

Ak exekučné konanie prebehne v súlade s účinnou právnou úpravou, t.j. ak exekučný súd, ako aj exekučným súdom poverený súdny exekútor pri nútenom výkone súdneho alebo iného rozhodnutia predajom (dražbou) nehnuteľných vecí vychádzajú z aktuálnych záznamov o vlastníkoch predávaných nehnuteľností vedených v katastri nehnuteľností, a osoba, ktorá má voči týmto nehnuteľnostiam právo spochybňujúce právo vlastníka zapísaného v katastri nehnuteľností, sa nedomáha tohto svojho práva včas (pred predajom nehnuteľnosti) podaním vylučovacej žaloby, nič nebráni tomu, aby sa vydražiteľ, ktorý zaplatil najvyššie podanie a ktorému bol súdnym exekútorom udelený a exekučným súdom schválený príklep, stal vlastníkom vydraženej nehnuteľnosti ku dňu udelenia príklepu bez ohľadu na "pravdivosť" vlastníctva povinného z exekúcie, ktorý bol do okamihu udelenia príklepu vedený v katastri nehnuteľností ako vlastník.

Skutočný vlastník exekuvanej nehnuteľnosti, ktorý sa voči povinnému z exekúcie nedomáhal ochrany svojho vlastníckeho práva pred jej predajom, sa môže od oprávneného v exekúcii domáhať vydania výťažku z predaja tejto veci ako náhrady za odňatie jej práva k vydraženej veci. Táto osoba sa však nemôže domôcť samotného vydania exekuvanej veci od vydražiteľa, ktorý sa stal jej vlastníkom zákonným spôsobom, navyše odobreným rozhodnutím štátu (schválenie udelenia príklepu), ktorý sa spomedzi spôsobov nadobudnutia vlastníckeho práva upravených v § 132 ods. 1 Občianskeho zákonníka považuje za "privilegovaný" (prioritný) spôsob nadobudnutia vlastníckeho práva majúci prednosť pred vlastníckym právom nadobudnutým iným, zákonom predvídaným spôsobom.

Ak sa skutočný vlastník exekuvanej veci nemohol domôcť svojho vlastníckeho práva k nej v dôsledku nesprávneho postupu exekučného súdu alebo súdneho exekútora, môže sa domáhať proti týmto subjektom náhrady škody podľa § 33 ods. 1 Exekučného poriadku.

(Nález Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. II. ÚS 289/08 z 5. novembra 2008)

Dodatočné zrušenie nadobúdacieho titulu (príklepu) svedčiaceho v prospech vydražiteľa nemá za následok súčasne aj zánik vlastníckeho práva ďalších nadobúdateľov nehnuteľnosti, ktorí ju získali v dobrej viere. (tu išlo o Daňovú exekúciu)

(Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 18. decembra 2007, sp. zn. 4 Cdo 274/2006)

Ak, ten vec ktorého bola dražená v rámci dobrovoľnej dražby nebol jej vlastníkom, nestal sa vydražiteľ príklepom a zaplacením ceny dosiahnutej vydražením vlastníkom draženej veci, a to ani v prípade, že bol inak zachovaný postup podľa §10 až 33 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách

Uznesenie NS SR z 18.12.2012 sp.zn. 2MCdo 20/2011)