

Veźměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Nový vkladový režim a jeho dopad na exekuční řízení

K 1. lednu 2014 nabył účinnosti zákon č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník (dále též „NOZ“), doprovázený množinou zákonů, která rovněž vstoupila v účinnost k 1. lednu 2014, mezi nimiž figuruje i zákon č. [256/2013](#) Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) – dále též „KatZ“ či „katastrální zákon“; kterým došlo ke sjednocení do té doby roztržštěné právní úpravy katastrálního práva dříve upravené primárně v zákoně č. [344/1992](#) Sb., o katastru nemovitostí ČR, a v zákoně č. [265/1992](#) Sb., o zápisech vlastnických a jiných práv k nemovitostem. Cílem tohoto příspěvku je stručně shrnout (vybrané) dopady zmíněné reformy katastrálního práva na exekuční řízení.

Do katastru nemovitostí byla do 31. 12. 2013 zapisována pouze následující čtveřice věcných práv a to vlastnické právo, věcná břemena, zástavní právo a právo předkupní. Nový katastrální zákon však předpokládá možnost zápisu i jiných než shora zmíněných práv (srov. § 11 KatZ) a to - přídatné spoluvlastnictví (§ 1223 NOZ)[1], právo stavby (§ 1240 NOZ), budoucí zástavní právo (§ 1341 NOZ), podzástavní právo (§ 1390 NOZ), správa svěřeneckého fondu (§ 1453 NOZ), zákaz zcizení nebo zatížení (§ 1761 a § 2128 NOZ), výhrada vlastnického práva (§ 2132 NOZ), výhrada zpětné koupě (§ 2135 NOZ), výhrada práva zpětného prodeje (§ 2139 NOZ), ujednání o koupi na zkoušku (§ 2150 NOZ), výhrada práva lepšího kupce (§ 2152), budoucí výměnek (§ 2708 NOZ), vzdání se práva na náhradu škody na pozemku (§ 2897 NOZ), nájem (požádá-li o to vlastník či nájemce se souhlasem vlastníka) a pacht (požádá-li o to vlastník nebo pachtýř se souhlasem vlastníka).

S rozšířením rejstříku věcných práv zapisovaných do katastru nemovitostí vyvstala celá řada s tím souvisejících otázek, například, jak se tato práva budou chovat v rámci výkonu rozhodnutí (exekuce) prodejem nemovitých věcí či zda a jak budou tato „nová“ práva při prodeji nemovité věci ve výkonu rozhodnutí (exekuci) zanikat.

Podle ustanovení § 335b odst. 1 písm. b) zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o. s. ř.“), je povinný povinen do 15 dnů od doručení usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí, resp. od doručení exekučního příkazu k prodeji nemovitosti v exekučním řízení, soudu, resp. soudnímu exekutorovi, oznámit, zda a kdo má k nemovitosti předkupní právo, výhradu zpětné koupě, právo odpovídající věcnému břemenu, výměnek či nájemní nebo pachtovní právo, avšak jen, jde-li o práva nezapsaná v katastru nemovitostí, neboť závady, resp. práva zapsaná v katastru nemovitostí, jež vážnou na výkonem rozhodnutí, resp. exekucí, postižené nemovitosti si soud (soudní exekutor) zjišťuje ex offo sám prostřednictvím nejlépe (je-li to možné) dálkového přístupu (srov. § 335b odst. 2 o. s. ř.). Obdobně má povinný povinnost v dané lhůtě soudu (soudnímu exekutorovi) oznámit, zda nemovitost nabył jako tzv. substituční jmění (srov. § 335b odst. 1 písm. c/ o. s. ř.).[2] Vedle toho se povinnému nově rovněž zakazuje, aby po doručení usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí, resp. příslušného exekučního příkazu, odmítl nemovitou věc, pokud ji koupil na zkoušku (viz ust. § 2150 NOZ), či aby se vzdal práva domáhat se náhrady škody vzniklé na pozemku (viz ust. § 2897 NOZ).

V případě, že dojde k dražbě nemovité věci v rámci výkonu rozhodnutí/exekuce zaniká (dle ustanovení § 335 odst. 5 písm. b/ až c/ o. s. ř.) dnem, kterým se vydražitel/předražitel stal vlastníkem vydražené nemovité věci[3], výhrada zpětné koupě a předkupní právo k vydražené nemovité věci[4],

výhrada zpětného prodeje, zákaz zcizení nebo zatížení, výhrada lepšího kupce a ujednání o koupi na zkoušku, vzdání se práva na náhradu škody na pozemku, budoucí zástavní právo a budoucí výměnek. V případě práva odpovídajícího věcnému břemeni, výměnku, práva nájemního a práva pachtovního[5] pak dochází k zániku tzv. s výhradou oznámení, tzn. pouze tehdy, pokud jsou tato práva uvedena v dražební vyhlášce či pokud jsou tato po zahájení dražebního jednání oznámena soudem účastníkům dražby, v opačném případě nezanikají.

Do 31. 12. 2013 zákon č. [265/1992](#) Sb., o zápisech vlastnických a jiných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, při zápisu věcných práv rozlišoval mezi vkladovým řízením a řízením záznamovým. V režimu nového katastrálního zákona, tj. s účinností od 1. 1. 2014 již uvedené rozlišení neplatí. Veškerá shora zmíněná věcná práva budou zapisována ve vkladovém řízení. Zapisován přitom bude nejen jejich vznik či zánik, event. změna, nýbrž i jejich existence či neexistence, uznání anebo promlčení. Všude tedy tam, kde by s účinností do 31. 12. 2013 probíhalo záznamové řízení, bude nově od 1. 1. 2014 probíhat vkladové řízení. Samotný režim záznamu se však z katastrálního práva zcela nevytratil. Záznamem se do katastru nově zapisují jen práva odvozená od vlastnického práva (§ 6 KatZ). Režim záznamu je rovněž ponechán pro specifické zápisy věcných práv na základě rozhodnutí (v exekučním řízení či v řízení o výkon rozhodnutí typicky) soudu či soudního exekutora, kdy se do katastru záznamem zapisuje příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu, právo hospodařit s majetkem státu, správa nemovitostí ve vlastnictví státu, majetek hlavního města Prahy svěřený městským částem hlavního města Prahy, majetek statutárního města svěřený městským obvodům nebo městským částem statutárních, majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný organizační složce do správy k jejímu vlastnímu hospodářskému využití, majetek ve vlastnictví územního samosprávného celku předaný příspěvkové organizaci k hospodaření (srov. § 19 KatZ), tj. skutečnosti, jež pro samotné exekuční řízení nemají význam.

Vkladový režim v novém katastrálním zákoně

Vkladový režim v novém katastrálním zákoně se týká všech rozhodnutí či potvrzení (podle ustanovení § 15 odst. 1 písm. a/ KatZ) soudu, resp. soudního exekutora, jimiž dochází ke vzniku, změně či zániku věcných práv, a to například usnesení o příklepu, event. usnesení o předražku, a oznámení o zaplacení nejvyššího podání, event. oznámení o zaplacení předražku, v případě vzniku vlastnického práva; či například usnesení vydaného podle ustanovení § 336l odst. 4 o. s. ř. ke krytí úvěru na doplacení nejvyššího podání v případě vzniku zástavního práva nebo naopak usnesení vydaného podle ustanovení § 336l odst. 4 o. s. ř. po marném uplynutí lhůty k doplacení nejvyššího podání pro zánik zástavního práva apod.

Vkladové řízení je zahájeno (mj.) již tehdy, když příslušnému katastrálnímu úřadu dojde od soudu či soudního exekutora vkladová listina (tj. rozhodnutí či potvrzení soudu či soudního exekutora) o právu, které se vkladem zapisuje do katastru (§ 14 odst. 2 KatZ).[6] Vkladová listina může být vyhotovena i v elektronické podobě. Dle ustanovení § 7 odst. 1 KatZ však tato musí být opatřena kvalifikovaným časovým razítkem, „pouhý“ podpis zaručeným elektronickým podpisem bez kvalifikovaného časového razítka tak již nebude považován za dostačující. Vkladovou listinu lze v režimu exekučního řízení či výkonu rozhodnutí považovat za veřejnou listinu, což se následně projevuje i v rozsahu jejího přezkumu katastrálním úřadem, který ve vkladovém řízení zkoumá pouze to, zda listina splňuje všechny náležitosti pro zápis do katastru, zda její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad a zda navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru (§ 17 odst. 2 KatZ). V případě, že by listina nespĺňovala příslušné náležitosti, katastrální úřad již nově nebude vyzývat jejího vyhotovitele (soud, soudního exekutora), nýbrž přímo účastníky vkladového řízení, aby tito vkladovou listinu příslušným způsobem doplnili. Nedoplní-li ji (do 14 dnů od doručení výzvy k doplnění), katastrální úřad vkladové řízení zastaví (§ 15 odst. 3 KatZ). Jak vidno, odpovědnost za perfektnost vkladové listiny se přesouvá z jejího vyhotovitele (soudu, soudního exekutora) přímo na

účastníky řízení, v jejichž zájmu je provedení daného zápisu do katastru, tj. bezvadnost vkladové listiny.

Účastníkem řízení o povolení vkladu není soudní exekutor, stejně jako účastníky vkladového řízení nejsou pouze a jen, resp. přesně ti, kdož jsou účastníky v exekučním řízení, neboť účastníkem vkladového řízení je pouze ten, jehož právo vzniká, mění se nebo se rozšiřuje (tj. například povinný jako původní vlastník a vydražitel jakožto vlastník nový) a ten, jehož právo zaniká, mění se či se omezuje (§ 13 KatZ).

O tom, že právní poměry jsou dotčeny probíhajícím vkladovým řízením, katastrální úřad informuje původního/dosavadního vlastníka nemovitosti (§ 16 KatZ) – v exekučním řízení typicky povinného. K povolení, resp. k rozhodnutí o povolení vkladu pak dojde nejdříve po uplynutí lhůty 20 dnů ode dne odeslání informace dle shora citovaného ustanovení katastrálního zákona. V případě, že je rozhodnutím, kterým se vklad povoluje, zcela vyhověno návrhu na povolení vkladu, rozhodnutí se písemně nevyhotovuje a právní moci nabývá záznamem do spisu. Všem účastníkům vkladového, nikoliv exekučního řízení, následně katastr zasílá vyrozumění o tom, jaký vklad byl proveden. Proti rozhodnutí, kterým se povoluje vklad do katastru nemovitostí, není přístupný žádný opravný prostředek, ani obnova řízení či žaloba podle ustanovení občanského soudního řádu o řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem (§ 18 KatZ).

Režim poznámek a jeho dopad na exekuční řízení

Pro exekuční řízení nesporně mají význam i tzv. poznámky, tj. forma zápisu, kterým se zapisují významné informace týkající se buď v katastru evidovaných nemovitostí, nebo v katastru zapsaných vlastníků či jiných oprávněných (§ 6 KatZ). Nový katastrální zákon tak rozlišuje poznámky vztahující se k nemovitostem a poznámky vztahující se k osobám. K zápisu poznámky dochází na základě rozhodnutí či oznámení soudu/soudního exekutora, dražebníka nebo správce daně, správce obchodního závodu, vyvlastňovacího úřadu, pozemkového úřadu, insolvenčního správce či k doloženému návrhu toho, v jehož prospěch má být poznámka zapsána. V případě, že se poznámka zapisuje na základě rozhodnutí orgánů veřejné moci, tj. v exekučním řízení typicky na základě exekučního příkazu soudního exekutora, nemusí být toto rozhodnutí (exekuční příkaz) opatřeno doložkou právní moci ani doložkou vykonatelnosti (§ 22 KatZ). K zápisu poznámek souvisejících s v katastru evidovanou nemovitostí v exekučním řízení dochází typicky na základě nejrůznějších exekučních příkazů a to například exekučního příkazu k prodeji či správě nemovitosti nebo k postižení obchodního podílu, či na základě usnesení o dražební vyhlášce o prodeji nemovitosti apod. K zápisu poznámek souvisejících s osobou vlastníka či jiného oprávněného pak v exekučním řízení nejčastěji dochází na základě vyrozumění o zahájení exekuce apod.

Mgr. Bc. Petra Konečná,
asistentka soudce NS ČR

Zdroje:

- zákon č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. [344/1992](#) Sb., o katastru nemovitostí ČR, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. [265/1992](#) Sb., o zápisech vlastnických a jiných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. [120/2001](#) Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů

- zákon č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. [256/2013](#) Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
- PAZDERKA, S. Vliv nového občanského zákoníku na některé instituty exekučního práva. Komorní listy, 04/2013. Praha: Exekutorská komora ČR, 2013, s. 9 – 15. MK ČR E 19153.

[1] Výkon rozhodnutí, resp. exekuci prodejem nemovité (event. movité) věci, k jejímuž využití slouží věc v přídatném spoluvlastnictví, se vztahuje i na podíl na této věci v přídatném spoluvlastnictví (§ 335a odst. 2 o. s. ř.), neboť výkon rozhodnutí/exekuci prodejem movitých/nemovitých věcí nelze nařídit pouze na podíl na nemovité věci v přídatném spoluvlastnictví (§ 338 odst. 1 o. s. ř.). Takto nařízený výkon, resp. exekuci, by bylo na místě ve smyslu ustanovení § 268 odst. 1 písm. d) o. s. ř. zastavit.

[2] V zásadě není možné vést výkon rozhodnutí, resp. exekuci na nemovitost v tzv. substitučním jmění tak, jak je toto definováno v ustanovení § 1227 a násl. NOZ, s výjimkou případů, kdy jsou v exekučním řízení vymáhány zůstavitelovy dluhy či jsou vymáhány náklady spojené s tzv. nutnou správou.

[3] S výjimkou zemědělského pachtu neuvedeného v dražební vyhlášce nebo neoznámeného soudem po zahájení dražebního jednání, který zaniká až koncem pachtovního roku.

[4] S výjimkou předkupního práva stavebníka k pozemku nebo vlastníka pozemku k právu stavby, předkupního práva vlastníka stavby k pozemku nebo vlastníka pozemku ke stavbě a zákonného předkupního práva, neboť tato práva nikdy nezanikají.

[5] S výjimkou věcného břemene bydlení anebo výměnku, jehož součástí je právo bydlení, nebo nájmu bytu, jež nejsou uvedena v dražební vyhlášce nebo nebyla oznámena soudem po zahájení dražebního jednání, neboť tato práva opětovně nikdy nezanikají.

[6] Jedná se o výjimku z obecného principu, že vkladové řízení je zásadně tzv. návrhovým řízením. Vkladové řízení je v exekučním řízení (v řízení o výkon rozhodnutí) zahajováno ex lege a je osvobozeno od správních poplatků. Vkladová listina proto netvoří přílohu návrhu na vklad ve smyslu ustanovení § 15 odst. 1 KatZ, neboť tento se nepodává.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)