

Dražba

Jestliže Nejvyšší soud ve své judikatuře již dovodil, že popis předmětu dražby obsažený v dražební vyhlášce, který je v rozporu s faktickým či právním stavem může představovat porušení zákona podle § 336k odst. 4 o. s. ř. (příčemž uvedené je však vždy třeba posuzovat ve vztahu ke konkrétním zjištěným poměrům posuzované dražby), pak je třeba tentýž závěr vztáhnout též k popisu předmětu dražby zveřejněném na dražebním portálu, na němž dražba probíhá.

(Usnesení Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 20 Cdo 375/2026 ze dne 23.6.2026)

Nejvyšší soud rozhodl ve věci dobrovolné dražby navrhovatele Přírodního parku Česká Kanada s. r. o., se sídlem ve Starém Městě pod Landštejnem, za účasti vydražitele J. M., zastoupeného Mgr. M.K., advokátem se sídlem v P., o udělení příklepu v dobrovolné dražbě, vedené u soudního exekutora Mgr. Jana Škorpila, Exekutorský úřad České Budějovice, pod sp. zn. 213 EXD 116/2024, o dovolání vydražitele proti usnesení Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 21. října 2025, č. j. 10 Co 202/2025-10, tak, že usnesení Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 21. října 2025, č. j. 10 Co 202/2025-10, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

Soudní exekutor Mgr. Jan Škorpil, Exekutorský úřad České Budějovice, usnesením ze dne 25. dubna 2025, č. j. 213 EXD 116/2024-7, na základě smlouvy o provedení dobrovolné dražby a podle ustanovení § 76 odst. 2 zákona č. [120/2001](#) Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád), ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „e. ř.“ nebo „exekuční řád“), udělil vydražiteli za nejvyšší dražební podání příklep na vydražených nemovitých věcech – dvou identifikovaných pozemcích (výrok I.).

Krajský soud v Ústí nad Labem (dále též jen „odvolací soud“) k odvolání vydražitele usnesením ze dne 21. října 2025, č. j. 10 Co 202/2025-10, usnesení soudního exekutora potvrdil. Odvolací soud uvedl, že jde o dobrovolnou dražbu prováděnou soudním exekutorem na návrh vlastníka (navrhovatele) v souladu s § 76 odst. 2 e. ř. Dále odvolací soud uvedl, že soudní exekutor v usnesení o dražební vyhlášce nařídil elektronickou dražbu prostřednictvím elektronického systému dražeb na internetové adrese [www.exdražby.cz](#). V dražební vyhlášce mimo jiné upozornil dražitele, že popis předmětu dražby zveřejněný na dražebním portálu je popisem předmětu dražby ze strany navrhovatele, soudním exekutorem je předmět dražby definován v dražební vyhlášce. Současně soudní exekutor v dražební vyhlášce dražitelům doporučil, aby si předmět dražby osobně prohlédli a řádně se seznámili s jeho faktickým a právním stavem. Dále odvolací soud uvedl, že proti udělení příklepu nebyly uplatněny námitky.

Vydražitel ve svém odvolání proti usnesení o příklepu namítal, že po udělení příklepu zjistil skutečnosti, s nimž nebyl před dražbou obeznámen, totiž že vydražené pozemky nemají fakticky ani právě zajištěnou přístupovou komunikaci, jak dražebník deklaroval v popisu předmětu dražby. Při následné obhlídce byl vydražitel konfrontován sousedem, který hrozil, že přes jeho pozemek se na vydražený pozemek nikdo nedostane. Nadto podle vydražitele bylo o nemovitosti tvrzeno, že se jedná o stavební pozemek, plochu pro bydlení. K uvedeným tvrzením vydražitel odkázal na text popisu dražených nemovitých věcí na dražebním portálu [www.exdražby.cz](#). Vydražitel se domnívá, že byl

uveden v omyl, a proto požadoval příklep zrušit.

Odvolací soud v odůvodnění svého rozhodnutí vysvětlil, že podle § 336k odst. 4 zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád (dále též jen „o. s. ř.“), odvolací soud usnesení o příklepu změnil tak, že se příklep neuděluje, jestliže v řízení došlo k takovým vadám, že se odvolatel nemohl zúčastnit dražby, nebo jestliže byl příklep udělen proto, že při nařízení dražebního jednání nebo při provedení dražby došlo k porušení zákona. Podle téhož ustanovení odvolací soud nemůže usnesení o příklepu zrušit. V posuzované věci neshledal odvolací soud – při absenci zjištění zákonem vymezených vad – podmínky pro změnu napadeného usnesení. Odvolací soud uzavřel, že usnesení o příklepu je správné, a proto jej potvrdil. Nad rámec odůvodnění uvedeného závěru dodal, že i při realizaci dobrovolné dražby nemovité věci je třeba oddělovat relativně samostatné fáze dražebního prodeje, zde konkrétně (při určení ceny předmětu dražby smlouvou mezi navrhovatelem a dražebníkem) dražební vyhlášku a dražbu samotnou. Podle odvolacího soudu tak již bylo vymezení předmětu dražby vyřešeno v předchozí fázi prodeje a tuto otázku nelze v rámci dražby, či dokonce po udělení příklepu znovu otevírat. Ze stejného důvodu se nelze po udělení příklepu jakkoliv zabývat povahou vydražené věci – druhem pozemku či možným způsobem jeho využití pro vydražitele. Dále odvolací soud pro úplnost dodal, že v dražební vyhlášce soudního exekutora, která je z hlediska stavu a vlastností dražených věcí rozhodná, jsou oba pozemky popsány standardním způsobem užívaným v katastru nemovitostí. Je potom věcí každého dražitele získat si dostatek podkladů k zodpovědnému rozhodnutí pro účast v dražbě, a to především z dražební vyhlášky, ale i např. obhlídkou dražených pozemků ještě před dražbou samotnou.

Usnesení odvolacího soudu napadl vydražitel dovoláním. Napadené rozhodnutí podle jeho názoru závisí na vyřešení právních otázek hmotného a procesního práva, které nebyly v rozhodovací praxi Nejvyššího soudu dosud řešeny nebo při jejichž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu.

Otázky, které podle dovolatele nebyly dosud vyřešeny:

- 1) Zda lze v řízení o odvolání proti příklepu zcela pominout skutečnost, že vydražitel byl před dražbou uveden v omyl o rozhodujících vlastnostech předmětu dražby, pokud tento omyl vznikl v důsledku informací zveřejněných na oficiálním dražebním portálu, na který soudní exekutor odkázal.
- 2) Zda absence právního a faktického přístupu k dražené nemovitosti představuje tak zásadní vadu předmětu dražby, že její zamlčení může založit porušení zákona při provedení dražby ve smyslu § 336k odst. 4 o. s. ř.
- 3) Zda mylné, klamavé, nepravdivé označení a popis předmětu dražby dle § 13 odst. 1 písm. d) zákona č. [250/2023](#) Sb. může založit porušení zákona při provedení dražby ve smyslu § 336k odst. 4 o. s. ř. a může být důvodem pro zrušení usnesení o příklepu.
- 4) Zda lze bez dalšího přenést veškerou odpovědnost za pravdivost a úplnost informací o předmětu dražby na vydražitele, pokud je dražba organizována soudním exekutorem a probíhá prostřednictvím jím zvoleného elektronického systému.
- 5) Zda má soud zkoumat, proč nebylo úspěšné první kolo dražby.

Dále se podle dovolatele odvolací soud odchýlil od judikatury Nejvyššího soudu, konkrétně od rozsudku ze dne 16. května 2017, sp. zn. 21 Cdo 387/2017, v němž Nejvyšší soud řešil rovněž nesprávný popis předmětu dražby – navrhovatel dobrovolné dražby navrhnul do dražby mimo jiné i peněžitou pohledávku, která reálně neexistovala. Dále se měl odvolací soud odchýlit od usnesení Nejvyššího soudu ze dne 31. srpna 2021, sp. zn. 21 Cdo 1669/2021, v němž se řešilo, že v dražební

vyhláše ani v dalších podkladech k dražbě (znaleckém posudku) se informace o vadě nevyskytovaly. Dovolatelka následně zjistila, že veranda domu a komín vedlejší stavby leží fakticky na sousedním pozemku v rozporu s dražební vyhláškou. Rovněž se podle dovolatele odvolací soud odchýlil od usnesení ze dne 1. září 2017, sp. zn. 20 Cdo 2840/2017, v němž se Nejvyšší soud zabýval situací, v níž dovolatel vydražil pozemek, na kterém měly být dle jiných podkladů k dražbě (znaleckého posudku) i lesní porosty, které však byly v době dražby vytěženy. Dovolatel tuto vadu – spočívající mj. v ceně předmětu dražby namítal a s dovoláním uspěl. A konečně se měl odvolací soud odchýlit též od usnesení ze dne 8. září 2020, sp. zn. 20 Cdo 1715/2020, ve kterém šlo o situaci, v níž na portálu www.exdrazby.cz, bylo chybně inzerováno, že se jedná pouze o spoluvlastnický podíl, a nikoliv o celou nemovitost. Dovolatel zastává názor, že z uvedených rozhodnutí plyne, že vada dražební vyhlášky je důvodem pro zrušení usnesení o příklepu.

Odvolací soud podle dovolatele dále zatížil své rozhodnutí vadou nepřezkoumatelnosti, když „naprosto rezignoval reagovat na námitky“ vydražitele. Tím se odchýlil např. od nálezu Ústavního soudu ze dne 23. března 2021, sp. zn. IV. ÚS 2957/20. Kdyby se odvolací soud skutečně zabýval správností dražební vyhlášky, musel by nutně dospět k závěru, že neobsahovala náležitosti podle § 13 odst. 1 písm. d) zákona č. [250/2023](#) Sb., o veřejných dražbách, tedy označení a popis předmětu veřejné dražby a jeho příslušenství, práv s předmětem veřejné dražby spojených a závad na něm váznoucích, pokud ovlivňují hodnotu předmětu veřejné dražby, popis stavu předmětu veřejné dražby a údaj o tom, že předmětem veřejné dražby je kulturní památka, je-li tomu tak. Dovolatel přitom považuje shora uvedené vady vydražených pozemků za natolik závažné, že výrazně ovlivňují jejich hodnotu. Na webu www.exdrazby.cz byly zveřejněny nepravdivé a klamavé informace, čímž byl vydražitel uveden v omyl. Vydražitel nesouhlasí s odvolacím soudem, že soudní exekutor za tyto informace nenese odpovědnost, neboť rozlišování mezi popisem navrhovatele a popisem exekutora je podle jeho názoru čistě formální a nepřesvědčivé. Závěr odvolacího soudu považuje za krajně nespravedlivý a navrhuje, aby Nejvyšší soud rozhodnutí odvolacího soudu i usnesení o příklepu zrušil a věc vrátil soud prvního stupně k dalšímu řízení.

Nejvyšší soud jako soud dovolací věc projednal podle občanského soudního řádu, ve znění účinném od 1. ledna 2022 (srov. část první čl. II bod 1 zákona č. [286/2021](#) Sb.). Po zjištění, že dovolání proti pravomocnému usnesení odvolacího soudu bylo podáno oprávněnou osobou (účastníkem řízení) ve lhůtě uvedené v ustanovení § 240 odst. 1 o. s. ř., a že jde o rozhodnutí, proti kterému je dovolání přípustné podle § 237 o. s. ř., přezkoumal napadené usnesení ve smyslu ustanovení § 242 o. s. ř. bez nařízení jednání (§ 243a odst. 1 věta první o. s. ř.) a dospěl k závěru, že dovolání je důvodné.

Podle § 76 odst. 2 e. ř. může exekutor též provést dražbu movité či nemovité věci na návrh vlastníka či osoby oprávněné disponovat s věcí. Přitom postupuje přiměřeně podle ustanovení tohoto zákona.

Podle § 336k odst. 4 o. s. ř. odvolací soud usnesení o příklepu změní tak, že se příklep neuděluje, jestliže v řízení došlo k takovým vadám, že se dovolatel nemohl zúčastnit dražby, nebo jestliže byl příklep udělen proto, že při nařízení dražebního jednání nebo při provedení dražby došlo k porušení zákona. Ze stejných důvodů změní odvolací soud i usnesení o předražku. Ustanovení § 219a se nepoužije.

Dovolací soud se v první řadě zabýval námitkou nepřezkoumatelnosti usnesení odvolacího soudu. Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 25. června 2013, sp. zn. 29 Cdo 2543/2011, uveřejněném ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 100/2013, vysvětlil, že i když rozhodnutí odvolacího soudu nevyhovuje všem požadavkům na jeho odůvodnění, není zpravidla nepřezkoumatelné, jestliže případné nedostatky odůvodnění nebyly - podle obsahu dovolání - na újmu uplatnění práv dovolatele.

Ačkoliv je argumentace obsažená v odůvodnění usnesení odvolacího soudu velmi stručná a nezahrnuje výslovnou úvahu o tom, proč podle odvolacího soudu nejsou relevantní vydražitelem

citovaná ustanovení zákona č. [250/2023](#) Sb., o veřejných dražbách, účinného od 1. ledna 2025 (dále též jen „z. v. d.“ nebo „zákon o veřejných dražbách“), odvolací soud učinil jednoznačný závěr, že v dané věci je třeba aplikovat ustanovení § 336k odst. 4 o. s. ř. (nikoliv tedy vydražitelem citovaná ustanovení zákona o veřejných dražbách). Odvolací soud dále uvedl, že podle ustanovení § 336k odst. 4 o. s. ř. nelze usnesení o příklepu zrušit a rovněž (velmi stručně) uzavřel, že z důvodu absence zjištění vad vymezených § 336k odst. 4 o. s. ř., nejsou dány podmínky pro změnu napadeného usnesení o příklepu. Vydražitel se tak z odůvodnění napadeného usnesení odvolacího soudu dozvěděl, z jakého důvodu bylo usnesení o příklepu potvrzeno. Měřítkem toho, zda rozhodnutí je či není přezkoumatelné, nejsou požadavky dovolacího soudu na náležitosti odůvodnění rozsudku odvolacího soudu (§ 157 odst. 2, § 211 o. s. ř.), ale především zájem účastníků řízení na tom, aby mohli v dovolání proti tomuto rozhodnutí náležitě uvést dovolací důvody. Nedostatky odůvodnění v nyní řešeném případě – podle obsahu dovolání – nejsou na újmu uplatnění práv dovolatele.

Nejvyšší soud již ve své judikatuře uzavřel, že není žádný rozumný důvod rozlišovat režim provedení dražby soudním exekutorem v rámci jiné exekutorské činnosti podle toho, zda jeho oprávnění vyplývá ze smlouvy o provedení dražby uzavřené v souvislosti s jiným řízením, anebo bez této souvislosti. Proto se za skutkové situace, kdy vlastnické právo k věci bylo nabyto na základě dobrovolné dražby provedené soudním exekutorem podle smlouvy o provedení dražby s původním vlastníkem nemovité věci, není namístě aplikovat ustanovení zákona č. [26/2000](#) Sb., o veřejných dražbách, účinného do 31. prosince 2024, ale (přiměřeně) ustanovení občanského soudního řádu (viz rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 10. března 2025, sp. zn. 21 Cdo 3004/2024, a ze dne 20. října 2025, sp. zn. 21 Cdo 1569/2025). Nejvyšší soud přitom neshledal důvod, proč by uvedený závěr neměl platit i za účinnosti zákona č. [250/2023](#) Sb., o veřejných dražbách, účinného od 1. ledna 2025 (srov. důvodovou zprávu k tomuto zákonu, která uvádí, že se podle tohoto zákona postupuje, nestanoví-li jiný právní předpis jinak, přičemž se jedná zejména o zákon č. [280/2009](#) Sb., daňový řád, a o zákon č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád). Dražba obou pozemků tak byla v nyní řešeném případě provedena v režimu exekučního řádu (§ 76 odst. 2 věta druhá e. ř.) za přiměřeného použití občanského soudního řádu (§ 52 odst. 1 e. ř.), nikoliv v režimu zákona o veřejných dražbách. V tomto ohledu je napadené usnesení odvolacího soudu správné.

Podstata dovolání spočívá v tom, že podle dovolatele v nyní řešené věci existuje nesoulad faktického a právního stavu vydražených věcí s popisem předmětu dražby obsaženým nikoliv v dražební vyhlášce, nýbrž nacházejícím se na dražebním portálu www.exdrazby.cz, prostřednictvím něhož byla dražba soudním exekutorem realizována. Otázka, pro jejíž řešení je třeba připustit dovolání, zní, zda může takový nesoulad představovat důvod pro změnu usnesení o příklepu podle § 336k odst. 4 o. s. ř. tak, že se příklep neuděluje. Tato otázka dosud nebyla v rozhodovací praxi dovolacího soudu vyřešena.

Nejvyšší soud se již ve své rozhodovací praxi zabýval situací, v níž dovolatel brojil proti usnesení o příklepu námitkou nesouladu faktického stavu vydražených nemovitých věcí s popisem předmětu dražby obsaženým v dražební vyhlášce (viz např. dovolatelem citovaná usnesení ze dne 1. září 2017, sp. zn. 20 Cdo 2840/2017, nebo ze dne 31. srpna 2021, sp. zn. 21 Cdo 1669/2021). Nejvyšší soud zde vysvětlil, že jediným způsobem soudního (exekučního) prodeje nemovité věci při výkonu rozhodnutí je dražba. Skutečnost, že se bude dražba konat, dává soud (soudní exekutor) ve známost vydáním zvláštního rozhodnutí, které se tradičně označuje jako dražební vyhláška. Vydáním dražební vyhlášky po právní moci usnesení o ceně nastupuje další, třetí fáze prodeje nemovitých věcí. Soud musí dražební vyhlášku vydat v souladu se zákonem, jinak bude třeba její nezákonnost v dalším řízení zhojit. Vzhledem k tomu, že zákon od 1. ledna 2013 neumožňuje podat proti usnesení o dražební vyhlášce odvolání, lze se po jejím vydání případné nezákonnosti bránit výlučně v rámci odvolání proti usnesení o příklepu s tím, že je možno domáhat se pouze změny usnesení o příklepu v tom směru, že se příklep neuděluje [viz § 336k odst. 3 (nyní odst. 4) o. s. ř.]. Souladem dražební vyhlášky se

zákonem se rozumí jednak to, že dražební vyhláška musí obsahovat všechny výroky předepsané zákonem, ale také to, že k zahájení této další fáze výkonu rozhodnutí musejí být splněny všechny předpoklady (Svoboda, K., Smolík, P., Levý, J., Šínová, R. a kol. Občanský soudní řád. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, 1422 s., s. 1158-1162).

Nejvyšší soud v citovaných rozhodnutích rovněž uvedl, že podle ustálené judikatury se za porušení zákona při nařízení dražebního jednání považuje mimo jiné i to, že dražební vyhláška neobsahovala všechny výroky předepsané zákonem, nebo obsahovala výroky, které byly v rozporu se zákonem nebo faktickým stavem, avšak jen tehdy, když nepříznivé důsledky „výroků v rozporu se zákonem“ nebylo možno odstranit jinak, tedy jestliže takový výrok v rozporu se zákonem vedl či mohl vést k tomu, že odvolatel neuplatnil do zahájení dražebního jednání svá práva. Konkrétní porušení zákona při nařízení dražebního jednání nebo při provedení dražby musí být v příčinné souvislosti s udělením příklepu vydražiteli, tedy k příklepu by nedošlo, pokud by se soud takových porušení v dané věci vyvaroval. Judikatura tak stabilně (při aplikaci ustanovení § 336k odst. 4 o. s. ř.) tenduje ke zvýšené ochraně dražitelů, potažmo vydražitele, proti takovým pochybením exekutora, která jsou objektivně způsobilá zapříčinit, že průběh a výsledek dražebního jednání nesplňují požadavek transparentnosti dražby, požadavek rovného přístupu účastníků dražby (dražebníků) k dražbě, že fakticky dojde ke zvýhodnění určité skupiny osob ve vlastní exekuci zúčastněných oproti skupině jiné [typicky – v souvislosti s pochybením ve vyhotovení popisné části nemovitosti v dražební vyhlášce – je ovlivněno jednání dražitelů, kteří by (pokud by k pochybení nedošlo) již „další“ vyšší podání neučinili, popř. by se dražby vůbec nezúčastnili, a tím došlo k ovlivnění výše dosaženého podání].

Nejvyšší soud v již citovaném usnesení sp. zn. 20 Cdo 2840/2017 dále uzavřel, že je sice věcí každého dražitele získat si dostatek podkladů k zodpovědnému rozhodnutí pro účast v dražbě, nicméně takovýto podkladem je nepochybně i dražební vyhláška, ve které má být uveden dostatečně podrobný a pravdivý popis dražené věci. Není-li by tomu tak, a v důsledku toho by byla vydražena nemovitá věc, jejíž faktický stav by byl v rozporu s jejím popisem uvedeným v dražební vyhlášce, přičemž uvedená skutečnost by byla v příčinné souvislosti s udělením příklepu vydražiteli, nebylo by možné uzavřít jinak, než že došlo k porušení zákona při nařízení dražebního jednání a že se příklep neuděluje.

Z citované judikatury plyne závěr, že nesoulad popisu předmětu dražby obsažený v dražební vyhlášce s faktickým stavem dražené věci může představovat porušení zákona při nařízení dražebního jednání, pokud bylo nepravdivým popisem dražené věci ovlivněno jednání dražitele natolik, že by v případě řádného (pravdivého) popisu věci dražitel vyšší podání neučinil nebo se dražby vůbec nezúčastnil.

Citovaná judikatura, a tedy i uvedený závěr, se týkají dražby nemovitých věcí provedené soudním exekutorem v rámci jím vedené exekuce (dále též jen „exekuční dražba“). V nyní řešeném případě se však nejednalo o exekuční dražbu, nýbrž o dobrovolnou dražbu provedenou soudním exekutorem na návrh vlastníka věci (dále též jen „dobrovolná dražba provedená soudním exekutorem“) V takovém případě podle § 76 odst. 2 e. ř. soudní exekutor postupuje podle exekučního řádu, resp. též podle občanského soudního řádu přiměřeně.

Dobrovolná dražba provedená soudním exekutorem se od exekuční dražby liší zejména svým účelem. Zatímco v případě exekuční dražby jde o zpeněžení exekučně zabavených věcí povinného za účelem uspokojení vymáhané pohledávky oprávněného, přičemž realizace dražby nezávisí na vůli povinného, účelem dobrovolné dražby provedené soudním exekutorem je dobrovolné zpeněžení věci navrhovatele. V obou situacích soudní exekutor vydává dražební vyhlášku, která však v případě dobrovolné dražby (na rozdíl od dražby exekuční) nevychází z usnesení o ceně založeného na znaleckém ocenění nemovité věci (srov. § 336, 336a o. s. ř.), určení výše nejnižšího podání je zde v zásadě ponecháno na vůli navrhovatele dražby, resp. je bez dalšího domluveno smlouvou o provedení

dobrovolné dražby uzavřenou mezi navrhovatelem a soudním exekutorem. Skutečnosti, zda vůbec k dražbě dojde, který exekutor ji provede, či jaké bude nejnižší podání, jsou zcela závislé na vůli navrhovatele.

Z hlediska svého účelu se dobrovolná dražba provedená soudním exekutorem velmi blíží dobrovolné dražbě konané podle zákona o veřejných dražbách. Ačkoliv se z výše uvedených důvodů neřídí právní úpravou zákona o veřejných dražbách, nelze přehlédnout, že v případě dobrovolné dražby konané podle zákona o veřejných dražbách by náležitostí dražební vyhlášky bylo mimo jiné i označení a popis závad na předmětu dražby váznoucích, pokud ovlivňují hodnotu předmětu veřejné dražby, a popis stavu předmětu veřejné dražby [§ 13 odst. 1 písm. d) z. v. d.]. Příklepem by v uvedeném režimu došlo k uzavření kupní smlouvy (popř. smlouvy o budoucí kupní smlouvě), přičemž vydražitel (kupující) má možnost uplatnit vůči navrhovateli dražby (prodávajícímu) práva z vadného plnění podle zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník (viz důvodovou zprávu k zákonu o veřejných dražbách). Oproti tomu v případě dobrovolné dražby provedené soudním exekutorem představuje (stejně jako v případě exekuční dražby) jedinou v úvahu připadající obranu vydražitele ustanovení § 336k odst. 4 o. s. ř. Ve výsledné ceně nemovité věci, resp. ve výši nejnižšího podání, přitom nemusí být vůbec zohledněny případné vady dražené nemovité věci, neboť nejnižší podání nemusí vycházet z obvyklé ceny zjištěné soudním znalcem, ale jak již bylo uvedeno shora, je zásadně ponecháno na vůli navrhovatele.

Z uvedeného plyne, že míra ochrany práv vydražitele je z posuzovaného hlediska v případě dobrovolné dražby prováděné soudním exekutorem nižší než u dobrovolné dražby v režimu zákona o veřejných dražbách a rovněž než v případě exekuční dražby, aniž by pro to existoval přesvědčivý důvod.

Jsou-li za uvedeného stavu v popisu předmětu dražby obsaženém na dražebním portálu, na němž dražba probíhá, výslovně uvedeny nepravdivé (či dokonce úmyslně lživé) informace, resp. informace v rozporu s faktickým či právním stavem dražené věci, které jsou s to ovlivnit rozhodování (vy)dražitele o účasti na dražbě či o učinění nejvyššího podání právě v takové výši, v jaké bylo učiněno, přičemž sama dražební vyhláška ohledně těchto informací neuvádí ničeho, nelze bez dalšího ospravedlnit závěr, který takto zveřejněným nepravdivým informacím nepřikládá jakoukoliv právní relevanci. I popis předmětu dražby obsažený na dražebním portálu, na němž dražba probíhá, je v poměrech dobrovolné dražby provedené soudním exekutorem třeba považovat za oficiální zdroj informací pro dražitele. Skutečnost, že jde o popis ze strany navrhovatele dražby, a nikoliv soudního exekutora, není rozhodující. Nic na tom nemůže změnit ani upozornění soudního exekutora na tuto skutečnost. Pokud totiž soudní exekutor provádí dobrovolnou dražbu, která se však (přiměřeně) řídí normami veřejného práva procesního a vydražitel pouze z tohoto důvodu nemá možnost vůči navrhovateli uplatnit práva z vadného plnění, musí být i správnost popisu předmětu dražby odpovědností soudního exekutora. Soudnímu exekutorovi nic nebrání obsah popisu předmětu dražby s navrhovatelem ošetřit v rámci smlouvy o provedení dobrovolné dražby.

Opačným závěrem by Nejvyšší soud kvitoval stav, kdy zveřejněním, nepravdivých (či dokonce úmyslně lživých) informací o předmětu dražby může docházet ke klamání dražitelů, bez možnosti takto v omyl uvedeného vydražitele příklep zvrátit či jinak účinně bránit svá práva. Takový závěr by (obzvláště s přihlédnutím k uvedenému srovnání různých režimů dražby) podle Nejvyššího soudu vedl vůči vydražiteli ke zjevné nespravedlnosti.

Ostatně, uvedl-li odvolací soud v závěru napadeného usnesení, že je věcí každého dražitele získat si dostatek podkladů k zodpovědnému rozhodnutí pro účast v dražbě, a to především z dražební vyhlášky, ale i např. obhlídkou dražených pozemků ještě před dražbou samotnou, nelze vydražiteli vyčítat, že za podklad svého rozhodnutí pojal též právě popis předmětu dražby uvedený u dražených věcí na dražebním portálu, na němž dražba probíhala.

Jestliže tedy Nejvyšší soud ve své judikatuře již dovodil, že popis předmětu dražby obsažený v dražební vyhlášce, který je v rozporu s faktickým či právním stavem může představovat porušení zákona podle § 336k odst. 4 o. s. ř. (přičemž uvedené je však vždy třeba posuzovat ve vztahu ke konkrétním zjištěným poměrům posuzované dražby), pak je třeba tentýž závěr vztáhnout též k popisu předmětu dražby zveřejněném na dražebním portálu, na němž dražba probíhá.

V nyní řešené věci proto Nejvyšší soud uzavírá, že tvrdil-li vydražitel v odvolání, že na dražebním portálu www.exdražby.cz, jehož prostřednictvím byla dražba realizována, byl zveřejněn klamavý popis dražených pozemků (že k pozemkům je zajištěn přístup z komunikace a že se pozemky nacházejí v ploše pro bydlení), což ovlivnilo jeho rozhodnutí učinit nejvyšší dražební podání, je třeba se jeho tvrzením zabývat, a bude-li prokázáno, je na místě postupovat obdobně, jako kdyby byl nepravdivý popis předmětu dražby obsažený v dražební vyhlášce, tj. podle § 336k odst. 4 o. s. ř., rozhodnutí soudního exekutora o udělení příklepu změnit tak, že se příklep neuděluje.

Z uvedeného vyplývá, že právní posouzení věci odvolacím soudem je neúplné, a tedy nesprávné. Jelikož dovolací soud neshledal podmínky pro jeho změnu, napadené usnesení bez jednání (§ 243a odst. 1 věta první o. s. ř.) zrušil (§ 243e odst. 1 o. s. ř. ve spojení s ustanovením § 243f odst. 4 o. s. ř.) a podle ustanovení § 243e odst. 2 věty první o. s. ř. věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

Další články:

- [Popření pohledávky](#)
- [Pozemní komunikace \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Příklep \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Soudní poplatky \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Vlastnictví \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Výklad projevu vůle \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Odpovědnost za vady](#)
- [Odpovědnost za vady](#)
- [Insolvenční řízení a promlčení](#)
- [Náhrada škody \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Náhrada škody \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)