí zajistí realizaci prodeje nemovitosti a rozdělení výtěžku sami nebo zda k tomu dojde v rámci výkonu rozhodnutí nebo exekuce.

V případě, že je podán exekuční návrh, mnoho spoluvlastníků nemovité věci žije v domněni, že oni sami se nemohou účastnit dražby této nemovité věci. Možná si říkáte, proč by to dělali, když v nalézacím řízení sami navrhovali, aby se nemovitá věc prodala a z výtěžku se každý z nich uspokojil. Existuje však spousta důvodů, které toho či onoho spoluvlastníka vedou ke změně názoru. Např. v mezidobí mezi rozhodnutím soudů v nalézacím řízení a podáním exekučního návrhu mohla nastat významná změna okolností na trhu nebo na příjmové stránce spoluvlastníka nebo také, a to je jev, který se rovněž často děje, soudy v nalézacím řízení nerespektovaly názor jednoho ze spoluvlastníků, který navrhoval, aby mu byla nemovitá věc přikázána do jeho výlučného vlastnictví, přesto soudy rozhodly o prodeji nemovité věci s tím, že bude spoluvlastníkům vyplacena polovina z výtěžku z prodeje.

Možná si ale také říkáte, proč by si spoluvlastník nemohl vydražit „svou“ nemovitou věc v rámci dražby v exekučním řízení. Jednoduše z důvodu, že soudní exekutor mu to neumožní. Narážím na **postup některých soudních exekutorů, kteří při podání exekučního návrhu, jehož exekučním titulem je rozhodnutí soudu, kterým se nařizuje prodej nemovité věci, v exekučním řízení označí navrhovatele (jednoho ze spoluvlastníků) jako oprávněného, zatím co druhého spoluvlastníka označí jako povinného.** No a jak vyplývá z dikce zákona: **povinný se nesmí účastnit dražby.**[\[1\]](#)

S tímto základním předpokladem lze nepochybně souhlasit, nicméně, **existují případy, kdy to neplatí, resp. platit by nemělo.**

Ve shora specifikovaném typu exekučního řízení se nejedná o vynucení povinnosti na povinném (zaplacení dluhu), nýbrž jde o realizaci rozhodnutí soudu o prodeji společné nemovité věci. Nejedná se tak o „klasické“ exekuční řízení, v němž povinný dluží oprávněnému, přičemž je od tohoto klasického exekučního řízení odlišné hned v několika ohledech. Jednak, exekuční řízení může iniciovat každý ze spoluvlastníků nemovité věci, jednak, označení účastníků exekučního řízení je v našem případě odlišné od označování účastníků v „klasickém“

exekčním řízení, kde je zřejmé, kdo komu kolik dluží, a tedy kdo je oprávněný a kdo povinný.

Jak už jsem shora předesířel, v rámci své advokátní praxe jsem se setkal s případy, **kdy soudní exekutor nerespektoval uvedené nuance a lpěl na označování jednoho ze spoluvlastníků jako povinného. Na základě toho pak soudní exekutor neumožnil tomuto spoluvlastníkovi, kterého označil jako povinného, účastnit se dražby nemovité věci**, přestože byly splněny všechny podmínky pro jeho účast na dražbě (např. zaplatil jistotu v řádech stovek tisíc Kč atd.). Dražba následně proběhla a soudní exekutor vydal usnesení, kterým byl udělen příklep nějakému vydražiteli.

V případě, že by si spoluvlastník nechal tento postup soudního exekutora líbit a proti usnesení o příklepu nebrojil, musel by se s celou svou rodinou odstěhovat. To vše na základě nesprávného postupu soudního exekutora. Naštěstí však spoluvlastník, který se chtěl dražby účastnit, podal proti usnesení o příklepu odvolání, načež soud rozhodující o odvolání byl jiného názoru než soudní exekutor. **Odvolací soud totiž dospěl k závěru, že spoluvlastník se může dražby nemovité věci účastnit, přestože je označován v exekčním řízení jako povinný.** Konkrétně odvolací soud[2] konstatoval:

*„Používá-li v ust. § 348 odst. 1 o.s.ř. zákonodárce pro účely vykonávacího nebo exekčního řízení, které navazuje na rozhodnutí soudu o prodeji společné věci termínu „přiměřené“ v souvislosti možnosti aplikace obecných ustanovení upravujících exekuci prodejem nemovitých věcí, **neznamená to bez dalšího možnost otrocky používat všechna ostatní (obecná) ustanovení, nýbrž je na soudním exekutorovi (exekčním soudu), aby z obecných ustanovení aplikoval jen ta, jež respektují specifika daného řízení zohledňující též jeho povahu a účel. ...***

*I když podle § 336h odst. 4 o.s.ř. jako dražitelé nesmí vystupovat soudci, zaměstnanci soudů, povinný, manžel povinného, vydražitel uvedený v § 336m odst. 2 o.s.ř. a ti, jimž v nabytí věci brání zvláštní předpis, pak **uvedené ustanovení se z důvodů výše vyložených ani „přiměřeně“ ve vztahu k povinnému a manželovi povinného neuplatní při dražbě prováděné ve smyslu ust. § 348 o.s.ř. v exekuci prodejem společné věci.***

Protože odvolatel prokázal, že byl z dražby soudním exekutorem vyloučen nedůvodně, byl tím naplněn předpoklad pro závěr o nezákonnosti dražby a odvolací soud proto změnou napadeného usnesení soudního exekutora vyslovil, že se příklep vydražiteli neuděluje.

Poukazuji k této problematice i na další odbornou literaturu[3] vztahující se k § 348 o.s.ř.:

*„V řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví jde totiž o tzv. iudicium duplex, kdy obě strany (všichni účastníci) mají postavení žalobě i žalovaného, bez ohledu na to, kdo žalobu podal, neboť soud (z hlediska způsobu rozhodnutí) není vázán žalobou, ale zákonem který způsob vypořádání spoluvlastnictví stanoví. Z toho důvodu **je oprávněným (jsou oprávněnými) ten, kdo návrh na výkon rozhodnutí podal, a ostatní spoluvlastníci nejsou povinnými, ale účastníky řízení o výkon rozhodnutí.***

Jak vyplývá ze shora uvedeného, nesprávné označování účastníků exekčního řízení mělo podstatný vliv na průběh celého řízení s dalekosáhlými konsekvencemi do rodinného života. Vzhledem k tomu, že se nejedná o ojedinělý excés soudních exekutorů, spousta právních laiků žije v domněnání, že se jakožto spoluvlastníci nemovité věci nemohou dražby účastnit, zkrátka již jen proto, že jsou označováni soudním exekutorem jako povinní.

Závěrem lze shrnout, že v exekčním řízení, jehož exekčním titulem je rozhodnutí soudu, kterým se nařizuje prodej nemovité věci s tím, že spoluvlastníkovi bude vyplacena polovina

z výtěžku prodeje, je oprávněným ten, kdo návrh na výkon rozhodnutí podal, a ostatní spoluvlastníci nejsou povinnými. Na tyto osoby (ostatní spoluvlastníky) tak nelze nahlížet jako na povinné v exekučním řízení a mohou se tak účastnit i dražby předmětné nemovité věci.

Ještě bych rád k tomuto dodal, že ten ze spoluvlastníků, který jako první podá exekuční návrh, bude mít nárok na náhradu nákladů oprávněného ve smyslu § 87 odst. 2 e.ř. Říkáte si, jak je to možné, když podat exekuční návrh může kterýkoliv ze spoluvlastníků a že se tak z podání exekučního návrhu stávají jakési dostihy kdo s koho? Bohužel, možné to je, ale více k tomuto možná v dalším článku.



JUDr. Michal Božek,
advokát



HKDW HOLASEK s.r.o., advokátní kancelář

Na Příkopě 583/15
110 00 Praha 1

Tel.: +420 272 143 399
e-mail: office@hkdwholasek.cz

[1] Viz § 336h odst. 4 o.s.ř. ve spojení s § 66 odst. 6 e.ř.

[2] Usnesení Městského soudu v Praze ze dne 21. 12. 2017, č.j. 14 Co 455/2017-262.

[3] Drápal, L., Bureš, J. a kol. Občanský soudní řád II. § 201 až 376. Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2009, s. 2704.

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?](#)