

**5234/2009-22**

**Pokyny č. 39**

**Českého úřadu zeměměřického a katastrálního**

ze dne 30.10.2009

**k realizaci zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti  
(exekuční řád), v katastru nemovitostí**

Změna: 6300/2009-22

Změna: 11788/2010-22

Změna: 31387/2012-22

Český úřad zeměměřický a katastrální vydává podle § 3 písm. d) zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů, tyto pokyny:

**Čl. 1**

**Zápis poznámek podle listin vydaných v exekučním řízení**

**1. Usnesení soudu o nařízení exekuce**

Na základě vyrozumění soudního exekutora (dále jen „exekutor“) o zahájení exekuce podle § 44 odst. 1 zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „EŘ“), zapíše katastrální úřad poznámku podle § 9 odst. 1 písm. c) a odst. 3 zákona č. 265/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Při zápisu této poznámky katastrální úřad postupuje takto:

**1.1. Zjišťování způsobilosti listiny k zápisu**

1.1.1. Katastrální úřad zjistí, zda je vyrozumění způsobilé k zápisu, zejména zda je povinný označen takovým způsobem, který vylučuje jeho záměnu s jinou osobou. Pokud označení povinného v listině neumožňuje jeho ztotožnění s jedinou existující osobou (zejm. u fyzických osob), vyžádá si katastrální úřad potvrzení exekutora o tom, proti které konkrétní osobě je v souladu s vyrozuměním o zahájení exekuce vedena exekuce (v úvahu přicházející osoby uvede ve výzvě k součinnosti).

1.1.2. V případě, kdy bylo vyrozumění zasláno k zápisu prostřednictvím webových služeb, zapíše katastrální úřad poznámku k osobě, jejíž údaje byly webovou službou zaslány pověřeným exekutorem (tj. údaje, které byly automatizovaně přeneseny do řízení) jakožto údaje osoby, proti které je exekuce exekutorem v souladu s vyrozuměním o zahájení exekuce skutečně vedena.

1.1.3. Vyrozumění o zahájení exekuce katastrální úřad vrátí s odkazem na ustanovení § 44 odst. 1 EŘ v případě, kdy

a) povinný není zapsán jako vlastník žádné nemovitosti na území České republiky,

b) povinným je stát, kraj nebo obec.

Vyrozumění o zahájení exekuce zaslaná v elektronické podobě katastrální úřad nevrací, pouze exekutora vyrozumí o tom, z jakých důvodů nemohl být zápis proveden.

1.1.4. Vyrozumění o zahájení exekuce vrácené podle předchozího odstavce písm. a) lze k zápisu do katastru nemovitostí předložit opakovaně, pokud povinný později nabude nemovitost.

## 1.2. Zápis poznámky

1.2.1. Na základě vyrozumění o zahájení exekuce katastrální úřad zapíše poznámku s kódem typu právního vztahu 170 „Zahájení exekuce“ s vazbou k osobě, která je ve vyrozumění označena jako povinný; je-li povinných více, zapíše se samostatná poznámka ke každému z povinných. V popisu poznámky katastrální úřad uvede text „pověřený soudní exekutor:“ a údaje o pověřeném soudním exekutorovi ve struktuře titul před jménem, jméno, příjmení, adresa sídla exekutorského úřadu (například „pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, Novobranská 269/20, Litoměřice, 412 01 Litoměřice 1“).

1.2.2. V případě, že je spolu s vyrozuměním o zahájení exekuce doručeno usnesení, kterým exekutor rozhodl podle ustanovení § 44 odst. 4 EŘ o tom, že se zákaz podle ustanovení § 44a odst. 1 EŘ vztahuje pouze na část majetku povinného, přičemž mezi tento majetek náleží alespoň jedna nemovitost evidovaná v katastru nemovitostí, zapíše katastrální úřad namísto poznámky podle předchozího odstavce poznámku podle § 9 odst. 1 písm. a) poslední věty zákona č. 265/1992 Sb. s kódem typu právního vztahu 171 „Exekuce na část majetku“ s vazbou k nemovitostem, které jsou v usnesení uvedeny. Tuto poznámku katastrální úřad vyznačí bez ohledu na právní moc usnesení. Vyrozumění katastrální úřad nevrací, ani je k zapsané poznámce nenavazuje, pouze je spolu s usnesením založí do sbírky listin.

## 1.3. Vliv poznámky na řízení o povolení vkladu

Pokud katastrální úřad v řízení o povolení vkladu zjistí, že na listu vlastnictví, na kterém jsou evidovány nemovitosti, které jsou předmětem právního úkonu, je zapsána poznámka o zahájení exekuce, k této poznámce nepřihlíží. Výjimkou je situace, kdy došlo k uplatnění relativní neplatnosti právního úkonu exekutorem tím způsobem, že před nebo v průběhu řízení o povolení vkladu byl vydán exekuční příkaz k prodeji nebo správě nemovitosti, ke které má být povolen vklad práva (přitom vyrozumění o zahájení exekuce bylo doručeno povinnému před podáním návrhu na vklad). V případě, kdy bude relativní neplatnost právního úkonu uplatněna oprávněným nebo přihlášeným věřitelem, vyzve jej katastrální úřad k předložení exekučního příkazu. Katastrální úřad si od exekutora vyžádá potvrzení skutečnosti, že exekuční příkaz byl doručen všem účastníkům relativně neplatného právního úkonu.

## 1.4. Výmaz poznámky

1.4.1. Poznámku o zahájení exekuce katastrální úřad vymaže zejména na základě

a) pravomocného usnesení o zastavení exekuce vydaného soudem nebo exekutorem,

- b) oznámení exekutora o skončení (provedení) exekuce; oznámení v listinné podobě musí být opatřeno razítkem se státním znakem,
- c) pravomocného usnesení, kterým exekutor rozhodl podle ustanovení § 44 odst. 4 EŘ o tom, že se zákaz podle ustanovení § 44a odst. 1 EŘ vztahuje pouze na část majetku povinného.

## **2. Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí a ke správě nemovitosti**

2.1. Na základě příkazu exekutora k provedení exekuce prodejem nemovitých věcí a ke správě nemovitosti zapíše katastrální úřad poznámku podle § 9 odst. 1 písm. a) zákona č. 265/1992 Sb. Při zápisu katastrální úřad postupuje takto:

2.1.1. Na základě nepravomocného exekučního příkazu k prodeji nemovitosti katastrální úřad zapíše poznámku s kódem typu právního vztahu 105 „Exekuční příkaz k prodeji nemovitostí“.

2.1.2. Exekuční příkaz k prodeji zástavy, je-li zástavou nemovitost, se považuje za exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí.

2.1.3. Na základě nepravomocného exekučního příkazu ke správě nemovitosti katastrální úřad zapíše poznámku s kódem typu právního vztahu 172 „Exekuční příkaz ke správě nemovitostí“.

2.1.4. Skutečnost, že exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí nebo ke správě nemovitosti nabyl právní moci, katastrální úřad zapíše tak, že k dosavadní poznámce připojí listinu 205-595 Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení, a to jak v případě, kdy bylo doručeno samostatné vyrozumění, tak v případě, kdy bylo vyrozumění provedeno doručením exekučního příkazu opatřeného doložkou o nabytí právní moci.

### **2.2. Vliv poznámky na řízení o povolení vkladu**

2.2.1. Pokud katastrální úřad v řízení o povolení vkladu zjistí, že na listu vlastnictví, na kterém jsou evidovány nemovitosti, které jsou předmětem právního úkonu, je zapsána poznámka na základě exekučního příkazu k prodeji nemovitosti nebo ke správě nemovitosti anebo je vyznačeno upozornění na doručení těchto exekučních příkazů (plomba), postupuje takto:

a) je-li podle údajů katastru nemovitostí exekuční příkaz ke dni podání návrhu na vklad již pravomocný, dotáže se exekutora, zda nedošlo k zániku omezení v nakládání s nemovitostmi (např. v důsledku vymožení pohledávky nebo pravomocného zrušení zákazu nakládat s majetkem povinného podle § 44a odst. 2 EŘ),

a pokud ano, ke kterému datu se tak stalo,

b) je-li podle údajů katastru exekuční příkaz ke dni podání návrhu na vklad dosud nepravomocný, dotáže se exekutora, zda byl exekuční příkaz povinnému doručen, a pokud ano, kdy se tak stalo a zda poté nedošlo k zániku omezení v nakládání s nemovitostmi.

2.2.2. V případě, že exekuční příkaz nebyl povinnému ke dni podání návrhu na vklad doručen, není povinný tímto exekučním příkazem omezen v nakládání s nemovitostmi ve smyslu § 47 odst. 4 EŘ.

2.2.3. Pokud byl povinnému exekuční příkaz ke dni podání návrhu na vklad doručen, a zároveň k tomuto dni dosud nenastala žádná ze skutečností uvedených v bodě 2.2.1 písm. aa) až ad), nelze vklad povolit.

2.2.4. Pokud byl ke dni podání návrhu na vklad exekuční příkaz povinnému již doručen, avšak zároveň k tomuto dni došlo k zániku omezení v nakládání s nemovitostmi, není povinný exekučním příkazem nadále omezen v nakládání s nemovitostmi ve smyslu § 47 odst. 4 EŘ.

### 2.3. Výmaz poznámky

2.3.1. Poznámku zapsanou na základě exekučního příkazu katastrální úřad vymaže zejména na základě

- a) oznámení exekutora o skončení (provedení) exekuce obsahujícího údaje o tom, že provedením exekuce zanikly účinky vyjmenovaných exekučních příkazů; nemovitosti dotčené těmito exekučními příkazy musí být označeny podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona, oznámení v listinné podobě musí být opatřeno razítkem se státním znakem,
- b) pravomocného usnesení exekutora o zrušení exekučního příkazu, nemovitosti dotčené rušeným exekučním příkazem musí být označeny podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona,
- c) listiny pro zápis vlastnického práva vydražitele nebo předražitele, které vzniklo v důsledku realizace tohoto exekučního příkazu,
- d) ohlášení insolvenčního správce o zániku účinků vydaných exekučních příkazů podle § 285 odst. 1 insolvenčního zákona.

### 3. Exekuční příkaz k postižení podniku

3.1. Poznámka se zapisuje na základě vyrozumění správce podniku ve smyslu ust. § 71 EŘ a § 338k odst. 1 OSŘ o tom, že součástí podniku, jehož postižení bylo nařízeno, jsou konkrétní nemovitosti označené podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona, doloženého nepravomocným exekučním příkazem k postižení podniku (kód typu právního vztahu 169 „Exekuční příkaz k postižení podniku“). V ostatním se postupuje obdobně podle bodu 2.

3.2. Vedle poznámky o vydání exekučního příkazu k postižení podniku se запиše poznámka na základě rozhodnutí exekutora o tom, že

- a) exekuce bude nadále pokračovat správou podniku, kód typu právního vztahu 173 „Pokračování exekuce správou podniku“, nebo že
- b) v rámci exekuce bude nařízen prodej podniku v dražbě, kód typu právního vztahu 174 „Pokračování exekuce prodejem podniku“.

#### **4. Dražební vyhláška**

4.1. Na základě nepravomocného usnesení exekutora o nařízení dražebního jednání (dále jen „dražební vyhláška“) zapíše katastrální úřad poznámku podle § 9 odst. 1 písm. a) zákona č. 265/1992 Sb. Při zápisu poznámky na základě dražební vyhlášky katastrální úřad postupuje takto:

4.1.1. Na základě dražební vyhlášky katastrální úřad zapíše poznámku s kódem typu právního vztahu 110 „Dražební vyhláška“.

4.1.2. Na základě usnesení exekutora o odročení dražebního jednání katastrální úřad k původní poznámce naváže další listinu, v jejímž popisu uvede text „- odročení dražebního jednání“.

#### **4.2. Výmaz poznámky**

4.2.1. Poznámku zapsanou na základě dražební vyhlášky katastrální úřad vymaže

- a) bez dalšího spolu s výmazem exekučního příkazu, k jehož provedení bylo dražební jednání nařízeno,
- b) na základě ohlášení vlastníka nebo exekutora, který dražební jednání nařídil, po uplynutí dne, na který bylo dražební jednání nařízeno,
- c) spolu se zápisem poznámky podle bodu 4.1.1. na základě usnesení exekutora o nařízení dalšího dražebního jednání (namísto původního) k provedení téhož exekučního příkazu.

## **Čl. 2**

### **Záznam na základě listin vydaných v exekučním řízení**

#### **1. Exekutorské zástavní právo**

1.1. Na základě exekučního příkazu, kterým se zřizuje exekutorské zástavní právo na nemovitosti, provede katastrální úřad záznam podle § 7 a násl. zákona č. 265/1992 Sb. Při zápisu katastrální úřad postupuje takto:

1.1.1. Na základě doručeného exekučního příkazu, kterým se zřizuje exekutorské zástavní právo na nemovitosti, katastrální úřad zapíše JPV s kódem typu právního vztahu 163 „Zástavní právo exekutorské“, a to bez ohledu na právní moc.

#### **1.2. Výmaz exekutorského zástavního práva**

1.2.1. Zástavní právo zapsané na základě exekučního příkazu, kterým se zřizuje exekutorské zástavní právo na nemovitosti, katastrální úřad vymaže zejména na základě

- a) oznámení exekutora o skončení exekuce, jehož součástí je potvrzení, že zajištěná pohledávka zanikla, a že tudíž zaniklo i exekutorské zástavní právo,
- b) pravomocného rozhodnutí, kterým exekutor ruší exekuční příkaz, kterým zřídil exekutorské zástavní právo,
- c) listin podle bodu 4. „Výmaz věcných břemen a zástavních práv v souvislosti s prodejem nemovitosti v rámci exekučního řízení“,

- d) ohlášení insolvenčního správce o zániku zástavních práv zpeněžením majetkové podstaty podle § 299 odst. 3 insolvenčního zákona,
- e) potvrzení dražebníka o nabytí vlastnictví ve veřejné dražbě nedobrovolné podle § 54 odst. 3 zákona o veřejných dražbách,
- f) potvrzení vyvlastňovacího úřadu podle § 25 odst. 5 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

## 2. Vlastnické právo vydražitele

Vznik vlastnického práva vydražitele katastrální úřad zapíše záznamem na základě pravomocného usnesení o příklepu doloženého potvrzením exekutora o zaplacení nejvyššího podání nebo na základě pravomocného usnesení o předražku doloženého potvrzením exekutora o zaplacení nejvyššího podání nebo předražku. Při zápisu katastrální úřad postupuje takto:

### 2.1. Zjišťování způsobilosti listiny k zápisu

2.1.1. Katastrální úřad zjistí, zda je usnesení o příklepu nebo předražku způsobilé k zápisu záznamem, zejména zda jsou řádně uvedeny a označeny předmětné nemovitosti a nabyvatel. Usnesení nelze hodnotit jako nezpůsobilé k zápisu proto, že nemovitosti jím postižené nejsou v katastru nemovitostí zapsány ve vlastnictví povinného. V takovém případě se jako vlastník zapíše vydražitel, návaznost na stav zápisů se s ohledem na originární způsob nabytí vlastnictví považuje za zachovanou bez ohledu na to, zda byl vlastník zapsán v katastru nemovitostí účastníkem exekučního řízení či nikoliv.

2.1.2. Katastrální úřad zjistí, zda je usnesení o příklepu nebo usnesení o předražku pravomocné a zda je doloženo potvrzením exekutora o zaplacení nejvyššího podání nebo nejvyššího předražku; potvrzení v listinné podobě musí být opatřeno razítkem se státním znakem. Zápis dalších účinků spojených s vydražením nemovitosti

2.2.1. Spolu se zápisem vlastnického práva vydražitele katastrální úřad zároveň vymaže

- a) poznámku o exekučním příkazu a o dražební vyhlášce, na jejichž základě byla nemovitost prodána,
- b) veškeré poznámky zapsané na základě
  - ba) usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti, správou nemovitosti nebo postižením podniku,
  - bb) exekučních příkazů prodejem nemovitosti, správou nemovitosti nebo postižením podniku,
  - bc) dražebních vyhlášek vydaných k provedení rozhodnutí podle písm. ba) a bb),
  - bd) usnesení o pokračování výkonu rozhodnutí prodejem podniku a usnesení o pokračování výkonu rozhodnutí správou podniku,
  - be) usnesení o pokračování exekuce prodejem podniku a usnesení o pokračování exekuce správou podniku,

které byly vydány před zpeněžením. Zpeněžením se rozumí buďto nabytí právní moci usnesení o příklepu nebo o předražku nebo doplacení nejvyššího podání

nebo nejvyššího předražku vydražitelem, přičemž je rozhodující, která z těchto skutečností nastala později.

### **3. Změna věcných práv v důsledku uplatnění relativní neplatnosti podle § 44a odst. 1 EŘ**

- 3.1. Vlastnické právo povinného, které se obnovilo v důsledku uplatnění relativní neplatnosti podle § 44a odst. 1 EŘ, katastrální úřad zapíše na základě souhlasného prohlášení nebo rozsudku o určení vlastnického práva.
- 3.2. Obdobně katastrální úřad postupuje při uplatnění neplatnosti právních úkonů, na jejichž základě bylo do katastru nemovitostí vloženo věcné právo k věci cizí; výmaz těchto práv katastrální úřad provede na základě potvrzení nabyvatele práva o jeho zániku nebo na základě rozsudku soudu, kterým bude určeno, že v katastru nemovitostí zapsané právo tu není.

### **4. Výmaz věcných břemen a zástavních práv v souvislosti s prodejem nemovitosti v rámci exekučního řízení**

Zánik věcných břemen v souvislosti s prodejem nemovitosti v rámci exekučního řízení se zapíše na základě pravomocného rozhodnutí exekutora o zániku věcného břemene podle § 336a o. s. ř.

Zánik zástavních práv v souvislosti s prodejem nemovitosti v rámci exekučního řízení se zapíše na základě vyrozumění exekutora o tom, která jednotlivá zástavní práva váznoucí na nemovitosti zanikla a která působí proti vydražiteli. Při zápisu záznamem na základě tohoto vyrozumění katastrální úřad postupuje takto:

#### **4.1. Zjišťování způsobilosti listiny k zápisu**

Katastrální úřad zjistí, zda je vyrozumění podle bodu 4. způsobilé k zápisu záznamem, zejména zda jsou řádně uvedena a označena jednotlivá zanikající zástavní práva a předmětné nemovitosti. Dále katastrální úřad zjistí, zda předmětem vyrozumění nejsou

- a) zástavní práva zřízená za účelem zajištění úvěru určeného k doplacení nejvyššího podání,
- b) jiná věcná práva než právo zástavní,
- c) upozornění či poznámky, nebo
- d) věcná práva, která vznikla až poté, co došlo ke zpeněžení nemovitosti.

Pokud vyrozumění obsahuje některý z uvedených nedostatků, vrátí je katastrální úřad k opravě. Vyrozumění v listinné podobě musí být opatřeno razítkem se státním znakem.

## **Čl. 3**

### **Vztah exekučního řízení a řízení o povolení vkladu**

- 1.1. V rámci řízení o povolení vkladu katastrální úřad na základě již zapsaných poznámek a na základě listin již předložených k zápisu poznámky zjistí, zda nenastala nebo naopak nepominula omezení vyplývající z § 44a odst. 1 a § 47 odst. 4 EŘ (viz článek 1 bod 1.3 a bod 2.2).

- 1.2. V případě, že v době podání návrhu na vklad trvá omezení § 47 odst. 4 EŘ a z obsahu smlouvy vyplývá, že se jedná o smlouvu uzavíranou podle § 44a odst. 4 EŘ, vyžádá si katastrální úřad podklady pro rozhodnutí tak, aby mohl přezkoumat všechny podmínky tímto ustanovením předepsané. V případě povolení vkladu se do sbírky listin spolu se smlouvou založí udělené souhlasy.

#### **Čl. 4**

##### **Přechodná ustanovení**

- 1.1. Zápis poznámek na základě usnesení o nařízení exekuce, které byly katastrálnímu úřadu doručeny před datem 1.11.2009, se dokončí podle nové právní úpravy.
- 1.2. Pokud byl návrh na vklad podán před 1.11.2009, posoudí se oprávněnost nakládat s předmětem smlouvy podle exekučního řádu ve znění do 31.10.2009.

#### **Čl. 5**

##### **Závěrečné ustanovení**

Tyto pokyny nabývají účinnosti dnem 1. listopadu 2009.

**Ing. Karel Štencel**

místopředseda

Přechodná ustanovení k dodatku č. 3

1. Podle pokynů ve znění dodatku č. 3 se postupuje
- a) při zápisu na základě listin vydaných v rámci exekučních řízení zahájených po 01.01.2013 včetně,
  - b) při zápisu a výmazu exekutorského zástavního práva na základě listin vydaných v rámci exekučních řízení zahájených před 01.01.2013 a doručených po 01.01.2013 včetně.
2. Podle pokynů ve znění do 31.12.2012 se postupuje
- a) při zápisu na základě listin doručených do 31.12.2012 s výjimkou nepravomocných exekučních příkazů ke zřízení exekutorského zástavního práva,
  - b) při zápisu na základě listin vydaných v rámci exekučních řízení zahájených před 01.01.2013 (za řízení zahájená před 01.01.2013 se pro účely tohoto pokynu



považují řízení, ve kterých bylo vydáno usnesení soudu o nařízení exekuce) s výjimkou listin pro zápis a výmaz exekutorského zástavního práva doručených po 01.01.2013 včetně.

3. V případě nepravomocných exekučních příkazů ke zřízení exekutorského zástavního práva, které byly katastrálnímu úřadu doručeny do 31.12.2012, postupuje katastrální úřad po 01.01.2013 včetně takto:
  - 3.1. Pokud na základě nepravomocného exekučního příkazu ke zřízení exekutorského zástavního práva byl do 31.12.2012 proveden zápis upozornění, provede katastrální úřad změnu zápisu z dosavadního upozornění na exekutorské zástavní právo z úřední povinnosti.
  - 3.2. Pokud na základě nepravomocného exekučního příkazu ke zřízení exekutorského zástavního práva nebyl do 31.12.2012 proveden zápis upozornění, zapíše se na jeho základě přímo exekutorské zástavní právo.