

## Neúspěšné dražební jednání

Neúspěšným dražebním jednáním se rozumí takové, při němž nebylo učiněno ani nejnížší podání. Tím se rozumí nejen dražební jednání, při němž se nepodařilo nemovitou věc prodat z důvodu, že žádný z dražitelů, jenž zaplatil dražební jistotu, neučinil ani nejnížší podání, ale taktéž i situace, kdy se k dražebnímu jednání nedostavil žádný zájemce o dražbu, soudním exekutorem stanovená dražební jistota nebyla nikým zaplacená a dražební jednání přesto fakticky proběhlo. Nejnížší podání představuje jeden z nejdůležitějších parametrů pro potenciální zájemce o dražbu. Lze predikovat, že čím je rozdíl mezi nejnížším podáním a výslednou cenou dražené nemovité věci větší, tím je zájem o dražbu vyšší, což ve vztahu k povinnému nemusí být vždy spravedlivé. Na uvedené reaguje i ustanovení § 336m odst. 3 o. s. ř., které u prvotně neúspěšných dražeb nemovitých věcí umožňuje snížit nejnížší podání na polovinu jejich výsledné ceny. Vyloučením možnosti, že za neúspěšné dražební jednání ve smyslu ustanovení § 336m odst. 1 o. s. ř. nelze považovat dražební jednání, kterého se nezúčastnil žádný dražitel, by mohlo dojít k faktickému vyřazení účasti některých zájemců o dražbu, neboť právě snížení nejnížšího podání při opakované dražbě má motivovat případné zájemce o dražbu, kterým se původní nejnížší podání zdálo příliš vysoké, a proto se dražby nezúčastnili. Dražené nemovitě věci by se za tohoto výkladu mohly stát v podstatě „neprodejně“. Takovýto postup by byl v přímém rozporu nejen s ustanovením § 336m o. s. ř., ale i účelem exekuce, kterým je zjistit exekučně postižitelný majetek povinného a uspokojit z něj oprávněného, jestliže povinný nesplnil svou povinnost uloženou mu vykonávaným rozhodnutím nebo jiným titulem dobrovolně, řádně a včas. Za první dražební jednání se tudíž považuje i dražební jednání, kterého se nezúčastnil žádný dražitel a při němž nebyla žádným z potenciálních zájemců o dražbu složena jistota ve smyslu ustanovení § 336e odst. 2 o. s. ř.

(Usnesení Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 26 Cdo 2021/2015, ze dne 1.7.2015)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v exekuční věci oprávněné Ing. H. M., zastoupené Mgr. M.F., advokátem se sídlem v P., proti povinnému T. B., zastoupenému JUDr. T.T., advokátem se sídlem v P., pro 169.000 Kč s příslušenstvím, vedené u soudního exekutora Mgr. Jana Pekárka, Exekutorský úřad Praha 10, pod sp. zn. 061 EX 1886/07, o dovolání povinného proti usnesení Krajského soudu v Praze ze dne 26. listopadu 2014, č. j. 20 Co 466/2014-512, tak, že dovolání se zamítá.

Z odůvodnění :

K návrhu oprávněné Okresní soud Praha-východ usnesením ze dne 10. července 2007, č. j. 28 Nc 6428/2007-4, nařídil exekuci na majetek povinného podle „vykonatelného“ směnečného platebního rozkazu Městského soudu v Praze ze dne 23. února 2007, č. j. 13 Sm 397/2006-17, k uspokojení pohledávky oprávněné ve výši 169.000 Kč s 6% úrokem z částky 190.000 Kč od 11. července 2005 do 17. července 2005, s 6% úrokem z částky 169.000 Kč od 18. července 2005 do zaplacení, s odměnou ve výši 564 Kč, pro náklady předcházejícího řízení ve výši 50.488,70 Kč a pro náklady exekuce a náklady oprávněné, které budou v průběhu řízení stanoveny; provedením exekuce pověřil soudního exekutora Mgr. Jana Pekárka, Exekutorský úřad Praha 10.

Soudní exekutor Mgr. Jan Pekárek, Exekutorský úřad Praha 10, usnesením ze dne 16. července 2013, č. j. 061 EX 1886/07-409, ve spojení s usnesením téhož soudního exekutora ze dne 27. února 2013, č. j. 061 EX 1886/07-322, nařídil na 2. září 2013 na 10:00 hodin v sídle Exekutorského úřadu

Praha 10 dražební jednání. Předmětem dražby byl spoluvlastnický podíl povinného ve výši 1/3 na nemovitých věcech, a to na stavbě číslo popisné 63, stojící na pozemku parcelní číslo St. 296; pozemku parcelní číslo 122/3, o výměře 857 m<sup>2</sup>, zahrada; pozemku parcelní číslo 122/2, o výměře 1.259 m<sup>2</sup>, zahrada; pozemku, parcelní číslo 122/1, o výměře 458 m<sup>2</sup>, zahrada; pozemku, parcelní číslo St. 296, o výměře 157 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, a pozemku parcelní číslo St. 93, o výměře 180 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, pro obec P., katastrální území P., na listu vlastnictví č. 290 (dále jen „nemovité věci“). Výsledná cena draženého spoluvlastnického podílu povinného na nemovitých věcech byla určena ve výši 2.000.000 Kč, nejnižší podání bylo stanoveno ve výši 1.333.333 Kč. K následnému dražebnímu jednání, které se konalo dne 2. září 2013 v 10:00 hodin v sídle Exekutorského úřadu Praha 10, se nedostavili žádní dražitelé.

Usnesením ze dne 23. ledna 2014, č. j. 061 EX 1886/07-439, soudní exekutor Mgr. Jan Pekárek, Exekutorský úřad Praha 10, nařídil opakované dražební jednání na 17. března 2014 v 10:00 hodin v sídle Exekutorského úřadu Praha 10. Výsledná cena draženého spoluvlastnického podílu na nemovitých věcech povinného ve výši 1/3 byla určena ve výši 2.000.000 Kč, nejnižší podání bylo stanoveno ve výši 1.000.000 Kč. Dražební jistota, která činila 750.000 Kč, musela být zájemci o koupi draženého spoluvlastnického podílu na nemovitých věch zaplacená před vlastní dražbou nejpozději do 16. března 2014 na bankovní účet uvedený v usnesení soudního exekutora, resp. nejpozději v tento den musela být složená jistota připsána na bankovní účet soudního exekutora.

K odvolání povinného Krajský soud v Praze usnesením ze dne 26. listopadu 2014, č. j. 20 Co 466/2014-512, potvrdil usnesení soudního exekutora ze dne 23. ledna 2014, č. j. 061 EX 1886/07-439. Uvedl mimo jiné, že soudní exekutor postupoval správně, pokud ve věci na návrh oprávněné soudnímu exekutorovi došlý dne 23. ledna 2014 nařídil opakované dražební jednání, protože předchozího dražebního jednání se nezúčastnili žádní dražitelé, tj. nebylo učiněno ani nejnižší podání. „Pokud jde o výši nejnižšího podání, tato se při opakované dražbě stanoví ve výši poloviny výsledné ceny (§ 336m odst. 3 o.s.ř., ve znění účinném do 31.12.2012); soudním exekutorem určená výše 1.000.000 Kč tomuto zákonnému požadavku odpovídá“, obdobně jako výše jistoty.

Usnesení odvolacího soudu napadl povinný v celém rozsahu dovoláním, v němž namítá, že soudní exekutor usnesením ze dne 23. ledna 2014, č. j. 061 EX 1886/07-439, nenařídil „opakované“ dražební jednání, jak se mylně domnívá odvolací soud. Nezbytným předpokladem pro konání dražebního jednání je složení jistoty. V posuzované věci však ke dni konání soudním exekutorem nařízeného dražebního jednání neexistoval jediný dražitel, který by složil dražební jistotu na bankovní účet soudního exekutora. Soudní exekutor proto měl dražební jednání odročit na neurčito či na pozdější termín, nikoliv jej provádět, neboť mu muselo být předem zřejmé, že žádný potenciální dražitel nemá o dražený spoluvlastnický podíl na nemovité věci zájem. Za této situace proto nelze uvažovat o opakovaném dražebním jednání, o které by šlo jen tehdy, pokud by se do dražebního jednání přihlásil alespoň jeden dražitel, který by fakticky složil stanovenou jistotu a splnil tak předpoklady pro účast v dražebním jednání. Vzhledem k tomu, že nařízené dražební jednání bylo stále prvním dražebním jednáním ve věci, nebyly splněny předpoklady pro snížení nejnižšího podání na polovinu výsledné ceny podle ustanovení § 336m odst. 3 zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění účinném do 31. prosince 2012 (dále jen „o. s. ř.“). Navrhuje proto, aby Nejvyšší soud usnesení Krajského soudu v Praze ze dne 26. listopadu 2014, č. j. 20 Co 466/2014-512, zrušil a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu projednání.

Oprávněná se k dovolání povinného vyjádřila tak, že jej považuje za nepřipustné a současně za další snahu povinného o průtahy a obstrukce v tomto exekučním řízení. Pokud by totiž bylo přistoupeno na názor povinného, podle kterého není-li „složena jistota, není ani dražitel, a z toho důvodu se tedy nemůže konat dražební jednání. Došlo by k absurdní situaci a nikdy by nemohlo dojít k opakované dražbě“. Navrhla proto, aby dovolací soud dovolání povinného odmítl.

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) dovolání projednal a rozhodl o něm podle občanského soudního řádu ve znění účinném do 31. prosince 2013 (srov. Čl. II bod 2 zákona č. [293/2013](#) Sb., kterým se mění zákon č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony), a 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 ustanovení § 237 o. s. ř., neboť napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky procesního práva (zda se za první dražební jednání považuje dražební jednání, kterého se nezúčastnil žádný dražitel a při němž nebyla žádným z potenciálních zájemců o dražbu složena jistota ve smyslu ustanovení § 336e odst. 2 o. s. ř.), která nebyla doposud v judikatuře Nejvyššího soudu vyřešena, přezkoumal napadené usnesení ve smyslu ustanovení § 242 o. s. ř. bez nařízení jednání (§ 243 odst. 1 věta první o. s. ř.) a dospěl k závěru, že dovolání není opodstatněné.

Podle ustanovení § 69 zákona č. [120/2001](#) Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ex. řád“), nestanoví-li tento zákon jinak, použijí se na exekuci prodejem movitých věcí a nemovitých věcí přiměřeně ustanovení občanského soudního řádu upravující výkon rozhodnutí prodejem movitých věcí a nemovitých věcí.

Dražební jednání je třeba i v současné době posuzovat podle občanského soudního řádu ve znění účinném do 31. prosince 2012 (k tomu srov. Čl. II bod 2 zákona č. [293/2013](#) Sb., kterým se mění zákon č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony).

Podle ustanovení § 336m o. s. ř. 1) nebylo-li při dražbě učiněno ani nejnižší podání, soud dražební jednání skončí. Další dražební jednání soud nařídí na návrh oprávněného nebo toho, kdo do řízení přistoupil jako další oprávněný, který lze podat nejdříve po uplynutí tří měsíců od bezúspěšné dražby; nebyl-li návrh podán do jednoho roku, soud výkon rozhodnutí zastaví; 2) nezaplatil-li vydražitel nejvyšší podání ani v dodatečné lhůtě, kterou mu určil soud a která nesmí být delší než jeden měsíc, usnesení o příklepu se marným uplynutím dodatečné lhůty zrušuje a soud nařídí další dražební jednání; 3) při dalším dražebním jednání podle odstavců 1 a 2 se nejnižší podání stanoví ve výši poloviny výsledné ceny [§ 336a odst. 1 písm. d)]; jinak o nařízení a provedení další dražby platí obdobně ustanovení § 336b až 336d, § 336e odst. 2, § 336g, 336h, § 336i odst. 3 a 4, § 336j až 336l.

Podle ustanovení § 336h odst. 2 o. s. ř. se jako dražitel může jednání zúčastnit pouze ten, kdo zaplatil do zahájení dražebního jednání jistotu (§ 336e odst. 2 o. s. ř.).

Zákon v zásadě rozlišuje tři druhy opakovaných dražebních jednání, jednak opakované dražební jednání nařízené k návrhu osoby oprávněné poté, co předchozí dražební jednání bylo neúspěšné, tzn. fakticky proběhlo, avšak nebylo při něm učiněno ani nejnižší podání (§336m odst. 1 o. s. ř.), dále opakované dražební jednání nařízené proto, že vydražitel ani v dodatečné lhůtě nezaplatil nejvyšší podání (§ 336m odst. 2 o. s. ř.), a dražební jednání, které je „opakováno“ z důvodu, že předešlé dražební jednání bylo odročeno, tj. ke konání dražebního jednání jako takového vůbec nedošlo. Ve všech případech se opakovaná dražební jednání svou povahou neliší od dražebních jednání „prvotních“ (původních), při jejich nařizování, s výjimkou § 336m odst. 1 o. s. ř. věta druhá, stejně jako provádění, je třeba splnit a dodržet v zásadě stejné procesní podmínky a postupy (k tomu srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. března 2015, sp. zn. 26 Cdo 587/2015).

V posuzované věci soudní exekutor nařídil dražební jednání, kterého se však nezúčastnil ani jeden dražitel (tzn., bylo neúspěšné). Dražební jednání proběhlo. Soudním exekutorem stanovená dražební jistota nebyla zaplacená žádným zájemcem o dražbu. Za uvedené situace k návrhu oprávněné podanému ve lhůtě podle ustanovení § 336m odst. 1 o. s. ř. věta druhá soudní exekutor ve smyslu ustanovení § 336m o. s. ř. nařídil opakované dražební jednání, přičemž podle ustanovení § 336m odst. 3 o. s. ř. stanovil nejnižší podání ve výši poloviny výsledné ceny. V posuzované věci se proto

nejednalo o opakované dražební jednání ve smyslu ustanovení § 336m odst. 2 o. s. ř., ani o dražební jednání opakované z důvodu odročení mu předcházejícího dražebního jednání. Pouhá skutečnost, že se původního dražebního jednání nezúčastnil žádný dražitel a nikdo z potenciálních zájemců o dražbu nesložil jistotu podle ustanovení § 336e odst. 2 o. s. ř., ostatně důvod k odročení nezakládá. Citované ustanovení § 336h odst. 2 o. s. ř. stanovuje podmínky účasti dražitele na dražebním jednání, nikoliv předpoklady pro konání (i opakovaného) dražebního jednání, mezi které zákon neřadí účast alespoň jednoho dražitele na dražebním jednání, resp. složení jistoty alespoň jedním z potenciálních zájemců o dražbu. Neodročením dražebního proto nedošlo k porušení zákona při nařízení dražebního jednání nebo při provedení dražby (§ 336k odst. 3 o. s. ř.). Naopak soudní exekutor postupoval v souladu se zákonem.

Zákonná právní úprava stanoví, že neúspěšným dražebním jednáním se rozumí takové, při němž nebylo učiněno ani nejnižší podání. Tím se rozumí nejen dražební jednání, při němž se nepodařilo nemovitou věc prodat z důvodu, že žádný z dražitelů, jenž zaplatil dražební jistotu, neučinil ani nejnižší podání, ale taktéž, jako tomu bylo v posuzované věci, i situace, kdy se k dražebnímu jednání nedostavil žádný zájemce o dražbu, soudním exekutorem stanovená dražební jistota nebyla nikým zaplacená a dražební jednání přesto fakticky proběhlo. Nejnižší podání představuje jeden z nejdůležitějších parametrů pro potenciální zájemce o dražbu. Lze predikovat, že čím je rozdíl mezi nejnižším podáním a výslednou cenou dražené nemovité věci větší, tím je zájem o dražbu vyšší, což ve vztahu k povinnému nemusí být vždy spravedlivé. Na uvedené reaguje i ustanovení § 336m odst. 3 o. s. ř., které u prvotně neúspěšných dražeb nemovitých věcí umožňuje snížit nejnižší podání na polovinu jejich výsledné ceny. Vyloučením možnosti, že za neúspěšné dražební jednání ve smyslu ustanovení § 336m odst. 1 o. s. ř. nelze považovat dražební jednání, kterého se nezúčastnil žádný dražitel, by mohlo dojít k faktickému vyřazení účasti některých zájemců o dražbu, neboť právě snížení nejnižšího podání při opakované dražbě má motivovat případné zájemce o dražbu, kterým se původní nejnižší podání zdálo příliš vysoké, a proto se dražby nezúčastnili. Dražené nemovitě věci by se za tohoto výkladu mohly stát v podstatě „neprodejně“. Takovýto postup by byl v přímém rozporu nejen s ustanovením § 336m o. s. ř., ale i účelem exekuce, kterým je zjistit exekučně postižitelný majetek povinného a uspokojit z něj oprávněného, jestliže povinný nesplnil svou povinnost uloženou mu vykonávaným rozhodnutím nebo jiným titulem dobrovolně, řádně a včas. Za první dražební jednání se tudíž považuje i dražební jednání, kterého se nezúčastnil žádný dražitel a při němž nebyla žádným z potenciálních zájemců o dražbu složena jistota ve smyslu ustanovení § 336e odst. 2 o. s. ř.

Ze shora uvedeného vyplývá, že usnesení odvolacího soudu je z pohledu uplatněného dovolacího důvodu správné. Nejvyšší soud České republiky proto dovolání povinného podle ustanovení § 243d písm. a) o. s. ř. zamítl.

zdroj: [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)

Právní věta - redakce.

## Další články:

- [Započtení](#)
- [Reorganizace](#)
- [Soudní poplatky \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Spotřebitel \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správa společné věci \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správní řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)

- [Vylučovací žaloba \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Promlčení, insolvence](#)
- [Nepřiměřená délka řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Výše výživného \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Výživné \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)