

## Chci se účastnit dražby

Skutečnost, že na listu vlastnictví povinného je zapsána poznámka o nařízené exekuci, o zřízeném exekutorském zástavním právu či exekučním příkazu prodejem nemovitosti **automaticky neznamená**, že se tato nemovitost stane předmětem dražby!!!

K exekuci prodejem nemovitosti soudní exekutor přikročí až po vyčerpání ostatních způsobů vymožení pohledávky.

Teprve vydáním **dražební vyhlášky** je krokem, který vede k provedení dražby nemovitosti. Podmínky pro účast na dražbě jsou v dražební vyhlášce podrobně stanoveny, včetně čísla účtu a pokynů pro dražitele, věřitele atd. Pokud se nestanete vydražitelem nemovitosti, je vám dražební jistota vrácena, a to stejným způsobem, jakým byla složena (vydražiteli se dražební jistota nevrací, je započtena na nejvyšší podání).

## Dražitel

Chcete-li se dražby zúčastnit, ale v dané době nemůžete, je možné udělit **plnou moc** k účasti na dražbě jiné osobě. Tato plná moc musí být úředně ověřena. Za právnickou osobu, stát, obec, ..... draží osoby oprávněné za ni jednat v řízení před soudem (§ 21, 21a, 21b občanského soudního řádu). Oprávnění této osoby jednat za právnickou osobu (stát, obec ) je nutné prokázat úředně ověřenou listinou.

## Spoluvlastníci a předkupní právo

Je-li v exekučním řízení postižen podíl povinného na nemovitosti, nejsou tím ostatní spoluvlastníci nijak dotčeni, se svým podílem mohou nadále nakládat. **Omezení se týkají pouze podílu povinného**, a jen tento podíl bude případně dražen.

Spoluvlastník má ze zákona **předkupní právo**. Toto může uplatnit pouze **při dražebním jednání**, kterého se zúčastní jako dražitel; předkupní právo musí být prokázáno (výpisem z KN). Předkupní právo v tomto případě neznamená bez dalšího možnost spoluvlastníka odkoupit draženou nemovitost na nejnižší podání. Spoluvlastník má v tomto případě pouze výhodu u dražebního jednání v tom, že má-li shodné nejvyšší podání s jiným dražitelem, je příklep udělen jemu.

## Vydražitel

Vydražitel je oprávněn převzít vydraženou nemovitost s příslušenstvím dnem následujícím po vydání usnesení o příklepu, o tom je povinen vyrozumět soudního exekutora. (exekuce napadlé před novelou občanského soudního řádu).

**Lhůta k doplacení nejvyššího podání** je stanovena v usnesení o příklepu (zpravidla 30 dní od právní moci usnesení o příklepu). O tom, že usnesení o příklepu nabylo právní moci a vydražiteli běží lhůta k doplacení nejvyššího podání je vydražitel písemně vyrozuměn, včetně pokynů kam a jak provést doplatek nejvyššího podání.

**Vlastníkem nemovitosti** se vydražitel stane až v okamžiku, kdy usnesení o příklepu nabylo právní moci, a vydražitel doplatil nejvyšší podání. Pak je soudním exekutorem oznámeno příslušnému katastru nemovitostí, že došlo k přechodu vlastnického práva na vydražitele.

V případě, že nemovitost vydražíte a ani v dodatečně stanovené lhůtě nedoplatíte nejvyšší podání, stáváte se „**obmeškaným vydražitelem**“ se všemi důsledky plynoucími z ustanovení § 336m občanského soudního řádu. Kromě jiného to znamená povinnost doplatit rozdíl mezi původním (vaším) a nově dosaženým nejvyšším podáním!!

#### **Výmaz právních vad na nemovitosti váznoucích**

Zástavní práva (smluvní, soudcovská, exekutorská, zřízená rozhodnutím správního orgánu), zanikají až právní mocí usnesení o rozvrhu výtěžku dražby (§337h občanského soudního řádu). Rozvrhové řízení provádí soudní exekutor, vydražitel je účastníkem tohoto řízení a je tedy k rozvrhovému jednání předvolán (účast na něm však není NUTNÁ), je mu také následně doručeno „Usnesení o rozvrhu“. Teprve po právní moci tohoto rozhodnutí dochází k výmazu vad váznoucích na příslušném listu vlastnictví. Nedojde-li k výmazu všech vad na listu vlastnictví váznoucích (soudcovské a exekutorské zástavní právo, exekuční příkazy nejčastěji), je věcí vydražitele kontaktovat příslušné orgány (soudního exekutora, soud) a aktuálním výpisem z KN, popřípadě i kopií rozvrhového usnesení s doložkou právní moci prokázat, že jsou splněny podmínky pro výmaz vad na listu vlastnictví