



Západočeská univerzita v Plzni

Fakulta právnická

Katedra soukromého práva a civilního procesu

Studijní program Právo a právní věda

Studijní obor Právo

Diplomová práce

Soudní exekuce zřízením zástavního práva na nemovitosti a  
prodejem nemovitostí

Gabriela Hosmanová

Vedoucí práce: JUDr. Jitka Wolfová

Katedra soukromého práva a civilního procesu  
Fakulta právnická Západočeské univerzity v Plzni

Plzeň 2012

## **Prohlášení**

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma „Soudní exekuce zřízením zástavního práva na nemovitosti a prodejem nemovitostí“ vypracovala samostatně a použila k tomu pouze uvedených pramenů a literatury.

Plzeň, březen 2012

.....

## **Poděkování**

Děkuji JUDr. Jitce Wolfové, vedoucí mé diplomové práce, za doporučení a cenné připomínky k tvorbě a organizaci, kterými přispěla k vypracování této diplomové práce. Dále děkuji Bc. Markétě Bockové, za její nepostradatelné komentáře k této diplomové práci. Největší poděkování patří mé rodině a přátelům za morální podporu nejen při psaní diplomové práce, ale během celého studia.

# Obsah

<b>1. Úvod</b>	<b>- 1 -</b>
<b>2. Obecně o soudní exekuci</b>	<b>- 3 -</b>
2.1. Soudní exekutor .....	- 3 -
2.2. Exekuční řízení.....	- 5 -
2.2.1. Účastníci řízení.....	- 6 -
2.2.2. Exekuční titul .....	- 7 -
2.2.3. Příslušnost exekučního soudu.....	- 8 -
2.2.4. Průběh exekučního řízení.....	- 9 -
2.2.4.1. Způsoby provedení exekuce.....	- 10 -
2.2.4.2. Exekuční příkaz .....	- 11 -
2.2.4.3. Odklad exekuce.....	- 12 -
2.2.4.4. Zastavení exekuce .....	- 12 -
2.2.4.5. Náklady exekuce .....	- 13 -
<b>3. Katastr nemovitostí v souvislosti s exekucí zřízením zástavního práva na nemovitosti a prodejem nemovitosti</b>	<b>- 15 -</b>
3.1. List vlastnictví .....	- 18 -
3.2. Zápis do katastru nemovitostí .....	- 19 -
3.2.1. Zápis a výmaz usnesení o nařízení exekuce.....	- 20 -
3.2.2. Zápis a výmaz exekutorského zástavního práva.....	- 21 -
3.2.3. Zápis a výmaz exekučního příkazu prodejem nemovitosti.....	- 24 -
3.2.4. Zápis a výmaz dražební vyhlášky .....	- 25 -
3.2.5. Zápis vlastnických práv vydražitele.....	- 26 -
<b>4. Exekutorské zástavní právo na nemovitosti</b>	<b>- 27 -</b>
4.1. Zástavní právo v obecném pojetí.....	- 27 -
4.1. Právní zakotvení exekutorského zástavního práva.....	- 27 -
4.2. Exekuční příkaz zřízením zástavního práva na nemovitost.....	- 29 -
4.3. Zánik zástavního práva exekutorského .....	- 32 -
<b>5. Exekuce prodejem nemovitosti</b>	<b>- 35 -</b>
5.1. Exekuční příkaz prodejem nemovitosti .....	- 35 -
5.2. Ustanovení znalce k ocenění nemovitosti.....	- 37 -
5.2.1. Ocenění nemovitosti.....	- 38 -
5.3. Usnesení o určení ceny nemovitosti .....	- 40 -
5.4. Dražební vyhláška.....	- 41 -
5.4.1. Obsahové náležitosti dražební vyhlášky .....	- 41 -
5.4.2. Doručení dražební vyhlášky .....	- 45 -
5.4.3. Vyvěšení dražební vyhlášky.....	- 45 -
5.5. Dražební jednání a udělení příklepu.....	- 46 -

5.6. Usnesení o udělení příklepu .....	- 48 -
5.7. Další dražební jednání.....	- 50 -
5.8. Rozvrh.....	- 50 -
5.8.1. Příprava rozvrhového jednání.....	- 51 -
5.8.2. Rozvrhové jednání.....	- 52 -
5.8.3. Skupiny a pořadí pohledávek .....	- 54 -
5.8.4. Usnesení o rozvrhu výtěžku .....	- 56 -
<b>6. Srovnání se zahraniční právní úpravou</b> .....	<b>- 58 -</b>
6.1. Exekutorské zástavní právo dle právních předpisů SR .....	- 58 -
6.1.1. Nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí .....	- 58 -
6.1.2. Nemovitosti nezapsané v katastru nemovitostí .....	- 59 -
6.2. Exekuce prodejem nemovitostí dle právních předpisů SR .....	- 60 -
6.3. Shrnutí .....	- 61 -
<b>7. De lege ferenda</b> .....	<b>- 62 -</b>
<b>8. Závěr</b> .....	<b>- 64 -</b>
<b>Seznam použité literatury a pramenů</b> .....	<b>- 66 -</b>
<b>Seznam příloh</b> .....	<b>- 69 -</b>
<b>Resümee</b> .....	<b>- 86 -</b>

# 1. Úvod

Soudní exekuce je poměrně novým právním institutem, který slouží k vymáhání exekučního titulu ve prospěch oprávněné osoby. Vznik soudních exekucí potažmo i nového právního stavu soudního exekutora je datován k 1. 9. 2001. Důvodem pro vznik tohoto institutu byla situace při výkonu rozhodnutí u soudů koncem devadesátých let, především snaha přispět k rychlejší, výkonnější a efektivnější vymahatelnosti pohledávek věřitele. Z hlediska počtu soudních exekucí uvedených na stránkách exekutorské komory je zřejmá značná vzrůstající tendence. Jen za prvních osm let po jejich vzniku bylo zahájeno kolem dvou milionů exekučních řízení. Jinou otázkou ovšem je počet exekucí ukončených vymožením pohledávky, z výše uvedeného se jedná přibližně o jednu čtvrtinu. Z těchto údajů vyplývá, že jde o velký a navíc dále se rozrůstající celek, jehož ucelené zákonné zakotvení je velkým „právním oříškem“. Tomuto nasvědčuje velké množství novelizací zákona č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád), kterých je k dnešnímu dni celkem 28 a toto číslo se pravděpodobně ještě rozroste. Vzhledem k již řečenému je jasné, že se jedná o velice aktuální a především dále se rozvíjející tematiku, což je jeden z důvodů proč se na ni chci zaměřit ve své diplomové práci. Dalším důvodem je má osobní tříletá praxe na exekutorském úřadě, přičemž zkušenosti a informace tam získané bych ráda využila v rámci tvoření své diplomové práce.

Exekuční řízení lze vést více způsoby, o tom jakým konkrétním způsobem bude exekuční řízení realizováno, rozhoduje soudní exekutor. Způsoby provedení soudní exekuce na peněžité plnění jsou vymezeny taxativně, přičemž může být provedena srážkami ze mzdy a jiných příjmů, příkázáním pohledávky, prodejem movitých věcí a nemovitostí, prodejem podniku a zřízením zástavního práva na nemovitosti. Není vyloučeno vést jedno exekuční řízení více způsoby současně, popřípadě i všemi zákonem stanovenými způsoby. Ve své práci jsem se rozhodla zaměřit na vedení exekuce zřízením zástavního práva na nemovitosti a prodejem nemovitostí. Tyto dva způsoby provedení exekuce sice nepatří k nejčastějším, ale v posledních letech je zaznamenán nárůst jejich počtu. V roce 2010 bylo nařízeno celkem 8099 dražeb nemovitých věcí. V souvislosti s postihováním nemovitostí je často diskutována otázka přiměřenosti, která je právně zakotvena ve druhé větě § 58 odst. 1 exekučního řádu, který zní: „zajistit majetek k provedení exekuce lze nejvýše v rozsahu bezpečně

*postačujícimu k uhrazení vymáhané pohledávky, jejího příslušenství včetně příslušenství, které se pravděpodobně stane splatným po dobu trvání exekuce, pravděpodobných nákladů oprávněného a pravděpodobných nákladů exekuce.“* Je ale prakticky nemožné odhadnout případný výtěžek, který prodej nemovitosti přinese a jaké náklady budou s tímto spojeny. „*Praxe hovoří v této souvislosti o jakési případ od případu lišící se bezpečné rezervě navíc. Riziko neblahých důsledků razantního majetkového postihu zde povinného postihuje zcela legitimně, neboť je to v první řadě on, kdo porušil svoji povinnost plnit oprávněnému podle exekučního titulu*“<sup>1</sup>. Přesto jsou ale exekutoři veřejným povědomím považováni za ty nepopulární, kteří se snaží svým jednáním co nejvíce ublížit dlužníkům a zabavit jim co nejvíce majetku. Tento obraz dokreslují často nelichotivé reportáže objevující se v médiích na toto téma. Otázkou ovšem zůstává jak, popřípadě zda vůbec je možné tento dojem změnit.

Cílem této diplomové práce je podat ucelený pohled na vedení exekučního řízení zřízením zástavního práva na nemovitosti a prodejem nemovitostí. S tímto souvisí znalost základních informací o soudní exekuci, které popíši v první části této práce. Pro postihování nemovitostí v rámci soudní exekuce je velice důležitá také znalost průběhu záznamového řízení do katastru nemovitostí a s tím souvisejících právních předpisů, což budu probírat jako následující. Hlavním tematickým celkem této práce bude především popsání zákonného postupu při postihování nemovitostí v rámci zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti a prodeje nemovitostí. Dále bude komplexně rozebírána příprava dražby nemovitosti včetně jejího průběhu, jednotlivých úkonů v dražebním řízení a následný postup v rámci rozvrhu výtěžku z prodeje nemovitosti. Závěr mé diplomové práce bude věnován srovnání tématu právní úpravy soudní exekuce v České republice s právní úpravou Slovenské republiky a pojednání o tom, kam bude právní úprava soudních exekucí směřovat do budoucna.

---

<sup>1</sup> KASÍKOVÁ, Martina et al. *Zákon o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád): komentář*. 2. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2010 s. 257.



## 2. Obecně o soudní exekuci

Zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) zakotvil v našem právu soudní exekuci. Impulsem k jeho vydání bylo především zahlcení soudů z důvodu velkého počtu výkonu rozhodnutí a absolutní nemožnost tento náklad vyřizovat v adekvátních časových úsecích. Exekuční řád je ve speciálním poměru k občanskému soudnímu řádu, což znamená, že je třeba nejprve použít ustanovení exekučního řádu a teprve v tom případě, kdy takovéto speciální ustanovení v exekučním řádu chybí, lze použít občanský soudní řád.

### 2.1. Soudní exekutor

Pojem soudního exekutora je nový právní institut, jehož postavení, pravomoci, omezení a činnost stanovuje především exekuční řád. Tento institut „*je založen na tom, že část pravomoci soudu, a to ta, která je uplatňována po vydání autoritativního soudního rozhodnutí (případně rozhodnutí jiného státního orgánu), tedy při vykonávacím (exekučním) řízení, je delegována na nezávislého soudního exekutora, a to při zachování pravomoci soudu, popř. jiných státních orgánů, i pro oblast exekučního řízení (výkonu rozhodnutí) dle platné procesní úpravy obsažené v občanském soudním řádu.*“<sup>2</sup> Soudní exekutor tedy při provádění exekuce nemá postavení soukromoprávního subjektu vzhledem k tomu, že vykonává pravomoc svěřenou mu předpisy veřejného práva a jeho úkony se považují za úkony soudu. Při provádění exekuční činnosti, při výkonu činnosti dle trestního zákona a při výkonu správy zajištěného majetku v trestním řízení má soudní exekutor postavení veřejného činitele.

Podle exekučního řádu je soudní exekutor zvláštní státem zmocněnou osobou k provádění exekucí, popřípadě další činnosti stanovené tímto či jiným zákonem. Svou činnost vykonává exekutor nezávisle a za úplatu, jejíž výši upravuje vyhláška Ministerstva spravedlnosti č. 330/2001 Sb. o odměně a náhradách soudního exekutora, o odměně a náhradě hotových výdajů správce podniku a o podmínkách pojištění odpovědnosti za škody způsobené soudním exekutorem. Exekutor je součástí moci

---

<sup>2</sup> TRIPES, Antonín. *Exekuce v soudní praxi*. 3. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 755.

soudní, úkony soudního exekutora se považují za úkony soudu. Dle § 9 a § 11 exekučního řádu se soudním exekutorem může stát občan České republiky, jenž má plnou způsobilost k právním úkonům, absolvoval úplné vysokoškolské vzdělání na právnické fakultě vysoké školy se sídlem v České republice, je bezúhonný, vykonal alespoň tříletou exekutorskou praxi, úspěšně složil exekutorskou zkoušku a následně po svém jmenování složil slib do rukou ministra a uzavřel smlouvu o pojištění odpovědnosti za škodu, která by mohla vzniknout v souvislosti s výkonem exekuční činnosti.

Těžištěm povolání soudního exekutora je výkon exekuční činnosti, mezi jeho další činnosti dle § 74 odst. 1 exekučního řádu náleží právní pomoc po vydání exekučního titulu, sepisování listin a jiná činnost stanoví-li tak exekuční řád. Dále také dle § 76 odst. 2 exekučního řádu exekutor může provést dobrovolnou dražbu movitých nebo nemovitých věcí na návrh vlastníka či osoby oprávněné disponovat s věcí, dle § 76 odst. 1 exekučního řádu je na základě pověření soudu oprávněn doručovat soudní písemnosti, vykonávat činnost soudního vykonavatele, popřípadě jiné činnosti, stanoví-li tak právní předpis. Provádění úschov jako další činnost soudního exekutora definuje § 75 odst. 1 exekučního řádu.

Soudní exekutor se: *„při výkonu své činnosti jistě setká i s citlivými informacemi, proto je stanovena exekučním řádem povinnost exekutora zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, o nichž se dozví při provádění exekuce, nebo při provádění dalších činností.“*<sup>3</sup> Soudní exekutor je při výkonu své činnosti vázán jen ústavou, zákony, jinými právními předpisy a rozhodnutími ve výkonu rozhodnutí a exekučním řízení.

V České republice ke dni 11. 3. 2012 působí celkem 146 soudních exekutorů, jejich seznam vede Exekutorská komora České republiky. Exekutorská komora je stavovskou organizací profesní samosprávy, která vykonává dohled nad veškerou činností soudních exekutorů a dohlíží na vedení jejich exekutorských úřadů. Tato organizace sídlí v Brně a členství je povinné pro každého soudního exekutora. Orgány

---

<sup>3</sup> GROSSOVÁ, Marie. *Exekuce na peněžitě plnění v současné právní praxi: podle stavu k 1. 1. 2007*. 5. aktualiz. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007, s 263.

exekutorské komory jsou sněm, prezidium, prezident, revizní komise, kárná komise a zkušební komise. Exekutorská komora vede centrální evidenci exekucí, jež je veřejným seznamem a je vedena na určené adrese ve veřejně přístupném informačním systému, což stanovuje vyhláška č. 329/2008 Sb. o centrální evidenci exekucí.

Dle § 7 odst. 1 exekučního řádu: „*státní dohled nad exekuční činností a nad činností soudního exekutora podle § 74 odst. písm. c) a § 76a vykonává ministerstvo spravedlnosti.*“

## **2.2. Exekuční řízení**

Cílem exekučního řízení je úspěšné vymožení exekučního titulu ve prospěch oprávněného. Exekuční řízení je zahájeno dnem, kdy oprávněný podá návrh na nařízení exekuce a tento návrh je doručen soudnímu exekutorovi. V § 38 odst. 1 a odst. 2 exekučního řádu jsou definovány náležitosti takového návrhu a to, že v návrhu musí být označen exekutor, který má být pověřen provedením exekuce, musí být patrné, kdo jej činí, čeho se týká, co sleduje, musí být podepsán a datován. Dále by měl návrh obsahovat jméno, příjmení a bydliště účastníků nebo obchodní firmu nebo název, sídlo a identifikační číslo, také by měla být uvedena povinnost, která má být exekucí vymožena, zda, popřípadě v jakém rozsahu povinný vymáhanou povinnost splnil a v neposlední řadě musí být přesně označen exekuční titul a k návrhu přiložen jeho originál, či úředně ověřená kopie s potvrzením o jeho vykonatelnosti. Pokud návrh na nařízení exekuce nesplňuje nějakou z výše zmíněných náležitostí, je oprávněný do patnácti dnů vyzván k jeho opravě a je mu stanovena lhůta do kdy tak má učinit, pokud tak neučiní je exekuční řízení zastaveno, přičemž oprávněný musí být o tomto případném následku poučen.

Vyloučení soudního exekutora z provedení exekuce je možné dle § 29 odst. 1 exekučního řádu v souvislosti se zřetelem k jeho poměru k věci, účastníkům exekučního řízení popřípadě jejich zástupcům a existuje-li důvod k pochybám o jeho nepodjatosti. Pokud se o některém z těchto skutečností dozví soudní exekutor, má oznamovací povinnost, a v řízení může nadále činit jen neodkladné úkony.

V exekučním řízení platí překážka litispendence, což znamená, že pokud byl podán návrh na zahájení exekučního řízení, brání to podání dalšího návrhu na zahájení řízení pro tentýž nárok. Dle § 112 občanského zákoníku má zahájení exekučního řízení vliv na běh promlčecí doby a to tak, že pokud věřitel uplatní v promlčecí době své právo u příslušného orgánu, promlčecí doba po čas tohoto řízení neběží. Dále se také uplatní překážka věci pravomocně rozhodnuté neboli res judicata.

Exekuční řízení ve svých různých fázích obsahuje mnoho rozličných pojmů popřípadě určitých konkrétních úkonů. Tyto budou probrány a popsány v následujících kapitolách.

### 2.2.1. Účastníci řízení

Esenciálními procesními účastníky exekučního řízení jsou, dle vymezení § 36 exekučního řádu, oprávněný a povinný. Oprávněným je tedy ten, kdo sebe v návrhu na nařízení exekuce takto označí, a povinným je ten, kterému dle přiloženého exekučního titulu náleží plnit povinnost vymezenou tímto exekučním titulem. Dále také účastníkem řízení může být manžel povinného, pokud jsou exekucí postiženy věci, práva nebo jiné majetkové hodnoty patřící do společného jmění manželů. V určitých fázích řízení se účastníky exekučního řízení stávají i další osoby jako plátce mzdy, vydražitel nemovitosti nebo i soudní exekutor, ten např. ve chvíli rozhodování o svých nákladech a odměně. *„Proti jinému, než kdo je v rozhodnutí označen jako povinný, nebo ve prospěch jiného, než kdo je v rozhodnutí označen jako oprávněný, lze provést exekuci, jen jestliže je prokázáno, že na něj přešla povinnost nebo přešlo, či bylo převedeno právo z exekučního titulu.“*<sup>4</sup>

Způsobilost být účastníkem řízení má dle § 19 OSŘ ten, kdo má způsobilost mít práva a povinnosti, jinak ten komu ji zákon přiznává, toto ustanovení je třeba aplikovat i na případné účastníky, byť i jen části exekučního řízení. Pokud účastník nemá právní subjektivitu, jedná se o jednu z neodstranitelných podmínek řízení a toto řízení musí být dle § 114 OSŘ zastaveno. Naopak nedostatek procesní způsobilosti nemusí nutně

---

<sup>4</sup> SCHELLEOVÁ, Ilona. *Exekuce*. Vyd. 1. Ostrava: Key Publishing, 2008, s. 189.

za splnění určitých podmínek vést k zastavení řízení – např. pokud je dotyčnému ustanoven opatrovník.

Jak oprávněný, tak povinný mají v průběhu exekučního řízení možnost vyjádřit se k osobě soudního exekutora. Jedním z jejich procesních práv je to, že o tom musí být soudním exekutorem poučeni. Dle § 29 odst. 5 exekučního řádu tak účastníci mohou učinit nejpozději do pěti dnů ode dne, kdy exekuční soud soudního exekutora pověřil, pokud o tomto účastník nevěděl, tak do pěti dnů, kdy byl s informací o pověření konkrétního exekutora obeznámen. Právo účastníků na vyjádření se k osobě exekutora je nutno odlišit od změny soudního exekutora, která je zakotvena § 44b exekučního řádu, především proto, že právo požádat o změnu exekutora má nárok realizovat pouze oprávněný.

### **2.2.2. Exekuční titul**

Exekuční titul je nutnou součástí návrhu na nařízení exekuce a taktéž je hlavní podmínkou pro zahájení exekučního řízení. Exekuční titul má podobu listiny, která byla vydána v rámci rozhodovacího procesu orgánu, který je nadán rozhodovací pravomocí, nebo se jedná o listinu, kde dlužník na sebe dobrovolně vzal určitou povinnost a souhlasil s nuceným výkonem v případě nesplnění této povinnosti řádně a včas. Každý exekuční titul musí splňovat požadavky tzv. materiální a formální vykonatelnosti. Formální vykonatelnost znamená, že orgán, který exekuční titul vydal, popřípadě u smírů a dohod ten orgán, co je schválil, označí exekuční titul potvrzením o vykonatelnosti. Materiální vykonatelnost předpokládá, že je v exekučním titulu přesně označeno, kdo je oprávněným a kdo povinným, konkrétní práva a jim odpovídající povinnosti včetně jejich rozsahu a v neposlední řadě také lhůta plnění těchto povinností.

Na tematiku exekučních titulů existuje bohatá soudní judikatura, především se týká toho, co lze a co nelze považovat za exekuční titul, zda je exekuční titul vykonatelný popřípadě, kdo je oprávněn tento exekuční titul vykonat. Určením vykonatelnosti exekučního titulu se například mimo jiné zabývá i judikát Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 5. 2007, sp. zn. 20 Cdo 1719/2006, který ve svém výroku stanovuje: *„Vykonatelnost - v jednotě obou jejích stránek - lze ztotožnit s vlastností exekučního titulu, která ho činí způsobilým k nucenému uskutečnění cestou výkonu*

*rozhodnutí. Nevykonatelnost rozhodnutí je důvodem pro zamítnutí návrhu, popřípadě pro zastavení exekuce, byla-li již nařízena.“*

Co konkrétně je exekučním titulem, nám specifikuje § 40 odst. 1 písm. a) až g) exekučního řádu, dle kterého exekučními tituly jsou vykonatelná rozhodnutí soudu, pokud přiznávají právo, zavazují k povinnosti nebo postihují majetek, vykonatelná rozhodnutí soudu a jiného orgánu činného v trestním řízení, pokud přiznávají právo nebo postihují majetek, vykonatelný rozhodčí nález, notářský zápis se svolením k vykonatelnosti sepsaný podle zvláštního právního předpisu, nebo exekutorský zápis podle § 78 písm. a) exekučního řádu. Dále také vykonatelná rozhodnutí orgánu veřejné správy včetně platebních výměrů, výkazů nedoplatků ve věcech daní a poplatků a jiných rozhodnutí, jakož i vykonatelný smír, vykonatelná rozhodnutí a výkazy nedoplatků ve věcech nemocenského pojištění a sociálního zabezpečení, jiná vykonatelná rozhodnutí a schválené smíry a listiny, jejichž výkon připouští zákon. Tyto exekuční tituly až na drobné rozdíly ve svých názvech prakticky odpovídají exekučním titulům pro výkon soudního rozhodnutí, které jsou uváděny v § 274 odst. 1 OSŘ.

### **2.2.3. Příslušnost exekučního soudu**

Příslušnost exekučního soudu se dělí na věcnou a místní. Věcná příslušnost exekučního soudu je určována dle § 45 odst. 1 exekučního řádu, který udává, že příslušným exekučním soudem je okresní soud. Místní příslušnost je určena § 45 odst. 2 exekučního řádu tak, že příslušným soudem je soud povinného, v jehož obvodu má bydliště, popřípadě, když tohoto není, tak soud, v jehož obvodu se zdržuje, pokud má tato osoba bydliště na více místech, jsou jejími exekučními soudy všechny okresní soudy, v jejichž obvodu bydlí s úmyslem zdržovat se tam trvale. U právnických osob je příslušným exekučním soudem ten, v jehož obvodu má tato právnická osoba sídlo. Pokud příslušnost exekučního soudu právnické a fyzické osoby nelze určit dle výše uvedeného z důvodu, že povinný nemá bydliště popřípadě sídlo v České republice, určuje se exekuční soud podle skutečnosti, kde má povinný majetek, pokud takových obvodů existuje více, je příslušný ten soud, kterému byla jako prvnímu v pořadí doručena žádost soudního exekutora o pověření k provedení exekuce.

#### 2.2.4. Průběh exekučního řízení

Exekutor, kterému je doručen návrh na nařízení exekuce, jež splňuje všechny náležitosti, je povinen dle § 44 odst. 1 exekučního řádu do patnácti dnů od tohoto doručení požádat příslušný exekuční soud (viz kapitola č. 2.2.3. Příslušnost exekučního soudu) o pověření k provedení exekuce. Obsahové náležitosti této žádosti určuje odst. 2 výše zmíněného ustanovení a to takto: *„V žádosti exekutora o pověření provedením exekuce musí být označen exekutor, který má být pověřen provedením exekuce, s uvedením jeho sídla. Žádost musí být datován a musí dále obsahovat jméno, příjmení a bydliště účastníků nebo obchodní firmu nebo název, sídlo a identifikační číslo, přesné označení exekučního titulu, datum jeho vykonatelnosti a uvedení povinnosti, která má být exekucí vymožena. Společně se žádostí exekutor soudu zašle návrh oprávněného na nařízení exekuce a všechny listiny, které k návrhu připojil. Žádost musí být podána na elektronickém formuláři a všechny listiny, které se soudu zasílají společně s ní, musí být zaslány v elektronické podobě.“*

Příslušný exekuční soud pověří provedením soudní exekuce exekutora a vydá usnesení o nařízení exekuce do patnácti dnů od podání žádosti o pověření, pokud jsou splněny všechny požadavky pro pověření, jinak návrh zamítne. Toto usnesení se doručuje oprávněnému, povinnému, Exekutorské komoře ČR, pokud je povinný vlastník nemovitosti, tak i katastru nemovitostí, popřípadě dalším osobám je-li to potřebné pro vedení exekuce a to dle § 44 odst. 4 exekučního řádu. Povinnému doručuje usnesení o nařízení exekuce exekutor společně s návrhem na nařízení exekuce a výzvou ke splnění vymáhané povinnosti. Usnesení o nařízení exekuce musí splňovat náležitosti uvedené v § 44 odst. 6 exekučního řádu a je proti němu možné podat odvolání. V praxi většinou mezi vydáním usnesení o nařízení exekuce soudem a doručením tohoto usnesení exekutorem povinnému bývá určitý časový úsek, který slouží soudnímu exekutorovi k postižení majetku povinného.

Doručení usnesení o nařízení exekuce povinnému je dle § 44a odst. 1 důležitým mezníkem vzhledem k tomu, že od tohoto okamžiku má povinný zákaz *„nakládat se svým majetkem včetně nemovitostí, majetku patřícího do společného jmění manželů, vyjma běžné obchodní a běžné provozní činnosti, uspokojování základních potřeb svých a osob, ke kterým má vyživovací povinnost a udržování a správy majetku.“* Tento zákaz

je nazýván jako tzv. generální inhibitorium a jeho porušení zakládá relativní neplatnost, což znamená, že takovýto úkon se stává úkonem neplatným, pokud se ho soudní exekutor nebo oprávněný nebo přihlášený věřitel v rámci uspokojení své pohledávky dovolá. V případě, že se povinnému podaří převést majetek na někoho jiného ještě před tím, než je mu doručeno usnesení o nařízení exekuce, ale tato exekuce již byla nařízena, nezakládá to neplatnost tohoto právního úkonu. Proti tomuto se ovšem lze bránit podáním tzv. určovací žaloby.

V souvislosti s vedením exekučního řízení mají třetí osoby povinnost poskytnout exekutorovi součinnost bez zbytečného odkladu, pokud jsou k tomu exekutorem vyzvány, což je stanoveno v § 33 exekučního řádu. Za nesplnění této povinnosti může být soudním exekutorem uložena pořádková pokuta až do výše 50.000 Kč dle § 53 OSŘ.

Za další zásadu exekučního řízení lze považovat i § 57 exekučního řádu, který stanoví, že: „*Uvedení v předešlý stav je v exekučním řízení vyloučeno.*“ Jedná se o tzv. zásadu restitutio in integrum, která: „*Zajišťuje podle důvodové zprávy k exekučnímu řádu především třetím osobám ochranu práv nabytých v exekuci pro případ změny postupu v exekučním řízení nebo zastavení exekuce.*“<sup>5</sup> Tímto ale není dotčeno případné právo poškozených osob domáhat se náhrady škody na státu, popřípadě soudním exekutorovi.

#### **2.2.4.1. Způsoby provedení exekuce**

Způsoby provedení exekuce jsou taxativně vymezeny exekučním řádem a soudní exekutor sám určí, kterým bude soudní exekuce provedena. Jejich výčet nalezneme v § 59 odst. 1 a odst. 2 exekučního řádu, přičemž jsou definovány způsoby provedení exekuce ukládající exekuci na peněžitou částku a způsoby exekuce ukládající jinou povinnost než zaplacení peněžité částky, která se řídí povahou uložené povinnosti.

Provedení exekučního řízení ukládajícího zaplacení peněžité částky lze provést dle § 59 exekučního řádu několika způsoby, a to exekucí srážkami ze mzdy a jiných

---

<sup>5</sup> KASÍKOVÁ, Martina et al. *Zákon o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád): komentář*. 2. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2010, s. 334.



příjmů, exekucí příkázáním pohledávky, exekucí prodejem movitých věcí a nemovitostí, exekucí prodejem podniku a exekucí zřízením exekutorského zástavního práva na nemovitostech.

Provedení exekuce na nepeněžitě plnění je definováno v § 59 odst. 2 exekučního řádu. Patří sem provedení exekuce vyklizením, odebráním věci, rozdělením společné věci a provedením prací a výkonů.

V § 58 odst. 2 je stanoveno: „*Nepostačuje-li jeden ze způsobů provedení exekuce k uspokojení oprávněného, lze exekuci v jednom exekučním řízení provést více způsoby, popřípadě i všemi zákonnými způsoby. K provedení exekuce více, nebo všemi zákonem stanovenými lze přistoupit současně nebo postupně. Nebrání-li to účelu exekuce, provede se exekuce ukládající zaplacení peněžitě částky příkázáním pohledávky, srážkami ze mzdy a jiných příjmů nebo zřízením exekutorského zástavního práva na nemovitostech. Pokud způsoby provedení exekuce podle věty třetí nepostačují k uhrazení vymáhané peněžitě pohledávky, jejího příslušenství, nákladů oprávněného a nákladů exekuce, provede se exekuce ukládající zaplacení peněžitě částky prodejem movitých věcí a nemovitostí nebo prodejem podniku.*“

#### **2.2.4.2. Exekuční příkaz**

Exekuční příkaz je rozhodnutí soudního exekutora, které má účinky jako nařízení výkonu rozhodnutí podle OSŘ. Jeho definici a obsahové náležitosti nám specifikují § 47, § 48 a § 49 exekučního řádu. Exekuční příkaz je vydáván na majetek, který má být exekucí postižen, a proti tomuto rozhodnutí není přípustný opravný prostředek. V exekučním příkazu musí být uvedena informace o exekučním soudu, musí být označen soudní exekutor, který byl k provedení exekuce pověřen, popis exekučního titulu, kdo jej vydal, popřípadě označení osoby, která ho vyhotovila. Dále musí být uvedeno označení účastníků a povinnosti, která má být exekucí vymožena, je třeba uvést způsob provedení exekuce, označení osob, kterým se doručuje exekuční příkaz a výrok, poučení o odvolání, den a místo jeho vydání a podpis exekutora.

Ve výroku exekučního příkazu ukládajícího zaplacení peněžitě částky je rovněž třeba, dle toho jaký majetek je exekučním příkazem postižen, uvést další specifikace. Pro potřebu této diplomové práce je nutné zmínit především § 49 odst. 1, písm. f)

exekučního řádu, který stanovuje potřebu přesně specifikovat nemovitosti případně spoluvlastnické podíly na nemovitostech ve výroku exekučního příkazu prodejem nemovitosti a exekučního příkazu zřízením zástavního práva na nemovitostech. Problematika exekučních příkazů, konkrétně exekučního příkazu prodejem nemovitosti a zřízením zástavního práva na nemovitosti, bude blíže popsána v dalších kapitolách této diplomové práce.

#### **2.2.4.3. Odklad exekuce**

Právního institutu odkladu exekuce dle § 266 OSŘ lze použít v případě, kdy jsou dány specifické podmínky, především to, že nastane určitá přechodná situace, kdy se vyskytnou mimořádné nepříznivé ekonomické, sociální, popřípadě existenční důsledky pro povinného, případně jeho rodinu v souvislosti s vedením exekuce, a oprávněný tímto odkladem nebude vážně poškozen. Návrh na odklad musí obsahovat všechny náležitosti, musí být učiněn v určité a srozumitelné formě včetně připojení listin, které dokazují uvedená tvrzení. Exekutor v řízení nečiní žádné další úkony do vydání rozhodnutí o návrhu na odklad, což je stanoveno v § 54 odst. 2 exekučního řádu, pokud tento návrh není pouze svévolným, zřejmě bezúspěšným uplatňováním nebo bráněním provedení práva. Pokud je návrh doručen soudnímu exekutorovi a tento do sedmi dnů návrhu nevyhoví, postoupí jej neprodleně příslušnému exekučnímu soudu, který o tomto rozhodne bez zbytečného odkladu nejdéle do patnácti dnů.

V rozhodnutí o odkladu je nutné uvést dobu, po kterou se exekuce odkládá. Exekuci lze odložit i bez návrhu a to v případě, kdy lze očekávat, že bude zastavena. *„Mylná je představa, že samotná okolnost uplatnění mimořádného oprávněného prostředku (dovolání, obnova řízení) proti exekučnímu titulu je sama o sobě důvodem pro odklad exekuce podle § 266 odst. 2 OSŘ“<sup>6</sup>*

#### **2.2.4.4. Zastavení exekuce**

Návrh na zastavení exekuce se řídí § 55, § 55a exekučního řádu a § 268 OSŘ. Návrh na zastavení exekuce může povinný podat u pověřeného soudního exekutora do patnácti dnů od data, kdy dozvěděl o důvodu pro zastavení. Soudní exekutor

---

<sup>6</sup> TRIPES, Antonín. *Exekuce v soudní praxi*. 3. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 780.

do patnácti dnů po tomto podání vyzve další účastníky řízení, aby se k tomuto vyjádřili. V případě, kdy nesouhlasí se skutečnostmi tvrzenými v návrhu, musí se k tomu vyjádřit a své vyjádření podpořit důkazy o skutečnostech jimi tvrzených. Pokud všichni se zastavením souhlasí, popřípadě se do třiceti dnů od vyrozumění o podání návrhu na zastavení nikdo nevyjádřil, soudní exekutor návrhu vyhoví. V rámci nastalé skutečnosti, kdy soudní exekutor nevyhoví návrhu na zastavení, postoupí tento návrh společně s exekučním spisem k rozhodnutí exekučnímu soudu. V § 55b exekučního řádu je stanoveno, že soud exekuci na návrh účastníků nezastaví, nejsou-li zaplacený náklady exekuce. O zastavení exekuce může soudní exekutor rozhodnout i bez návrhu, pokud oprávněný s tímto souhlasí.

Důvody k zastavení exekuce je nutné jít hledat do OSŘ, konkrétně je lze najít v § 268 tohoto zákona. K důvodům pro zastavení exekuce dle výše zmíněného ustanovení patří například nařízení exekuce i přesto, že exekuční titul zatím nenabyl vykonatelnosti. Dalším podnětem k zastavení je případ, kdy zastavení exekuce navrhne sám oprávněný nebo pokud se exekuce jeví jako bezpředmětná, a to z důvodu toho, že s přihlédnutím k průběhu exekuce je zřejmé, že s výtěžkem, kterého bude dosaženo, nelze pokrýt ani náklady exekučního řízení.

#### **2.2.4.5. Náklady exekuce**

Náklady exekuce jsou definovány v § 87 exekučního řádu. *„Náklady exekuce jsou odměna exekutora, náhrada hotových výdajů, náhrada za ztrátu času při provádění exekuce, náhrada za doručení písemností, odměna a náhrada nákladů správce podniku, a je-li exekutor nebo správce podniku plátcem daně z přidané hodnoty, je nákladem exekuce rovněž příslušná daň z přidané hodnoty podle zvláštního právního předpisu.“<sup>7</sup>*

Nárok na náhradu nákladů má i oprávněný. Náklady exekuce soudního exekutora a oprávněného vymáhá exekutor na základě tzv. PÚNE – příkaz k úhradě nákladů exekuce. Tento příkaz se doručuje povinnému a oprávněnému případně dalším oprávněným. Proti PÚNE je možné podat odvolání a to do osmi dnů od doručení, pokud tak nikdo neučiní, stává se pravomocným.

---

<sup>7</sup> SCHELLEOVÁ, Ilona. *Exekuce*. Vyd. 1. Ostrava: Key Publishing, 2008s. 212.

Novelou vyhlášky č. 330/2001 o odměně a náhradách soudního exekutora, o odměně a náhradě hotových výdajů správce podniku a o podmínkách pojištění odpovědnosti za škody způsobené exekutorem, jsou upraveny náklady soudních exekucí. Základem pro určení odměny za provedení exekuce ukládající zaplacení peněžité částky je výše exekutorem vymoženého plnění. Odměna je určena procentuálně a činí nejméně 3000 Kč. V § 5 odst. 3 výše zmíněné vyhlášky je stanoveno: *„Pokud při exekuci prodejem nemovitostí nebo při exekuci prodejem podniku byly uspokojeny zcela nebo zčásti nároky oprávněného, toho, kdo do řízení přistoupil jako další oprávněný anebo věřitele povinného, který podal přihlášku, je základem pro určení odměny ta část rozdělované podstaty, kterou byly takto uspokojeny nároky těchto osob.“*

Exekutorovi náleží náhrada hotových výdajů, která paušálně činí 3500 Kč, pokud ovšem hotové výdaje v konkrétním exekučním řízení tuto částku překročí, nejsou určeny paušálně a soudnímu exekutorovi náleží plná výše, přičemž tyto náklady jím musí být prokázány. Novelou byl upraven § 13 odst. 3 výše zmíněné vyhlášky a to: *„Splní-li povinný ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení výzvy ke splnění vymáhané povinnosti vymáhaný nárok, nepřevyšuje-li vymožené plnění 10 000 Kč a uhradí-li povinný zálohu na snížené náklady exekuce a náklady oprávněného, náleží exekutorovi namísto náhrady podle odstavce 1 náhrada hotových výdajů v paušální částce 1 750 Kč.“*

Náhrada za ztrátu času přísluší soudnímu exekutorovi při úkonech v rámci exekuční činnosti na místech mimo exekutorský úřad a za cestu na tato místa. Náhrada je ve výši 50 Kč za každou započatou čtvrt hodinu.

Pokud doručuje soudní exekutor písemnosti v rámci exekučního řízení sám, náleží mu náhrada ve výši 50 Kč za doručení jedné písemnosti.

### **3. Katastr nemovitostí v souvislosti s exekucí zřízením zástavního práva na nemovitosti a prodejem nemovitosti**

Katastr nemovitostí České republiky je: „*Soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených práv k těmto nemovitostem.*“<sup>8</sup> V katastru nemovitostí České republiky jsou zapsány všechny druhy pozemků, ovšem ze staveb jsou do katastru nemovitostí začleněny pouze nadzemní stavby (budovy), přičemž o tom jaké konkrétně rozhoduje katastrální zákon. Pro definici, co je nemovitostí, musíme ovšem sáhnout do občanského zákoníku § 119 odst. 2, který stanovuje: „*Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem*“.

V § 2 odst. 1 katastrálního zákona je uveden výčet nemovitostí, které se zapisují do katastru nemovitostí. Náleží sem pozemky v podobě parcel, budovy spojené se zemí pevným základem a to jak ty, kterým se přiděluje popisné nebo evidenční číslo, tak ty, kterým se popisné nebo evidenční číslo nepřiděluje, přičemž nejsou příslušenstvím jiné stavby evidované na téže parcele. Dále se sem řadí stavby spojené se zemí pevným základem, o nichž to stanoví zvláštní předpis, byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky v budovách, rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, požádá-li o to vlastník nemovitosti nebo jiná osoba oprávněná z práva, které se zapisuje do katastru nebo v souvislosti se vznikem, změnou nebo zánikem věcného práva k nim. Drobné stavby se v katastru nemovitostí neevidují. V katastru nemovitostí jsou nemovitosti evidovány dle katastrálních území.

Je nutné zmínit další pojmy z občanského zákoníku v souvislosti s vedením exekučního řízení, jedná se o součást věci a příslušenství věci a to: „*Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila, příslušenstvím věci jsou věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány, a příslušenstvím bytu jsou*

---

<sup>8</sup> Český úřad zeměměřičský a katastrální: katastr nemovitostí. [online]. [cit. 2012-03-20]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=10381&AKCE=DOC:10-KATASTR>

*vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány.*“ Dále občanský zákoník stanovuje, že stavba je součástí pozemku.

*„Pozemkem se rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků.“<sup>9</sup>*

*„Parcelou je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.“<sup>10</sup>*

*„Stavební parcelou je pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří.“<sup>11</sup> „Pozemkovou parcelou pozemek, který není stavební parcelou.“<sup>12</sup>*

Soudní praxe, konkrétně v rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 6. 2007, sp. zn. 22 Cdo 2271/2006, judikuje, že pozemek nemusí být vždy totožný s parcelou. Pozemek dle výše zmíněného judikátu může zahrnovat více parcel, popřípadě části různých parcel, nebo naopak být částí parcely jediné. Výše zmíněný judikát se také vyjadřuje o právním názoru, dle kterého je pozemek v právním slova smyslu věci pouze tehdy, je-li označen parcelním číslem a odpovídá-li mu mapové zobrazení s uvedením druhu a výměry v operátech katastru nemovitostí, přičemž tento názor je Nejvyšším soudem ČR považován za nesprávný.

*„Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.“<sup>13</sup>*

---

<sup>9</sup> § 27 písm. a) zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)

<sup>10</sup> § 27 písm. b) zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)

<sup>11</sup> § 27 písm. c) zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)

<sup>12</sup> § 27 písm. d) zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)

<sup>13</sup> § 2, odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

Pojem nadzemní stavby potažmo budovy definuje i rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2534/2000 ze dne 5. 2. 2002, ve kterém je stanoven rozhodný okamžik pro vznik nadzemní stavby: *„Pro posouzení okamžiku vzniku stavby jako věci je rozhodný okamžik, v němž je stavba vybudována minimálně do takového stadia, od něhož počínaje všechny další stavební práce směřují již k dokončení takto druhově i individuálně určené věci. Tímto minimálním okamžikem je u nadzemních staveb stav, kdy je již jednoznačně a nezaměnitelným způsobem patrně alespoň dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží.“*

Definici bytu nám podává zákon č. 72/1994 Sb. zákon o vlastnictví bytů: *„Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.“* Dále také definuje pojem nebytového prostoru: *„Nebytovým prostorem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu.“*

Obsah katastru nemovitostí je uspořádán do tzv. katastrálních operátů dle katastrálních území. V § 4 odst. 2 písm. a) až e) katastrálního zákona je definován obsah katastrálního operátu, přičemž katastrální operát obsahuje soubor geodetických informací, který zahrnuje katastrální mapu a ve stanovených katastrálních územích i její číselné vyjádření, dále také obsahuje soubor popisných informací, který zahrnuje údaje o katastrálním území, o parcelách, o stavbách, o bytech a nebytových prostorech, o vlastnících a jiných oprávněných, o právních vztazích a právech a skutečnostech uvedených v § 2 odst. 4 písm. b) až i) katastrálního zákona. Do katastrálních operátů jsou také zařazeny souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru, dokumentace výsledků šetření a měření pro vedení a obnovu souboru geodetických informací, včetně seznamu místního a pomístního názvosloví a sbírka listin, která obsahuje rozhodnutí státních orgánů, smlouvy a jiné listiny, na jejichž podkladě byl proveden zápis do katastru.

### 3.1. List vlastnictví

List vlastnictví katastru nemovitostí obsahuje údaje o vlastníku, eventuálně spoluvlastnících nemovitosti a dále blíže specifikuje danou nemovitost ohledně způsobu nabytí, přesného popisu a práv či závad na nemovitosti váznoucích. List vlastnictví je označován číslem listu vlastnictví a je dělen na záhlaví a dalších sedm částí, které jsou označeny písmeny A, B, B1, C, D, E a F.

V záhlaví listu vlastnictví je uvedeno jeho číslo, dále okres, katastrální území a obec, kde se nemovitosti nachází. Část A eviduje údaje o vlastníku nebo spoluvlastnících nemovitosti, konkrétně adresu bydliště, identifikátor v podobě rodného čísla a v případě spoluvlastnictví i podíly na předmětných nemovitostech. V části B nalezneme údaje o dotýčných nemovitostech, pokud se jedná o pozemek, tak parcelní číslo, výměru, druh pozemku, způsob využití eventuálně způsob ochrany. V případě stavby se zapisuje číslo popisné, číslo evidenční, způsob využití stavby, způsob ochrany stavby a to, na jaké parcele je postavena. V oddílu B1 jsou evidovány jiná věcná práva a to např. práva odpovídající věcným břemenům - věcné břemeno chůze a jízdy. Část C je z hlediska exekučního řízení velice důležitá vzhledem k tomu, že sem se zapisují exekuční příkazy prodejem nemovitosti, exekutorská zástavní práva po nabytí právní moci, usnesení o nařízení exekuce a dražební vyhlášky. Jako další se v této části mohou objevit např. soudcovská zástavní práva, zástavní práva smluvní a exekuční příkazy vydané finančním úřadem. V souvislosti s vedením exekuce se do části D zapisují exekuční příkazy na zřízení zástavního práva před nabytím právní moci. Nabývací tituly a jiné podklady se evidují v části E a vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek k parcelám v části F.

*„List vlastnictví se zakládá vždy jeden pro nemovitosti, ke kterým jsou vztaženy shodné vlastnické vztahy pro každého vlastníka (spoluvlastníky) nebo jiného oprávněného v rámci katastrálního území. Samostatný list vlastnictví se zakládá i pro dům s vymezenými jednotkami a v souvislosti s tím se zakládají i samostatné listy vlastnictví pro vlastníky (spoluvlastníky) vymezených jednotek.“<sup>14</sup>*

---

<sup>14</sup> KUBA, Bohumil a Květa OLIVOVÁ. *Katastr nemovitostí České republiky*. 9. vyd. Praha: Linde Praha, a.s., 2005, s. 32.



Pro vedení exekučního řízení postihnutím nemovitostí je velice důležitá orientace v listu vlastnictví vzhledem k tomu, že uvádí veškeré informace o předmětných nemovitostech a o jejich vlastníkově případně spoluvlastnících. Tyto informace jsou klíčové pro vydání exekučního příkazu, eventuálně jiných rozhodnutí vydaných soudním exekutorem postihujících nemovitosti. V případě uvedení nesprávných údajů nebo neuvedení veškerých údajů potřebných pro zápis vyzve katastrální úřad soudního exekutora k doplnění, což má za následek zbytečné průtahy a snížení efektivity exekučního řízení.

Poskytování údajů z katastru nemovitostí se v rámci vedení exekučního řízení děje formou dálkového přístupu přes internetový portál, který se nazývá Integrovaný informační systém katastru nemovitostí České republiky (ISSKN). Lze přes něj zjistit například, zda povinný vlastní na území České republiky nějaké nemovitosti nebo věcná práva odpovídající věcným břemenům k jiným nemovitostem. Do formuláře se zadává jméno a příjmení povinného, rodné číslo, datum narození nebo identifikační číslo, zda se jedná o fyzickou či právnickou osobu a spisová značka exekučního řízení, které je na něj vedeno. Přes tento portál je především možné pořídit výpis z katastru nemovitostí ohledně konkrétních nemovitostí povinného při zadání katastrálního území a čísla listu vlastnictví. Dle údajů z tohoto výpisu je pak vytvořena listina pro postih nemovitostí povinného. Dříve bylo nutné si o každý výpis z listu vlastnictví žádat na katastr nemovitostí písemnou formou a katastr pak následně tyto výpisy zasílal prostřednictvím poštovních služeb zpět, což představovalo další průtahy v exekučním řízení. Díky dálkovému přístupu se značně zrychlil průběh exekučního řízení v rámci postihu nemovitostí.

### **3.2. Zápis do katastru nemovitostí**

Zápisy do katastru nemovitostí upravuje zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Kromě vlastnických práv se do katastru nemovitostí zapisují vkladem i jiná práva, a to zástavní práva, podzástavní práva, práva odpovídající věcnému břemeni, předkupní práva, pokud mají charakter věcných práv, popřípadě jiná práva, o nichž to stanovuje zákon. „*Zápisem se rozumí vklad, záznam, poznámka nebo jejich výmaz*“<sup>15</sup> V rámci realizace exekučního řádu byl

---

<sup>15</sup> § 1 odst. 3 zákona č. 265/1992 o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

katastrům nemovitostí vydán pokyn č. 39, který upřesňuje zápisy listin doručovaných soudním exekutorem.

Listiny vyhotovené soudním exekutorem, které jsou zapisovány do katastru nemovitostí záznamem, zapíše, případně vymaže katastrální úřad při splnění všech podmínek do 30 dnů. Zápis a výmaz poznámky provádí katastrální úřad bezodkladně. Právní povaze vkladu dle zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv neodpovídá žádná listina vyhotovovaná soudním exekutorem během exekučního řízení.

### **3.2.1. Zápis a výmaz usnesení o nařízení exekuce<sup>16</sup>**

*„Je-li v katastru nemovitostí zapsáno vlastnické právo povinného, usnesení se doručí katastrálnímu úřadu, v obvodu jehož územní působnosti se nachází sídlo soudu, který exekutora pověřil.“<sup>17</sup>*

Po doručení usnesení o nařízení exekuce na příslušné katastrální pracoviště je především zkoumáno, zda povinný uvedený v usnesení o nařízení exekuce je identifikátory náležitě označen, aby byla zcela vyloučena možnost záměny s jinou osobou. Pokud tomu tak není, vyzve katastrální pracoviště exekutorský úřad k doplnění dalších informací o povinném, v praxi se většinou jedná o údaj o datu narození nebo rodné číslo. V případě, že povinný není vlastník žádné nemovitosti na území České republiky, katastrální úřad vrátí zaslané usnesení o nařízení exekuce v listinné podobě zpět soudnímu exekutorovi jako listinu nezpůsobilou k zápisu. Pokud je usnesení o nařízení exekuce zasláno pomocí webových služeb, nevrací se exekutorovi zpět, pouze je vyzkoumán o jeho nezpůsobilosti.

Usnesení o nařízené exekuce se zapisuje ke všem listům vlastnictví, na kterých je evidován povinný jako vlastník popřípadě spoluvlastník, a to do části C ve formě poznámky dle § 9 odst. 1 písm. c) a odst. 3 o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Poznámka je zapsána jako „nařízení exekuce“ a dále je uvedena osoba povinného, která je označena v usnesení o nařízení exekuce.

---

<sup>16</sup> Pokyn č. 39 ČÚZK k realizaci zákona č. 120/2001 Sb. o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád)

<sup>17</sup> § 44 odst. 4 zákona č. 120/2001 o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád)

Pokud katastrální úřad v případě řízení o povolení vkladu zjistí, že na listu vlastnictví vážně poznámka o nařízení exekuce, k této poznámce nepřihlíží. Jako jedinou výjimku katastr nemovitostí uvádí situaci, kdy soudní exekutor před započítím řízení nebo v průběhu řízení o povolení vkladu vydá ohledně předmětné nemovitosti exekuční příkaz prodejem nemovitosti. Tato situace se jeví jako krajně nedořešená vzhledem k tomu, že katastr nemovitostí reaguje až na exekuční příkaz k prodeji nemovitosti. Přitom samotné usnesení po svém doručení povinnému zakládá generální inhibitorium a tudíž zákaz nakládat s jeho majetkem. Jako vhodnější by se jevílo reagovat už na samotnou poznámku o usnesení o nařízení exekuce, ať už pravomocného nebo nepravomocného, zapsanou na listu vlastnictví. V souvislosti s tímto zjištěním by měl katastr nemovitostí poté vyzvat soudního exekutora, aby sdělil, zda toto usnesení bylo povinnému doručeno a v případě kdy je toto usnesení doručeno povinnému, zamítnout návrh na povolení vkladu.

Výmaz poznámky o nařízení exekuce provede katastrální úřad na základě pravomocného usnesení o zastavení exekuce vydaného soudem nebo soudním exekutorem nebo na základě oznámení exekutora o skončení exekuce.

### **3.2.2. Zápis a výmaz exekutorského zástavního práva**

Od začlenění exekutorského zástavního práva do exekučního řádu se tento institut potýká s mnohými komplikacemi ohledně jeho zápisu. Na začátku katastrální úřady nebyly vůbec ochotné exekutorské zástavní právo zapisovat, přičemž to bylo vysvětlováno nepřítomností tohoto institutu v zákoně o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Tento problém byl nakonec za pomoci domluvy mezi exekutorskou komorou a ČÚZK odstraněn a katastrální úřady přestaly exekutorská zástavní práva vracet jako listiny nezpůsobilé k zápisu. V této fázi ovšem nastala další komplikace, která spočívala v tom, že když byl na katastrální úřad doručen exekuční příkaz zřízením nepravomocného exekutorského zástavního práva na nemovitosti, bylo zahájeno záznamové řízení a soudní exekutor vyzván, aby ve lhůtě 30 dnů doplnil právní moc k této listině. Doplnění právní moci v tak krátkém termínu bylo v mnoha případech prakticky nemožné vzhledem k častým problémům při doručování povinnému. Pokud právní moc nebyla doplněna v dané lhůtě, katastrální úřad ukončil

řízení bez zápisu exekutorského zástavního práva. Na obou stranách tento postup znamenal velkou administrativní zátěž a bylo třeba toto dále řešit.

Na základě dalšího jednání mezi ČÚZK a Exekutorskou komorou ČR byl zaveden nový postup při zápisech exekutorských zástavních práv, který je momentálně využíván. Po doručení nepravomocného exekučního příkazu zřizujícího exekutorské zástavní právo katastrální úřad dle toho zapíše upozornění, které je evidováno na listu vlastnictví v části D. Po doplnění právní moci je toto upozornění vymazáno společně se zapsáním exekutorského zástavního práva záznamem do části C.

Výmaz exekutorského zástavního práva po ukončení exekučního řízení byl další komplikací, kterou bylo třeba vyřešit. V současné době se upozornění o doručení nepravomocného exekutorského zástavního práva zapsané v části D listu vlastnictví vymaže z katastru nemovitostí na základě oznámení o ukončení exekuce vydaného exekutorem, v kterém musí být uveden údaj o tom, že exekuční příkaz zřízením exekutorského zástavního práva nenabyl právní moci. Výmaz upozornění lze dále provést na základě usnesení o zrušení exekučního příkazu, přičemž je nutné doložit, že toto usnesení nabylo právní moci dříve než jím rušený exekuční příkaz. *„Nastane-li tedy situace, nikoli výjimečná, kdy soudní exekutor vydá exekuční příkaz, kterým zřídí exekutorské zástavní právo, tento exekuční příkaz rozešle účastníkům i katastru nemovitostí a cca ve stejné době, kdy nabude exekutorské zástavní právo právní moci, povinný (často zřejmě právě pod tlakem řízení exekutorské zástavy) pohledávku uhradí a pověření soudního exekutora k provedení exekuce zanikne, má dle katastru nemovitostí soudní exekutor dvě možnosti.“*<sup>18</sup> První možností je zaslat katastrálnímu úřadu vyrozumění o nabytí právní moci exekučního příkazu společně s usnesením o částečném zastavení exekuce v rozsahu pravomocného exekutorského zástavního práva. Druhou možností je zvolit postup dle pokynu č. 39 ČÚZK, což prakticky není reálné vzhledem k tomu, že ve většině případů exekuční příkaz zřízením exekutorského zástavního práva mezitím právní moci dosáhne a je třeba stejně postupovat tak, jak je popsáno výše.

---

<sup>18</sup> ZDRAŽÍLEK, Jan. Exekutorské zástavní právo a jeho výmaz z evidence katastru nemovitostí. *Komorní listy*. 2011, č. 2, s. 14-17.

Výmaz pravomocného zástavního práva zapsaného v části C listu vlastnictví lze dle pokynu č. 39 ČÚZK provést na základě potvrzení zástavního věřitele o zániku zástavního práva, potvrzení zástavního věřitele o tom, že zástavní právo nevzniklo vzhledem k zániku pohledávky ještě před nabytím právní moci exekučního příkazu, který ji měl zajišťovat. Dále na základě usnesení o částečném zastavení exekuce v rozsahu zřízení exekutorského zástavního práva s doložením právní moci, pravomocného rozvrhového usnesení vydaného v souvislosti s dražbou nemovitosti v exekučním řízení, ohlášení insolvenčního správce o zániku zástavních práv vzhledem ke zpeněžení majetkové podstaty, potvrzení dražebníka o nabytí vlastnictví ve veřejné dražbě nedobrovolné a potvrzení vyvlastňovacího úřadu.

Provádět výmaz exekutorského zástavního práva na základě potvrzení zástavního věřitele je věcí, která ve značné míře postrádá logický základ vzhledem k tomu, že exekuční příkaz zřízením exekutorského zástavního práva, jakožto jeden z možných způsobů exekuce, vydává sám exekutor, aniž mu k tomu oprávněný dával podnět a není třeba ani jeho souhlas. Je věcí soudního exekutora, jakým způsobem exekuční řízení povede. Je tudíž možné předpokládat, že soudní exekutor je tou osobou, kdo nejen exekutorské zástavní právo vydá, ale následně i zruší bez nutnosti zapojovat do tohoto úkonu oprávněného jakožto zástavního věřitele. *„Provedlo-li by příslušné katastrální pracoviště výmaz exekutorského zástavního práva na základě potvrzení věřitele – oprávněného o tom, že pohledávka zástavním právem zajištěná již zanikla („kvitance“) aniž by stejnou „kvitanci“ předložil soudní exekutor, poruší tím vyhlášku č. 26/2007 Sb. Většina soudních exekutorů totiž zřizuje zástavní právo nejen k zajištění pohledávky oprávněného, ale i k zajištění své vlastní pohledávky, a to nákladů exekučního řízení.“*<sup>19</sup> Autor dále ve svém textu pojednává o případných složitostech v souvislosti s „kvitancí“ oprávněného, a to především o časové náročnosti, nutnosti doložení mnoha listin a v neposlední řadě sem náleží neochota oprávněných toto činit. V praxi se pak jedná o nijak krátký časový úsek, během kterého je nemovitost i po vymožení pohledávky dále postižena a povinný nemá možnost s ní nakládat, i když svou povinnost již splnil.

---

<sup>19</sup> ZDRAŽÍLEK, Jan. Exekutorské zástavní právo a jeho výmaz z evidence katastru nemovitostí. *Komorní listy*. 2011, č. 2, s. 14-17.

*„Dle informací Ministerstva spravedlnosti by v budoucnu měla být problematika výmazu zástavních práv ošetřena například možností, aby soudní exekutor v oznámení o skončení exekuce, která byla vedena zřízením exekutorského zástavního práva, rovněž potvrdil, že zajištěná pohledávka zanikla a tudíž i zaniklo exekutorské zástavní právo. V současné době mnohé exekutorské úřady již tento postup aplikují, avšak jednotlivá katastrální pracoviště jej na základě metodiky ČÚZK striktně odmítají.“<sup>20</sup>*

### **3.2.3. Zápis a výmaz exekučního příkazu prodejem nemovitosti<sup>21</sup>**

Zápis exekučního příkazu prodejem nemovitosti se provede poznámkou do části C listu vlastnictví jako „exekuční příkaz k prodeji nemovitosti“. Pokud v průběhu řízení o povolení vkladu katastrální úřad zjistí, že na listu vlastnictví vážne exekuční příkaz prodejem nemovitosti, postupuje katastr nemovitostí následujícím způsobem. Pokud je exekuční příkaz prodejem nemovitosti pravomocný, dotáže se soudního exekutora, zda nedošlo k vymožení pohledávky, jejího příslušenství, popřípadě vynucení jiné vymáhané povinnosti dle § 46 odst. 2 exekučního řádu. Dále se katastrální úřad dotazuje, zda nedošlo ke splnění vymáhaných nároků a zda byla uhrazena záloha dle § 46 odst. 5 exekučního řádu nebo zda nedošlo k pravomocnému zrušení zákazu nakládat s majetkem povinného, popřípadě jestli bylo vydáno pravomocné usnesení, že se zákaz nevztahuje na majetek, který je předmětem řízení o povolení vkladu. Katastr nemovitostí vyžaduje uvést datum, ke kterému výše zmíněná skutečnost nastala; když je tomu až po dni podání návrhu na vklad, tento návrh zamítne.

V případě nepravomocného exekučního příkazu se katastrální úřad dotáže, zda byl povinnému doručen a zda nedošlo k některé ze skutečností probíraných v předchozím odstavci. Pokud byl exekuční příkaz doručen a žádná ze skutečností nenastala, katastrální úřad vklad nepovolí. V situaci, kdy byl exekuční příkaz sice povinnému doručen, ale nastala některá z výše zmíněných skutečností, vklad povolí.

V pokynu č. 39 vydaném ČÚZK je dále stanoveno: *„V případě, že exekuční příkaz nebyl povinnému ke dni podání návrhu doručen, není povinný tímto exekučním*

---

<sup>20</sup> ZDRAŽÍLEK, Jan. Exekutorské zástavní právo a jeho výmaz z evidence katastru nemovitostí. *Komorní listy*. 2011, č. 2, s. 14-17.

<sup>21</sup> Pokyn č. 39 ČÚZK k realizaci zákona č. 120/2001 Sb. o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád)

*příkazem omezen v nakládání s nemovitostmi ve smyslu § 47 odst. 4 EŘ.*“ Tento způsob přístupu katastru nemovitostí se jeví jako nijak vhodným. Jak už je psáno výše, není to jen doručení exekučního příkazu prodejem nemovitosti, ale již samotné doručení usnesení o nařízení exekuce dle § 44a odst. 1 exekučního řádu, co povinnému brání v nakládání se svým majetkem. V souvislosti s tímto se zjištění, zda je exekuční příkaz prodejem doručen povinnému, jeví v rámci řízení o povolení vkladu jako právně irelevantní.

Výmaz poznámky o exekučním příkazu prodejem nemovitosti, pravomocného či nepravomocného, lze provést na základě pravomocného usnesení o zastavení exekuce vydaného soudem nebo exekutorem spolu s vyrozuměním exekutora o tom, že zastavením exekuce zanikly účinky vyjmenovaných exekučních příkazů. Dále je možnost provést výmaz na základě oznámení exekutora o skončení exekuce, přičemž je nutné uvést údaj o tom, že tím zanikly i účinky vyjmenovaných exekučních příkazů. Další možností provedení výmazu je zaslání pravomocného usnesení soudního exekutora o zrušení exekučního příkazu prodejem nemovitosti. Ve všech zmíněných listinách musí být specifikované nemovitosti, kterých se výmaz týká, a to dle § 5 odst. 1 katastrálního zákona.

### **3.2.4. Zápis a výmaz dražební vyhlášky<sup>22</sup>**

Dražební vyhláška se zapisuje do katastru nemovitostí na list vlastnictví do části C jako poznámka. Katastru nemovitostí se doručuje jako nepravomocná. Výmaz je proveden po doručení pravomocného usnesení o zastavení exekuce vydaného soudem nebo soudním exekutorem společně s vyrozuměním soudního exekutora o tom, že zastavením exekuce zanikly účinky vyjmenovaných dražebních vyhlášek. Nutností je označení nemovitostí dle § 5 odst. 1 katastrálního zákona. Další možnost provedení výmazu je dle doručení oznámení exekutora o skončení exekuce, kde je uvedeno, které konkrétní dražební vyhlášky tímto zanikají, a taktéž je nutná specifikace nemovitostí dle § 5 odst. 1 katastrálního zákona. Výmaz dražební vyhlášky lze ještě provést na základě pravomocného usnesení o příklepu doloženého potvrzením o zaplacení nejvyššího podání, kterým byla tato dražební vyhláška realizována.

---

<sup>22</sup> Pokyn č. 39 ČÚZK k realizaci zákona č. 120/2001 Sb. o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád)

### 3.2.5 Zápis vlastnických práv vydražitele<sup>23</sup>

Vlastnické právo vydražitele je katastrálním úřadem zapisováno v souvislosti s doručení pravomocného usnesení o příklepu doloženého potvrzením exekutora o zaplacení nejvyššího podání. V této listině musí být uvedeny a řádně označeny předmětné nemovitosti a především nabyvatel. Společně se zápisem vlastnického práva nabyvatele vymaže katastrální úřad poznámku o exekučním příkazu a dražební vyhláše, na jejichž základě byla nemovitost vydražena. V tuto chvíli se ovšem praxe různých katastrálních úřadů začíná lišit, některé katastrální úřady jsou rovnou ochotné na základě výše uvedených listin automaticky vymazat i exekuční příkazy ostatních exekutorských úřadů, popřípadě finančních úřadů na listu vlastnictví váznoucích, které byly vydány před právní mocí rozhodnutí o příklepu. Spíše ale bývá praxí, že soudní exekutor musí vyhotovit zvláštní listinu, kde jednotlivě vypisuje zápisy, jejichž výmaz z katastru nemovitostí požaduje.

Výmaz zástavních práv a věcných břemen na listu vlastnictví zapsaných provádí katastrální úřady po pravomocném usnesení o rozvrhu dle přípisu soudního exekutora, ve kterém je sděleno, která zástavní práva a věcná břemena na základě dražby zanikla. Dalším sporným bodem je výmaz upozornění o zřízení zástavního práva zapsaného v části D listu vlastnictví, kde některá katastrální pracoviště toto mažou automaticky s ostatními zástavními právy po doručení pravomocného usnesení o rozvrhu, spíše ale převládá praxe, že exekutorský úřad o to musí požádat a seznam těchto upozornění vypsát do samostatné žádosti, kterou zasílá katastrálnímu úřadu.

Jako další komplikace zůstávají na listu vlastnictví exekuční příkazy jiných exekutorských úřadů vydané po právní mocí usnesení o udělení příklepu. Praxe v tomto není jednotná a je třeba každý případný výmaz řešit zvlášť s konkrétním katastrálním úřadem.

---

<sup>23</sup> Pokyn č. 39 ČÚZK k realizaci zákona č. 120/2001 Sb. o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád)



## 4. Exekutorské zástavní právo na nemovitosti

Exekuce zřízením zástavního práva na nemovitosti je jedním ze způsobů provedení exekučního řízení na peněžité plnění. Tento způsob exekuce byl do exekučního řádu zaveden novelou č. 286/2009 Sb. „*Před touto novelou mohli exekutoři jen podat u soudu návrh na zřízení soudcovského zástavního práva, o kterém bylo rozhodováno v řízení o výkonu rozhodnutí, a pro oprávněné byl tento návrh spojen i se zaplacením soudního poplatku.*“<sup>24</sup>

### 4.1. Zástavní právo v obecném pojetí

Zástavní právo v obecné rovině se řadí k institutům zajištění pohledávky a je upraveno občanským zákoníkem v §§ 152 – 172. Z jeho věcné povahy vyplývá, že jde o právo absolutní, působící erga omnes. Jedná se o určitý nástroj, který posiluje pozici věřitele ohledně zajištění jeho pohledávky a nutí dlužníka uhradit svůj dluh s vědomím, že pokud tak neučiní, bude zástava zpeněžena a použita na uhrazení předmětné pohledávky. Ve své obecné podobě má zástavní právo jak zajišťovací, tak následně v případě nesplnění pohledávky jím zajištěné i uhrazovací funkci v souvislosti s prodejem zástavy. „*Je zřejmé, že samotná existence, tudíž i funkce zástavního práva souvisí s pohledávkou, která je zástavním právem zajišťována. Tento princip se nazývá princip akcesority.*“<sup>25</sup>

Právní úpravu zástavního práva také nalezneme v obchodním zákoníku a v mnoha dalších zákonných předpisech (např. zákon o cenných papírech).

### 4.1. Právní zakotvení exekutorského zástavního práva

Exekutorské zástavní právo je upraveno v § 69a exekučního řádu, toto ustanovení ovšem ve svém odst. 2 definuje: „*Nestanoví-li tento zákon jinak, použijí se na provádění exekuce zřízením exekutorského zástavního práva na nemovitostech přiměřeně ustanovení občanského soudního řádu upravující výkon rozhodnutí zřízením*

---

<sup>24</sup> KASÍKOVÁ, Martina et al. *Zákon o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád): komentář*. 2. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2010, s. 292.

<sup>25</sup> SMOLA, Erik. Zástava a její zpeněžení. *Komorní listy*. 2010, č. 6, s. 9.

soudcovského zástavního práva na nemovitostech.“ Komplexnější právní úpravu tedy nalezneme v občanském soudním řádu, avšak při vedení exekuce zřízením exekutorského zástavního práva na nemovitosti nám OSŘ ve svém § 338e stanoví, že ustanovení § 263 až 266, § 267a a § 268 odst. 1 písm. e) OSŘ se nepoužijí.

*„Účelem exekuce zřízením exekutorského zástavního práva je zajistit pohledávku oprávněného do doby, než bude realizován jiný způsob exekuce anebo, než bude pohledávka povinným zaplacená. Tento způsob exekuce by měl soudní exekutor zvolit vždy, když z katastru nemovitostí zjistí, že povinný je vlastníkem nemovitosti a nemá dosud informace o tom, zda má povinný účet s dostatkem finančních prostředků anebo pobírá mzdu a lze očekávat, že vzhledem k výši pohledávky a přihlášených pohledávek bude brzy exekuce provedena.“<sup>26</sup>*

Exekutorské zástavní právo má povahu zajišťovacího institutu, přičemž ho lze považovat za určitý vstřícný krok vůči povinným, kdy se soudní exekutor snaží zajistit pohledávku oprávněného. *„Ustanovení o exekutorském zástavním právu lze rovněž podřadit pod koncept humanizace exekučního řízení, neboť dává povinnému možnost sanovat dlužnou pohledávku jinak než nuceným prodejem nemovitosti.“<sup>27</sup>* Soudní exekutor není vázán návrhem oprávněného a může vydat exekuční příkaz zřízením exekutorského zástavního práva bez jeho podnětu. Exekutorské zástavní právo se v rámci své povahy vymyká ustanovení o přiměřenosti vzhledem k tomu, že přímo nesměřuje k zabavení majetku, ale jen zajišťuje a je tudíž irelevantní, jak velký majetek je tímto postižen.

*„V exekuci zřízením exekutorského zástavního práva nelze vyhovět žádnému návrhu na odklad exekuce a každý návrh na odklad musí být s odkazem na ustanovení § 69a odst. 2 EŘ a § 338d odst. 1 OSŘ zamítnut. Exekuci prováděnou tímto způsobem nelze zastavit pro nemajetnost povinného, pokud není současně nařízen prodej nemovitosti, která při bezvysledných dražbách nebyla prodána.“<sup>28</sup>*

---

<sup>26</sup> KASÍKOVÁ, Martina et al. *Zákon o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád): komentář*. 2. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2010, s. 292.

<sup>27</sup> FIALA, Josef. Hmotněprávní a procesněprávní aspekty soudcovského zástavního práva a exekutorského zástavního práva v českém a ve slovenském právním řádu. *Komorní listy*. 2011, č. 2, s. 11.

<sup>28</sup> KASÍKOVÁ, Martina et al. *Zákon o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád): komentář*. 2. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2010, s. 293.

V ustanovení § 69a exekučního řádu je stanoveno: „*Pro pořadí exekutorského zástavního práva k nemovitosti je rozhodující den, kdy byl příslušnému katastrálnímu úřadu doručen exekuční příkaz; došlo-li několik exekučních příkazů ve stejný den, mají zástavní práva stejné pořadí. Bylo-li však pro vymáhanou pohledávku již dříve zřízeno zákonné nebo smluvní zástavní právo, řídí se pořadí exekutorského zástavního práva pořadím tohoto zástavního práva.*“ Pořadí zástavního práva exekutorského je důležité v případě, kdy je ohledně jedné nemovitosti vedeno více exekučních řízení a je konáno dražební jednání. Při následném rozvrhu je pořadí exekutorského zástavního práva rozhodné pro zařazení přihlášené pohledávky jak oprávněného, tak soudního exekutora. Může nastat situace, kdy je na příslušný katastrální úřad v jeden den doručeno více exekučních příkazů zřizujících exekutorské zástavní právo, v tomto případě mají tyto exekuční příkazy stejné pořadí.

Princip akcesority, v tomto případě konkrétně soudcovského zástavního práva, které svou podobou nejvíce připomíná zástavní právo exekutorské, lze nastínit i na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 9. 2005, sp. zn. 20 Cdo 108/2005, které mimo jiné stanovuje: „*Významným důsledkem zřízení soudcovského zástavního práva je, že pro pohledávky, které jsou jím zajištěny, lze vést výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti, k níž bylo toto právo zřízeno, nejen proti povinnému (tj. proti tomu, kdo byl povinným v řízení o výkon rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva), nýbrž podle § 338d odst. 2 o. s. ř. i přímo proti každému dalšímu pozdějšímu vlastníku nemovitosti, který ji nabyt smluvně.*“ V případě vedení soudní exekuce zřízením exekutorského zástavního práva na nemovitosti je ovšem výhodnější v tomto případě využít § 44a odst. 1, vzhledem k tomu, že dovolání se relativní neplatnosti právního úkonu, kterým byl uskutečněn převod nemovitosti, je výhodnější a především snazší řešení.

## **4.2. Exekuční příkaz zřízením zástavního práva na nemovitost**

Judikát Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 10. 1997, sp. zn. 3 Cdon 1222/96 ohledně zřízení soudcovského zástavního práva stanovuje: „*Výkon rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva může být nařízen, jen pokud oprávněný prokáže, že předmětné nemovitosti jsou ve vlastnictví povinného. Rozhodující je při tom stav vlastnictví v den zahájení řízení, na pozdější převod vlastnictví nelze brát zřetel.*“

Pravidla stanovená v tomto judikátu se použijí i při exekučním řízení, přičemž to, že nemovitost je ve vlastnictví povinného sice nemusí oprávněný prokazovat, ale musí tomu tak být. Vlastnictví nemovitosti zjišťuje soudní exekutor. Rozhodující v exekučním řízení je stav vlastnictví nemovitosti ke dni vydání exekučního příkazu zřízením zástavního práva. Proti exekučnímu příkazu zřízením zástavního práva není možné podat opravný prostředek.

*„Nařízení výkonu soudcovského zástavního práva se vztahuje na nemovitost se všemi jejími součástmi a příslušenstvími.“<sup>29</sup>* Toto ustanovení se použije i na exekuční příkaz zřízením exekutorského zástavního práva.

Exekuční příkaz zřízením exekutorského zástavního práva musí splňovat všechny obsahové náležitosti stanovené § 48 exekučního řádu. Další povinností je řádné označení nemovitosti dle § 5 odst. 1. Je tedy nutné přesně specifikovat: *„Pozemky parcelním číslem s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží, a v případě, že jsou v katastrálním území pozemky vedeny ve dvou číselných řadách, též údajem, zda se jedná o pozemkovou nebo stavební parcelu. Pozemky, které jsou evidovány zjednodušeným způsobem označit parcelním číslem podle dřívější pozemkové evidence s uvedením, zda se jedná o parcelní číslo podle pozemkového katastru, přidělového operátu nebo scelovacího operátu, a s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží. Budovy specifikovat označením pozemku, na němž jsou postaveny, číslem popisným nebo evidenčním, případně, pokud se číslo popisné ani evidenční budově nepřiděluje, způsobem jejího využití a v případě budov s číslem popisným či evidenčním též příslušností budovy k části obce, pokud je název části obce odlišný od názvu katastrálního území, v němž se nachází pozemek, na kterém je budova postavena. Rozestavěné budovy označením pozemku, na němž jsou rozestavěny, a označením, že se jedná o rozestavěnou budovu. Byty a nebytové prostory označením budovy, v níž jsou vymezeny, číslem bytu nebo nebytového prostoru a pojmenováním nebytového prostoru, popřípadě popisem umístění v budově, pokud nejsou byty a nebytové prostory očíslovány. Rozestavěný byt a nebytový prostor označením pozemku, na němž je dům s byty a nebytovými prostory rozestavěn, číslem bytu nebo nebytového prostoru a pojmenováním nebytového prostoru, popřípadě popisem umístění v rozestavěném domě*

---

<sup>29</sup> § 338c odst. 1 zákona č. 99/1963 občanský soudní řád

*s byty a nebytovými prostory, pokud nejsou byty a nebytové prostory očíslovány, a označením, že se jedná o rozestavěný byt nebo nebytový prostor. Vodní dílo označením pozemku, na němž je postaveno, a způsobem využití vodního díla.*<sup>30</sup>

Může se stát, že nemovitost je ve společném jmění manželů, přičemž při postižení takovéto nemovitosti musí být v exekučním příkazu zřízením zástavního práva uvedeno, že tomu tak je a musí být v tomto exekučním příkazu označena osoba manžela povinného. Postižením nemovitosti, která je ve společném jmění manželů se stává manžel povinného účastníkem exekučního řízení, a to dle § 36 odst. 2 exekučního řádu.

V případě, kdy je v exekučním příkazu nesprávně označena nemovitost nebo je objevena jiná chyba v obsahových náležitostech, katastrální úřad vyzve soudního exekutora o opravu exekučního příkazu, a to ve lhůtě v této výzvě stanovené. Exekuční příkaz zřízením zástavního práva na nemovitosti se opravuje usnesením. Když soudní exekutor nedoručí opravné usnesení, katastrální úřad řízení ukončí bez provedení zápisu.

Nejčastější chyby v exekučních příkazech zřízením zástavního práva se vyskytují právě u specifikace nemovitostí, kdy například chybí označení, že se jedná o „stavební pozemek“ a ne jen pozemek nebo jsou nesprávně uvedeny podíly příslušenství bytu.

Exekuční příkaz zřízením zástavního práva na nemovitosti se doručuje účastníkům exekučního řízení, tzn. oprávněnému a povinnému, eventuálně jejich zástupcům, dalším oprávněným, kteří do řízení přistoupili, příslušnému katastrálnímu úřadu dle místa, kde se nemovitost nachází, a manželovi povinného, pokud je nemovitost ve společném jmění manželů.

Pokud je exekuční příkaz zřízením zástavního práva na nemovitosti doručován v listinné podobě, je nutné opatřit ho razítkem soudního exekutora, které má předepsanou formu. V § 13 odst. 1 exekučního řádu je definováno, že razítko musí

---

<sup>30</sup> § 5 odst. 1 písm. a) až g) zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)

obsahovat jméno a příjmení soudního exekutora, označení „soudní exekutor“, jeho sídlo a státní znak České republiky. V případě doručování exekučního příkazu za pomoci datových služeb se postupuje dle zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů. Exekuční příkaz, který je zasílán prostřednictvím datové schránky, musí být opatřen elektronickým podpisem na základě zákona č. 227/2000 Sb., o elektronickém podpisu a o změně některých dalších zákonů (zákon o elektronickém podpisu). Nutností je mít dokument podepsán elektronickým podpisem vydaným na základě elektronického certifikátu některou z kvalifikovaných certifikačních autorit – QCA. Přehled kvalifikovaných poskytovatelů certifikačních služeb je zveřejněn na internetových stránkách Ministerstva vnitra ČR, k dnešnímu dni se jedná celkem o tři poskytovatele. Pro vysvětlení je třeba upřesnit, že certifikát je jakousi datovou strukturou, která má za úkol ověřit jejího majitele, aby nemohlo dojít k záměnám a především k padělání a zasílání listin jinými subjekty, než těmi, kteří jsou k tomu oprávněni. Pokud při zaslání na katastrální úřad není listina podepsána kvalifikovaným elektronickým podpisem nebo je podepsána, ale vypršela platnost elektronického podpisu, katastr tuto listinu nezapiše.

Exekuční příkaz zřízením zástavního práva na nemovitosti je specifickým typem exekučního příkazu, který nabývá právní moci po jeho doručení posledním z účastníků řízení, kterým je doručován, bez ohledu na právní moc usnesení o nařízení exekuce. Po nabytí právní moci se exekuční příkaz s doložkou o nabytí právní moci zasílá opětovně na katastrální úřad, který toto datum vyznačí společně se zápisem exekutorského zástavního práva do části C listu vlastnictví.

### **4.3. Zánik zástavního práva exekutorského**

*„Byla-li exekuce pravomocně zastavena, zástavní právo tím od počátku zaniká. V případě, že byla pravomocně zastavena jen částečně, platí, že byla od počátku nařízena jen pro pohledávku v takové výši, kolik činí po zastavení exekuce. Exekutorské zástavní právo totiž nemůže na nemovitosti váznout i po skončení exekuce, i když pohledávka není uhrazena, neboť podle § 47 odst. 5 zastavením exekuce zanikají účinky všech exekučních příkazů.“<sup>31</sup>*

---

<sup>31</sup> KASÍKOVÁ, Martina et al. *Zákon o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád): komentář*. 2. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2010, s. 293.

Určité dohady vznikly ohledně zániku exekutorského zástavního práva na nemovitosti v případě ukončení exekuce a s jeho následným výmazem z katastru nemovitostí (jak už bylo popsáno v kapitole Zápis a výmaz exekutorského zástavního práva). „Katastrální úřady v souladu s hmotně právní regulací zástavního práva vycházejí při posuzování zániku i tohoto druhu zástavního práva (zástavního práva exekutorského) z obecné povahy zařazené do § 170 občanského zákoníku.“<sup>32</sup> K důvodům uvedeným v § 170 odst. 1 občanského zákoníku patří např. zánik zástavního práva z důvodu zániku zajištěné pohledávky, zániku zástavy, vzdání se zástavního věřitele zástavního práva jednostranným písemným úkonem nebo uplynutím doby, na niž bylo zřízeno.

Problematiku zániku a výmazu zástavních práv řeší ve svém článku „Exekutorské zástavní právo a jeho výmaz z evidence katastru nemovitostí“ autor Mgr. Jan Zdražilík. V jeho publikaci je uvedena zajímavá možnost řešení zřízení exekutorského zástavního práva na dobu určitou, což vychází z § 170 odst. 1 písm. d) občanského zákoníku. Jedná se konkrétně o možnost vymezit okamžik zániku zástavního práva „ke dni zániku pověření soudního exekutora k pověření exekuce“, což autor shledává jako dostatečnou specifikaci dle § 170 odst. 1 písm. d) občanského zákoníku. V článku je zmíněno i rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 5. 2008, sp. zn. 29 Odo 423/2006, které stanovuje: „Jsou-li zástavní smlouvou zajišťovány pohledávky určitého druhu, které mají vzniknout zástavnímu věřiteli vůči dlužníkovi v budoucnu, je požadavek ustanovení § 155 odst. 4 občanského zákoníku, aby šlo o pohledávky, které mají vzniknout v „určité době“, naplněn jen tehdy, je-li v zástavní smlouvě vymezen nejen počátek, nýbrž i konec této doby; jinak je zástavní smlouva neplatná.“ Dle mého i autorova názoru je výše uvedená specifikace doby „ke dni zániku pověření soudního exekutora k pověření exekuce“, na kdy je zástavní právo exekutorské zřízeno, zcela dostatečná a odpovídá požadavkům zmíněného judikátu.

Katastr nemovitostí České republiky ovšem ve svém stanovisku sp. zn. 7318/2010-22, k výmazu exekutorského zástavního práva „na dobu určitou“ vyjádřil takto: „Konstruovat další způsob zániku exekutorského zástavního práva, ke kterému by mělo dojít až poté, co již byla předmětná pohledávka vymožena či splněna, však není

---

<sup>32</sup> FIALA, Josef. Hmotněprávní a procesněprávní aspekty soudcovského zástavního práva a exekutorského zástavního práva v českém a ve slovenském právním řádu. *Komorní listy*. 2011, č. 2, s. 11.

*možné, neboť exekutorské zástavní právo nemůže zaniknout podruhé. Takové omezení proto nelze považovat za omezení trvání exekutorského zástavního práva na dobu určitou. Proto také nelze na exekutorské zástavní právo zřízené shora uvedeným způsobem aplikovat ustanovení § 11 odst. 4 katastrální vyhlášky, podle něž se u zástavního práva v katastru eviduje mimo jiné doba, na kterou bylo sjednáno. I kdyby se však o omezení trvání exekutorského zástavního práva na dobu určitou jednalo, neměnilo by to nic na faktu, že zánik exekutorského zástavního práva uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno, by soudní exekutor nemohl potvrdit stejně, jako nemůže potvrdit jeho zánik zánikem zajištěné pohledávky.“*

V materii upravující zánik exekutorského zástavního práva, eventuálně jeho výmaz z katastru nemovitostí bude zjevně nutné ještě vyřešit spoustu dohadů. Do budoucna je třeba doufat, aby jednání mezi Exekutorskou komorou ČR a ČÚZK přinesla nějaké konstruktivní řešení dané problematiky a především vyřešení sporů o postup při zániku, potažmo výmazu exekutorských zástavních práv.



## **5. Exekuce prodejem nemovitosti**

Exekuce prodejem nemovitostí nepatří mezi nejčastěji využívaný institut v rámci exekučního řízení, řadí se ovšem k nejefektivnějším. Dle údajů Exekutorské komory ČR bylo za rok 2011 nařízeno 11 686 dražeb nemovitých věcí, což je o 3 587 více nařízených dražebních jednání, než tomu bylo v loňském roce. Způsob provedení exekuce prodejem nemovitosti patří spíše ke krajním, z velké části používaným u větších pohledávek, především tehdy, kdy je jisté, že nebude možno pohledávku vymoci nějakým méně razantním zásahem do majetkové sféry povinného.

Exekuční řízení prodejem nemovitosti jednoznačně nepatří k nejrychlejším způsobům, spíš se jedná o velice zdlouhavý proces, který začíná vydáním exekučního příkazu prodejem nemovitosti, pokračuje vydáním usnesení o ustanovení znalce, který vyhotoví znalecký posudek, na jehož základě vydá soudní exekutor usnesení o určení ceny nemovitosti, dále následuje vydání dražební vyhlášky, samotné dražební jednání, usnesení o příklepu a končí nabytím právní moci rozvrhu o výtěžku z dražebního jednání. Vydání listiny v každé další části exekučního řízení prodejem nemovitosti závisí na nabytí právní moci listiny, která byla vydaná v části předchozí. Exekuce prodejem nemovitosti je skutečně časově náročným institutem, v praxi se většinou jedná o nejméně půl roku, pokud ovšem nenastanou nějaké komplikace, které tuto dobu mohou značně prodloužit. Jednotlivé fáze exekuce prodejem nemovitosti budou popsány v následujících kapitolách.

Právní úprava průběhu exekuce prodejem nemovitosti je z velké části obsažena převážně v ustanoveních občanského soudního řádu.

### **5.1. Exekuční příkaz prodejem nemovitosti**

Exekuční příkaz prodejem nemovitosti postihuje nemovitost, její součásti a příslušenství. Stejně jako u exekutorského zástavního práva musí exekuční příkaz prodejem nemovitosti obsahovat náležitosti dle § 48 exekučního řádu a nemovitost musí být specifikována dle § 5 odst. 1 katastrálního zákona.

*„Exekuční příkaz k provedení exekuce prodejem nemovitosti povinného lze vydat tehdy, je-li doloženo, že nemovitost, která má být prodána, je ve vlastnictví povinného. Doložení neznamená prokázání; k tomu, aby bylo doloženo vlastnictví nemovitosti povinným, postačí, že z listin podle § 66 odst. 2, které má soudní exekutor k dispozici, vlastnictví povinného vyplývá a že z žádných dalších skutečností, které jsou exekutorovi známy, neplyne, že povinný vlastníkem nemovitosti nebyl.“<sup>33</sup> V případě exekučního řízení se nejčastěji jedná o výpis z katastru nemovitostí.*

Jak už bylo zmíněno u zřízení příkazu exekutorským zástavním právem na nemovitosti ve společném jmění manželů, stejně tak u exekučního příkazu prodejem nemovitosti je třeba označit manžela povinného a definovat, že nemovitost je ve společném jmění manželů. Manžel povinného se tímto stává účastníkem řízení.

Exekuční příkaz prodejem nemovitosti se doručuje oprávněnému, povinnému případně jejich zástupcům, případně dalším oprávněným, pokud do řízení přistoupili, příslušnému katastrálnímu pracovišti a pokud je nemovitost ve společném jmění manželů, tak i manželovi povinného. Náležitosti doručování jsou stejné, jako už bylo popsáno u exekučního příkazu zřízením zástavního práva. Doručuje se do vlastních rukou.

Nabytí právní moci exekučního příkazu prodejem nemovitosti se řídí nejen dle data, kdy byl doručen poslednímu z účastníků, ale i nabytím právní moci usnesení o nařízení exekuce. Pokud byl exekuční příkaz prodejem nemovitosti vydán a doručen všem účastníkům řízení, ale usnesení o nařízení exekuce ještě není pravomocné, stává se exekuční příkaz pravomocným, až ve chvíli kdy se stane pravomocným toto usnesení. V případě, kdy je exekuční příkaz prodejem nemovitosti vydán až po nabytí právní moci usnesení o nařízení exekuce, řídí se datum nabytí právní moci doručením poslednímu z účastníků. Soudní exekutor o této skutečnosti vyrozumí příslušný katastrální úřad.

Povinnému je uloženo, aby do patnácti dnů od doručení exekučního příkazu prodejem nemovitosti oznámil soudnímu exekutorovi, zda a kdo má k nemovitostem

---

<sup>33</sup> KASÍKOVÁ, Martina et al. *Zákon o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád): komentář*. 2. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2010, s. 280.

předkupní právo, nájemní právo nebo jiné věcné právo; pokud tak neučiní, odpovídá za škodu tím způsobenou.

Povinnému se zakazuje, aby nemovitosti označené v exekučním příkazu (nebo spoluvlastnický podíl nemovitého majetku) převedl na někoho jiného nebo je zatížil, zřídil k nim věcné břemeno, dal do nájmu nebo jakkoli jinak s nimi nakládal. Porušení tohoto zákazu má za následek neplatnost takového právního úkonu. Proti exekučnímu příkazu prodejem nemovitosti není možné podat opravný prostředek.

## **5.2. Ustanovení znalce k ocenění nemovitosti**

Po pravomocném ukončení předchozí fáze, tzn. pokud usnesení o nařízení exekuce a exekuční příkaz prodejem nemovitosti nabyl právní moci, může soudní exekutor přistoupit k ustanovení znalce či znaleckého ústavu z oboru oceňování nemovitostí.

Další nutnou podmínkou pro prodej nemovitosti v exekučním řízení je první pořadí na listu vlastnictví. Sporné případy ohledně pořadí řeší zákon č. 119/2001 Sb., kterým se stanoví pravidla pro případy souběžně probíhajících výkonů rozhodnutí. Tento zákon ve svém § 14 odst. 2 písm. c), uvádí, že pořadí je u soudní exekuce určeno dnem, kdy byl exekuční příkaz prodejem nemovitosti doručen příslušnému katastrálnímu pracovišti.

V usnesení o ustanovení znalce je stanoven konkrétní znalec z oboru oceňování nemovitostí a specifikovaná nemovitost, kterou má tímto znalec ocenit. „*Znalci se uloží, aby ocenil nemovitost a její příslušenství a aby ocenil jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené. Nestanoví-li tento zákon jinak, postupuje se při oceňování nemovitosti podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).*“<sup>34</sup>

Proti usnesení o ustanovení znalce není možné podat odvolání, a to dle § 202 odst. 1 písm. a) OSŘ. Účastníci řízení ovšem mají právo vyjádřit se k osobě

---

<sup>34</sup> § 336 odst. 1 zákona č. 99/1963 Občanský soudní řád

znalce (§ 17 OSŘ ve spojení s § 52 odst. 1 exekučního řádu), a to do 8 dnů od doručení usnesení.

Usnesení o ustanovení znalce se doručuje povinnému případně i manželu povinného, oprávněnému případně dalším oprávněným. „*Nově se v této fázi řízení zasílá usnesení o ustanovení znalce osobám, o nichž je známo, že v jejich prospěch nebo k tíži vážnou na nemovitosti určitá práva nebo závady.*“<sup>35</sup> Jedná se např. o věcná břemena, exekuční příkazy prodejem nemovitosti atd. Usnesení o ustanovení znalce se nedoručuje podílovým spoluvlastníkům nemovitosti ani přihlášeným věřitelům.

Mimo usnesení o ustanovení znalce se dále znalci v souvislosti s vyhotovením znaleckého posudku zasílají i další dokumenty, jedná se o usnesení o nařízení exekuce s doložkou o právní moci, aktuální výpis z katastru nemovitostí, nabývací listiny ohledně nemovitosti, která má být oceněna, v případě, kdy jsou předmětem ocenění pozemky ve zjednodušené evidenci, je třeba zaslat i kopii katastrální mapy, snímků a další dokumentace pro správnou identifikaci těchto pozemků. „*V případě, že předmětem ocenění je bytová jednotka, jako důležitý podklad slouží prohlášení vlastníka budovy, ve kterém jsou veškeré relevantní informace týkající se dané jednotky, což je důležité zejména v případech, kdy jednotka není povinným zpřístupněna. Když je nemovitost významně omezena, např. věcným břemen bytu, užíváním, vstupu, atd. či nájemní smlouvou, jsou potřebné i listiny týkající se tohoto omezení, ze kterých jsou patrné informace, jako je doba či rozsah tohoto omezení, což je pro zpracování znaleckého posudku velmi důležité.*“<sup>36</sup>

### **5.2.1. Ocenění nemovitosti**

Z povahy konkrétního případu je následující postup takový že se znalec pokusí písemně či telefonicky kontaktovat povinného a učinit domluvu ohledně zpřístupnění nemovitosti a provedení její prohlídky. „*V některých případech exekutorský úřad vyšle současně se zpracovatelem v daném termínu vykonavatele, pak je většinou zaručeno, že nemovitost bude zpřístupněna, což usnadňuje zpracování posudku.*“<sup>37</sup> Povinný je předem informován o datu a času provedení prohlídky. Neumožnění přístupu

<sup>35</sup> DRÁPAL, Ljubomír. *Občanský soudní řád: komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 2498.

<sup>36</sup> ORÁLEK, Štěpán. Oceňování nemovitostí v rámci exekučních řízení. *Komorní listy*. 2011, č. 3, s. 40.

<sup>37</sup> ORÁLEK, Štěpán. Oceňování nemovitostí v rámci exekučních řízení. *Komorní listy*. 2011, č. 3, s. 40.

k nemovitosti ovšem nebrání vypracování samotného znaleckého posudku, nemovitost lze totiž ve většině případů ohledat a zaměřit, aniž by bylo třeba vstupu. „*Informaci jakou však znalec nezíská v případě, že povinný nespolupracuje, je skutečný stav interiérů, který může být pro ocenění podstatný a může i ovlivnit výslednou hodnotu majetku. Tato skutečnost bývá i důvodem odvolání proti usnesení, resp. posudku, že stanovená hodnota neodpovídá skutečnosti.*“<sup>38</sup>

Exekuční řád ve svém ustanovení § 66 odst. 5 stanovuje, že při ocenění nemovitosti, jejího příslušenství a jednotlivých práv či závad s ní spojených se použije obvyklá cena. Definici obvyklé ceny nalezneme v § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku): „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.*“ Za mimořádné okolnosti se dle výše zmíněného zákona považují např. stav tísňe u prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních a jiných katastrof atd., za osobní poměry se považují především majetkové, osobní a jiné vztahy mezi kupujícím a prodávajícím, zvláštní oblibou je poté určitý specifický osobní vztah k majetku.

Oceňovací metody, které používá znalec pro stanovení výsledné ceny, jsou např. metoda porovnávací, kdy srovná jiné obdobné nemovitosti s oceňovanou nemovitostí především z hlediska ceny, za jakou se prodávají, dále to může být metoda výnosová, nákladová atd.

Součástí znaleckého posudku je i, jak již bylo zmíněno výše, ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitostí souvisejících. „*Veškeré závady, příp. práva spojená s nemovitostí by opět měla být oceněna na základě tržních principů a úvahy rozumného investora při koupi.*“<sup>39</sup> Vždy se jedná o to, jaký je typ závad, které na nemovitosti vážnou. Tyto závady mohou být pro ocenění ne až tak podstatné jako

---

<sup>38</sup> VALTOVÁ, Miroslava. Úloha znalce v rámci exekučního řízení. *Komorní listy*. 2010, č. 6, s. 18.

<sup>39</sup> VALTOVÁ, Miroslava. Úloha znalce v rámci exekučního řízení. *Komorní listy*. 2010, č. 6, s. 19.

například věcné břemeno přípojky telefonního poskytovatele, ale mohou být i velice významné pro stanovení ceny třeba v případě věcného břemene doživotního užívání, kdy je obvyklá cena nemovitosti díky této závadě snížena. „Práva a závady se oceňují zpravidla výnosovým způsobem na základě ročního užitku ve výši obvyklé ceny.“<sup>40</sup>

Znalci za vypracování znaleckého posudku přísluší tzv. znalečné, jedná se o odměnu a náhradu hotových výdajů.

### 5.3. Usnesení o určení ceny nemovitosti

Po doručení znaleckého posudku popřípadě ocenění nemovitosti vyhotoví soudní exekutor usnesení o určení ceny nemovitosti. V tomto usnesení je v jednotlivých výrocích stanovena cena nemovitostí včetně jejich příslušenství, cena jednotlivých práv a závad, soupis závad, které v dražbě nezaniknou, a výsledná cena nemovitostí. Výslednou cenou nemovitostí je v tomto případě cena nemovitosti včetně jejího příslušenství a ceny práv spojených s nemovitostí po odečtení ceny jednotlivých závad. Nemovitosti opět musí být v tomto usnesení popsány dle § 5 odst. 1 katastrálního zákona a také je nutné zde přesně definovat příslušenství předmětné nemovitosti, které je také součástí ocenění a které bude s touto nemovitostí draženo při dražebním jednání. Konkretizace příslušenství v tomto usnesení má svůj důvod, kterým je snaha předejít případným sporům, které mohou v souvislosti s tímto vzniknout vydražiteli nemovitosti. Jedná se především o případné dohady o tom, co je vlastně příslušenstvím nemovitosti a kdo je jeho vlastníkem, když toto příslušenství v usnesení o určení ceny nemovitosti nebylo definováno, tudíž ani následně nebylo součástí dražební vyhlášky.

*„Závadami spojenými s prodávanou nemovitostí jsou především věcná břemena, kterými je nemovitost zatížena, nájemní práva a jiná práva, která zavazují vlastníka nemovitosti (povinného), aby něco konal, něčeho se zdržel nebo něco strpěl. Závadami, které v dražbě nezaniknou, jsou věcná břemena, o nichž to stanoví zákon, nájem bytu, a závady, o nichž soud rozhodne, že v dražbě nezaniknou, neboť zájem společnosti vyžaduje, aby jimi byla nemovitost zatížena i nadále.“<sup>41</sup>*

---

<sup>40</sup> DRÁPAL, Ljubomír. *Občanský soudní řád: komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 2498.

<sup>41</sup> DRÁPAL, Ljubomír. *Občanský soudní řád: komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 2501.

Usnesení o ceně nemovitosti se doručuje povinnému, případně manželovi povinného, oprávněným, eventuálně dalším oprávněným a osobám, o nichž je známo, že na nemovitosti vážnou jejich práva či závady.

Proti usnesení o určení ceny nemovitosti je možné podat odvolání, a to do patnácti dnů od jeho doručení. Legitimováni k podání odvolání jsou účastníci řízení, kterým je doručováno, včetně osob, o nichž je známo, že jim na nemovitosti vážnou práva nebo závady. Spoluvlastníci, přihlášení věřitelé a zástavní věřitelé nejsou v této části exekučního řízení jeho účastníky a tudíž jim usnesení o ceně nemovitosti není doručováno, potažmo nemají nárok se proti němu odvolat.

## **5.4. Dražební vyhláška**

Poté, co usnesení o určení ceny nemovitosti dosáhne právní moci, může soudní exekutor vydat usnesení o nařízení dražebního jednání – dražební vyhlášku.

### **5.4.1. Obsahové náležitosti dražební vyhlášky**

V § 336b odst. 2 písm. a) až l) OSŘ se definuje, co musí být ve výroku dražební vyhlášky uvedeno, jedná se o čas a místo dražebního jednání, označení nemovitosti včetně jejího příslušenství, cenu nemovitosti, výši nejnižšího podání, výši jistoty současně se způsobem jejího zaplacení, práva a závady spojené s nemovitostí a závady, které prodejem nemovitosti v dražbě nezaniknou. Dále je třeba uvést předpoklady, za kterých vydražitel může převzít vydraženou nemovitost, za kterých se stane jejím vlastníkem a upozornění na možnost přihlášení pohledávek do dražebního jednání. Součástí dražební vyhlášky je také výzva, aby osoby, které požadují uspokojení svých pohledávek, sdělily, zda žádají zaplacení svých pohledávek, s upozorněním, že pokud nepožádají do zahájení dražebního jednání, může vydražitel dluh povinného vůči nim převzít. Soudní exekutor v dražební vyhlášce vyzývá každého, kdo má právo, které nepřipouští dražbu, aby toto uplatnil a prokázal do zahájení dražebního jednání, přičemž pokud tak neučiní, nebude k jeho právu přihlíženo. V dražební vyhlášce soudní exekutor dále upozorňuje osoby, které mají k nemovitosti předkupní právo, že mohou toto právo uplatnit pouze při dražebním jednání jakožto dražitelé a že udělením příklepu předkupní právo zaniká.

Den konání dražebního jednání musí být stanoven tak, aby dražba nebyla naplánována dříve než po uplynutí třiceti dnů od vydání dražební vyhlášky. Dražební jednání není nutné pořádat přímo na úřadě soudního exekutora, ale je možnost ho konat prakticky na jakémkoliv místě k tomu vhodném. Ať je ovšem dražební jednání konáno kdekoliv, je třeba uvést v dražební vyhlášce přesnou adresu tohoto místa.

Nemovitosti včetně jejich příslušenství je třeba v dražební vyhlášce označit dle § 5 odst. 1 katastrálního zákona. *„Příslušenstvím nemovitosti, které je vlastnictví povinného a je určeno k užívání s ní, musí soud jmenovitě uvést v dražební vyhlášce tak, že vyjmenuje jednotlivé věci, které byly zjištěny ohledáním a byly oceněny znaleckým posudkem s tím, že budou draženy spolu s nemovitostí.“*<sup>42</sup>

Cena uvedená v dražební vyhlášce je cenou výslednou, která je stanovena usnesením o určení ceny nemovitosti. Dále je třeba stanovit v dražební vyhlášce výši nejnižšího podání, jehož výše je rovna dvou třetinám výsledné ceny. Jistota se určuje dle uvážení soudního exekutora, ovšem je nutné ji stanovit tak, aby nepřevyšovala tři čtvrtiny nejvyššího podání. *„Soud je povinen zkoumat, zda je povinný plátcem DPH a zda je nemovitost, na kterou byl nařízen výkon rozhodnutí, součástí obchodního majetku povinného. Zjistí-li, že prodávaná nemovitost patří do obchodního majetku povinného a že povinný je plátcem DPH, určí soud nejnižší podání tak, že k výsledné ceně připočte částku odpovídající DPH, a z výše výsledné částky vypočte nejnižší podání podle § 336e odst. 1.“*<sup>43</sup>

Nutnou součástí dražební vyhlášky je uvedení způsobu zaplacení jistoty. Možností je zaplacení dražební jistoty v hotovosti do pokladny soudního exekutora před zahájením dražebního jednání. Další alternativou je zaslání dražební jistoty na účet soudního exekutora, jehož číslo je v dražební vyhlášce uvedeno.

V dražební vyhlášce musí být dále uvedeny veškerá práva a závady, které jsou spojené s nemovitostí, a také to, které závady prodejem nemovitosti v dražbě nezanikají. Prakticky se jedná o to, že soudní exekutor uvede přesně tu podobu veškerých práv a

---

<sup>42</sup> DRÁPAL, Ljubomír. *Občanský soudní řád: komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 2506.

<sup>43</sup> DRÁPAL, Ljubomír. *Občanský soudní řád: komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 2507.



závad včetně definice těch, co nezanikají, o kterých rozhodl už v předchozím výroku usnesení o určení ceny nemovitosti, pokud ovšem nenastaly nějaké významné změny okolností jako např. zjištění dalších práv a závad, které nebyly znaleckým posudkem oceněny a tudíž ani nebyly uvedeny v usnesení o určení ceny nemovitosti. V tomto případě se postupuje tak, že je vypracován nový znalecký posudek a na základě toho vydáno nové usnesení ohledně určení ceny nemovitosti. Když je v tuto chvíli dražební vyhláška již vydána, je třeba ji upravit opravným usnesením, přičemž je povinností soudního exekutora nejenom v tomto usnesení ale v každém usnesení, kterým se opravuje dražební vyhláška, provést odůvodnění s uvedením skutečností, proč tak činí.

Dále je třeba uvést předpoklady, za kterých převezme vydražitel nemovitost a stane se jejím vlastníkem, přičemž vydražitel je oprávněn převzít vydražené nemovitosti s příslušenstvím dne následujícího po vydání usnesení o příklepu; o tom je vydražitel povinen vyrozumět soudního exekutora. Vydražitel se stává vlastníkem vydražených nemovitostí s příslušenstvím, nabylo-li usnesení o příklepu právní moci a zaplatil-li nejvyšší podání, a to ke dni vydání usnesení o příklepu.

Soudní exekutor v dražební vyhlášce upozorní oprávněné, včetně těch, kdo do řízení přistoupili jako další oprávnění, a další věřitele povinné domáhat se uspokojení jiných vymahatelných pohledávek nebo pohledávek zajištěných zástavním právem, než pro které byla nařízena exekuce, že se mohou domáhat svých pohledávek při rozvrhu podstaty. Výše zmíněné osoby mohou přihlásit své pohledávky nejpozději do začátku dražebního jednání. „*V přihlášce musí být uvedena výše pohledávky, jejího příslušenství a přihlašovatel musí doložit listinami, že pohledávka a její příslušenství existuje, v jaké výši a že je vykonatelná. Neobsahuje-li podaná přihláška náležitosti stanovené zákonem, soud k ní nepřihlíží. O těchto následcích musí být věřitelé povinného v dražební vyhlášce upozorněni.*“<sup>44</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 5. 2000, sp. zn. 31 Cdo 417/99, definovalo, co se rozumí pod pojmem vymahatelné pohledávky, je jí: „*Pohledávka, která byla věřiteli přiznána vykonatelným rozhodnutím nebo jiným titulem, podle kterého lze nařídit výkon rozhodnutí (exekuci).*“

---

<sup>44</sup> DRÁPAL, Ljubomír. *Občanský soudní řád: komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 2508.

Příhlašku do exekučního řízení prodejem nemovitosti ve společném jmění manželů je možné podat i v případě, že dlužníkem věřitele je manžel povinného, jejichž nemovitost je dražena. Když se ovšem podíváme na běžnou praxi, tyto přihlášky jsou v následném rozvrhu některými soudními exekutory zamítány jako nezpůsobilé s odůvodněním, že přihlášená pohledávka není na povinného, ohledně kterého je vedeno exekuční řízení.

Soudní exekutor v dražební vyhlášce vyzývá, aby oprávněný, ti, kdo přistoupili do řízení jako další oprávnění, a ostatní věřitelé povinného, kteří požadují uspokojení svých pohledávek při rozvrhu podstaty, soudnímu exekutorovi sdělili, zda žádají zaplacení svých pohledávek. Soudní exekutor také v dražební vyhlášce upozorní, že nepožádají-li o zaplacení před zahájením dražebního jednání, může vydražitel dluh povinného vůči nim převzít.

Jednou z dalších obsahových náležitostí je upozornění pro ty, kdo mají právo, které nepřipouští dražbu, aby toto právo uplatnili u soudu a toto prokázali nejdéle do zahájení dražebního jednání. Jedná se o tzv. excindační žalobu. „*K excindační žalobě podle § 267 odst. 1 je aktivně věcně legitimována třetí osoba (osoba rozdílná od oprávněného, dalšího oprávněného a povinného), jejíž věc, právo nebo jiná majetková hodnota byla postížena nařízením výkonu rozhodnutí, ačkoliv k ní má takové právo (hmotněprávní vztah), které výkon rozhodnutí nepřipouští.*“<sup>45</sup> Žaloba se podává k okresnímu soudu místně příslušného dle obvodu, kde sídlí soudní exekutor, jenž vede exekuční řízení. Soudní exekutor do pravomocného rozhodnutí o excindační žalobě odloží provedení dražby nemovitostí, kterých se týká. Žalobou na vyloučení má nárok se domáhat svého práva manžel povinného i v případě, kdy je exekuce prodejem nemovitosti vedena na nemovitost náležícího do společného jmění manželů.<sup>46</sup>

Dražební vyhláška dále také obsahuje poučení o odvolání. Proti dražební vyhlášce mohou podat odvolání jen oprávněný, ti, kdo do řízení přistoupili jako další oprávnění, povinný, manžel povinného, a osoby, které mají k nemovitostem předkupní

---

<sup>45</sup> DRÁPAL, Ljubomír. *Občanský soudní řád: komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 2219.

<sup>46</sup> Blíže např. v rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 11. 2004, sp. zn. 20 Cdo 1578/2003 – I. Žalobu, již se manžel domáhá vyloučení věci z výkonu rozhodnutí na základě tvrzení, že výkonem rozhodnutí byl postížen majetek, který nabyl za trvání manželství za peněžní prostředky, jež získal darem, je třeba posoudit podle ustanovení § 267 odst. 1 o. s. ř., nikoliv podle § 267 odst. 2 o. s. ř.

právo, věcné právo nebo nájemní právo. Odvolání se podává do 15 dnů od doručení dražební vyhlášky prostřednictvím soudního exekutora; o odvolání rozhoduje příslušný krajský soud. Odvolání podané jen proti výrokům definovaným § 336b odst. 2 písm. a), b), f), h) až l), není přípustné.

#### **5.4.2. Doručení dražební vyhlášky<sup>47</sup>**

Dražební vyhlášku soudní exekutor doručí oprávněnému, těm, kdo do řízení přistoupili jako další oprávnění, povinnému, manželu povinného, osobám, o nichž je mu známo, že mají k nemovitosti předkupní právo, věcné právo nebo nájemní právo, a osobám, které již přihlásily a příslušnými listinami prokázaly své vymahatelné pohledávky nebo pohledávky zajištěné zástavním právem do exekučního řízení, které je na povinného vedeno. Výše uvedeným osobám se doručuje do vlastních rukou.

Dále se dražební vyhláška doručuje finančnímu úřadu a obecnímu úřadu, v jejichž obvodu je nemovitost a v jejichž obvodu má povinný své bydliště (sídlo, místo podnikání), také se doručuje těm, kdo vybírají pojistné na sociální zabezpečení, příspěvek na státní politiku zaměstnanosti a pojistné na veřejné zdravotní pojištění (ČSSZ a ústředí VZP), příslušnému katastrálnímu úřadu a obecnímu úřadu obce s rozšířenou působností, v jehož obvodu je nemovitost.

#### **5.4.3. Vyvěšení dražební vyhlášky**

Soudní exekutor je povinen vyvěsit dražební vyhlášku na úřední desce svého exekutorského úřadu. Dále je soudní exekutor povinen zveřejnit dražební vyhlášku prostřednictvím Portálu dražeb na jejich webových stránkách. Portál dražeb byl zřízen Exekutorskou komorou ČR v souvislosti se snahou o lepší informovanost v rámci probíhajících dražebních jednáních.

Ve smyslu ustanovení § 336 odst. 3 OSŘ obecní úřad, v jehož obvodu je nemovitost, dražební vyhlášku nebo její podstatný obsah uveřejní způsobem v místě obvyklým, příslušný katastrální úřad vyhlášku nebo její podstatný obsah uveřejní na své úřední desce.

---

<sup>47</sup> § 336c zákona č. 93/1999 Sb. občanský soudní řád

## 5.5. Dražební jednání a udělení příklepu

Dražební jednání může soudní exekutor konat v případě, že dražební vyhláška se stane pravomocnou do data a času nařízení dražebního jednání. Dále je nutné těsně před dražebním jednáním a prakticky i před každým rozhodnutím v rámci exekuce prodejem nemovitosti sledovat, zda na povinného nebylo zahájeno insolvenční řízení.

Dražební jednání může řídit pouze soudní exekutor nebo kandidát, což je stanoveno vyhláškou č. 418/2001 Sb., o postupech při výkonu exekuční a další činnosti. Tato vyhláška dále stanovuje, že jednotlivé úkony v souvislosti s dražebním jednáním, jimiž se v tomto jednání nerozhoduje, může na základě pověření soudním exekutorem provést i jiný jeho zaměstnanec. Jedná se především o organizační úkony, např. převzetí jistoty nebo o sepsání protokolu o provedení dražby. Dražební jednání je veřejné.

Dle § 336h odst. 4 OSŘ se dražebního jednání nesmí jako dražitel zúčastnit soudní exekutor ani jeho zaměstnanci, povinný, manžel povinného, vydražitel uvedený v § 336m odst. 2 OSŘ (jedná se o tzv. obmeškaného vydražitele, je jím, ten kdo nezaplatil nejvyšší podání ani v dodatečné lhůtě mu k tomu stanovené) a dále ti, jimž v nabytí brání zvláštní předpis.

Před samotným dražebním jednáním je úkolem soudního exekutora zkontrolovat, kdo se na dražební jednání dostavil, kdo bude vystupovat jako dražitel, zda tento složil jistotu, jinak není možné činit podání v rámci dražebního jednání, a zda je náležitě prokázána totožnost dražitele. Tyto informace jsou důležité pro následný soupis protokolu o průběhu dražby, kde je potřeba vše uvést.

*„Fyzická osoba může dražit jen osobně nebo prostřednictvím zástupce, jehož plná moc byla úředně ověřena. Za právnickou osobu, obec, vyšší územně samosprávný celek nebo stát draží osoby uvedené v § 21, 21a a 21b, které své oprávnění musí prokázat listinou, jež byla úředně ověřena, nebo jejich zástupce, jehož plná moc byla úředně ověřena.“<sup>48</sup>*

---

<sup>48</sup> § 336h odst. 3 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád

Soudní exekutor, popř. kandidát po zahájení dražebního jednání konstatuje, kdo z účastníků je přítomen, přičemž jejich neúčast nebrání průběhu dražby. Úvodem dražebního jednání se konstatuje předmět dražby, především popis nemovitostí včetně toho, že nemovitost se bude dražit jako jeden funkční celek, dále soudní exekutor seznámí přítomné s obsahem dražební vyhlášky, zejména s nejnižším podáním. V případě, že do zahájení dražebního jednání nikdo neuplatnil předkupní právo ani právo, které nepřipouští exekuci nebo výkon rozhodnutí, tuto skutečnost konstatuje. Poté se soudní exekutor nahlas dotáže, zda někdo uplatňuje právo, které nepřipouští exekuci nebo výkon rozhodnutí, a zda někdo uplatňuje k draženým nemovitostem předkupní právo. Pokud se nikdo nehlásí, soudní exekutor na to vyhlásí usnesení: „Předkupní právo k draženým nemovitostem nebylo prokázáno.“ Přítomní jsou poučeni, že proti tomuto usnesení není odvolání přípustné (§ 336e odst. 3 OSŘ). Soudní exekutor poté seznamuje přítomné s těmi, kdo do zahájení dražebního jednání přihlásili svoji pohledávku, v případě že tak nikdo neučinil, vyhlásí, že do zahájení dražebního jednání nikdo nepřihlásil svou pohledávku. Dále je konstatováno, kdo se k dražbě přihlásil a složil jistotu. Jako další krok soudní exekutor upozorňuje dražitele, kolik činí nejnižší podání a na to, že nelze činit podání pod touto částkou ani činit shodná podání, vyjma dražitele, jemuž svědčí předkupní právo nebo u případu, kdy není seznatelné, který dražitel učinil shodné podání dříve. Soudní exekutor informuje dražitele, o kolik mohou nejméně zvyšovat svá podání, a sděluje, že příklep bude učiněn tomu, kdo učiní nejvyšší podání. Dražitelé se poučují o tom, že dražitel je vázán svým podáním, dokud nebude udělen příklep. Cena nemovitostí není omezena cenovými předpisy. Příklep lze udělit tomu, kdo učiní nejvyšší podání a u něhož jsou splněny podmínky dané zvláštními zákony. Závěrem se dotazuje soudní exekutor, zda je některému dražiteli známa překážka pro eventuální udělení příklepu, pokud se nikdo nehlásí, je přistoupeno k samotné dražbě.

Soudní exekutor vyzve dražitele, aby činili svá podání. *„Poté, kdy započala dražba, se již nemohou přihlásit další zájemci o dražbu, osoby s právem nepřipouštějícím dražbu již nemohou toto právo uplatnit (na újmu práv vydražitele) a věřitelé nemohou prohlásit, že žádají o zaplacení své pohledávky v hotovosti.“*<sup>49</sup>

---

<sup>49</sup> DRÁPAL, Ljubomír. *Občanský soudní řád: komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2009, s. 2524.

Dražba pokračuje do té doby, dokud dražitelé činí vyšší podání. V případě, že další podání není učiněno, soudní exekutor upozorní, že nebude-li přes dvojí výzvu učiněno po druhé výzvě vyšší podání, než které učinil dražitel, který učinil nejvyšší podání, udělí se po třetím vyzvání příklep. Na to přítomné slovy „poprvé“ a „podruhé“ vyzve k dalším podáním. Pokud další podání nikdo nečiní, vyřkne soudní exekutor „potřetí“ a udělí dražiteli s nejvyšším podáním příklep.

Jako další krok se soudní exekutor dotáže všech přítomných, zda má někdo proti udělení příklepu samotného nebo proti udělení příklepu konkrétnímu vydražiteli, který učinil nejvyšší podání námitky. Pokud nikdo takových námitek nemá, vyhlásí soudní exekutor usnesení, jímž uděluje příklep vydražiteli, který učinil nejvyšší podání.

Na závěr dražebního jednání poučí přítomné o právu podat odvolání proti usnesení o udělení příklepu a dražební jednání ukončuje. Dražební jistota se po ukončení dražebního jednání vrátí dražitelům, kterým nebyl udělen příklep, těm co ji složili před dražebním jednáním do pokladny soudního exekutora je vrácena v hotovosti a těm, co zaslali jistotu na účet soudního exekutora, je tato jistota zaslána zpět na jejich účet.

## **5.6. Usnesení o udělení příklepu**

*„Usnesení o příklepu je rozhodnutím, na základě kterého provede katastrální úřad záznam vlastnictví vydražitele do katastru nemovitostí. Usnesení proto musí obsahovat přesnou identifikaci osoby vydražitele a přesné označení vydražené nemovitosti a jejího příslušenství, a to tak, jak byla uvedena v dražební vyhlášce.“<sup>50</sup>*

V usnesení o udělení příklepu je třeba uvést lhůtu, do kdy má být vydražitelem doplaceno nejvyšší podání včetně informace, že jím zaplacená jistota se na toto podání započítává. Lhůta na doplacení nesmí být delší než dva měsíce, přičemž tato lhůta běží ode dne nabytí právní moci usnesení o příklepu. Usnesení o udělení příklepu musí obsahovat odůvodnění, kde jsou uvedeny všechny rozhodné skutečnosti.

---

<sup>50</sup> DRÁPAL, Ljubomír. *Občanský soudní řád: komentář*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2009, s. 2526.

Dle ustanovení § 336k odst. 1 OSŘ se usnesení o udělení příklepu doručuje oprávněnému, tomu, kdo řízení přistoupil jako další oprávněný, povinnému, případně manželovi povinného, pokud je nemovitost ve společném jmění manželů, vydražiteli a dražitelům, kteří proti usnesení o příklepu podali námitky. Tyto osoby také mohou podat proti usnesení o příklepu odvolání, a to do patnácti dnů od doručení. Odvoláním se zabývá místně příslušný krajský soud.

Dále mohou podat odvolání osoby, kterým nebyla doručena dražební vyhláška, a to do patnácti dnů od konání dražebního jednání, jestliže se z tohoto důvodu dražebního jednání nezúčastnili, což stanovuje § 336k odst. 2 OSŘ. V ustanovení § 336k odst. 3 OSŘ se definuje: „*Odvolací soud usnesení o příklepu změní tak, že se příklep neuděluje, jestliže v řízení došlo k takovým vadám, že se odvolatel nemohl zúčastnit dražby, nebo jestliže byl příklep udělen proto, že při nařízení dražebního jednání nebo při provedení dražby došlo k porušení zákona. Ustanovení § 219a se nepoužije.*“ Soud nemůže usnesení o příklepu zrušit, může ho pouze potvrdit nebo změnit. Usnesení odvolacího soudu se doručuje všem osobám, kterým bylo předtím zasláno usnesení o příklepu, přičemž pokud soud usnesení o příklepu změní, je nařízeno nové dražební jednání.

Ve svém ustanovení § 336l OSŘ stanovuje, že vydražitel je oprávněn převzít vydraženou nemovitost s příslušenstvím dnem následujícím po vydání usnesení o příklepu; o tom je vydražitel povinen vyrozumět soudního exekutora. Vydražitel se stává vlastníkem vydražené nemovitosti s příslušenstvím, nabylo-li usnesení o příklepu právní moci a zaplatil-li nejvyšší podání, a to zpětně ke dni vydání usnesení o příklepu. Pokud vydražitel nedoplatí nejvyšší podání do stanovené lhůty, určí mu soudní exekutor dodatečnou lhůtu, která nesmí být delší než jeden měsíc. Pokud vydražitel i v dodatečné lhůtě nedoplatí, usnesení o udělení příklepu je zrušeno. „*Obmeškaný vydražitel je osoba, které byl pravomocně udělen příklep, které soud zaslal výzvu k doplacení nejvyššího podání a která nezaplatila ani v dodatečné lhůtě nejvyšší podání, v důsledku čehož bylo usnesení o příklepu zrušeno.*“<sup>51</sup> Obmeškaný vydražitel je povinen zaplatit náklady, které státu a účastníkům vznikly tím, že muselo být nařízeno další dražební jednání. Na výši těchto nákladů nemá vliv to, jakého nejvyššího podání bylo při dražbě dosaženo.

---

<sup>51</sup> DRÁPAL, Ljubomír. *Občanský soudní řád: komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 2535.

## 5.7. Další dražební jednání

Další dražební jednání se může konat v případě, že při první dražbě nebylo učiněno nejnižší podání. Nařizuje se na základě návrhu oprávněného, případně toho, kdo do řízení přistoupil jako další oprávněný, přičemž tento návrh lze podat nejdříve po uplynutí tří měsíců od původní neúspěšné dražby. Návrh na opakovanou dražbu lze podat nejdéle do jednoho roku od předchozí neúspěšné dražby. Počet případných dražebních jednání není omezen zákonem.

Jinou alternativou pro nařízení dalšího dražebního jednání je, když není vydražitelem ani v náhradní lhůtě zapláceno nejvyšší podání. Usnesení o příklepu se ruší a nařizuje se další dražební jednání.

*„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.“<sup>52</sup>* Další dražební jednání je velice podobné prvnímu dražebnímu jednání. Nejnižší podání je při dalších dražebních jednáních stanoveno ve výši jedné poloviny z výsledné ceny nemovitostí stanovené v usnesení o určení ceny nemovitosti. Dražební vyhláška obsahuje sdělení, že se jedná o další dražební jednání. Do dalšího dražebního jednání už není možné přihlásit své pohledávky. Dražební vyhláška se doručuje stejným subjektům jako u předchozího dražebního jednání. Dalšího dražebního jednání se nesmí účastnit obmeškaný dražitel.

## 5.8. Rozvrh

Rozvrh výtěžku získaného v dražbě je poslední fází exekučního řízení prodejem nemovitosti, přičemž jeho výsledkem je vydání rozvrhového usnesení. Nařízení rozvrhového jednání se váže na nabytí právní moci usnesení o příklepu a zaplacení nejvyššího podání vydražitelem. Rozvrh výtěžku ovšem nebyl vždy svěřen do pravomoci soudního exekutora, do novely exekučního řádu č. 286/2009 prováděly rozvrh výtěžku výhradně soudy. Soudnímu exekutorovi díky této skutečnosti byla svěřena pravomoc vést exekuční řízení prodejem nemovitosti jako jeden celek.

---

<sup>52</sup> § 336m odst. 3 zákona č. 99/1963 Sb. Občanský soudní řád



V souvislosti s rozvrhovým jednáním vydá soudní exekutor příkaz k úhradě nákladů exekuce (viz kapitola č. 2.2.4.5. Náklady exekuce), pokud tomu tak již neudělal v jiné fázi exekučního řízení. Předpokladem je, že před přistoupením k rozvrhu výtěžku bude příkaz k úhradě nákladů exekuce pravomocným, díky čemuž se uspokojují náklady exekutora v první skupině dle § 337c odst. 1 písm. a).

Při rozvrhu výtěžku se rozdělovaná podstata rozdělí k uspokojení oprávněného soudního exekutora a dalších věřitelů podle toho, do které skupiny definované zákonem se zařazují. *„Rozdělovanou podstatu tvoří nejvyšší podání a úroky z něho, popřípadě náhrady, které do podstaty připadají podle § 336n odst. 4, a na tyto náhrady započítaná jistota vydražitele uvedeného v § 336m odst. 2.“*<sup>53</sup>

### **5.8.1. Příprava rozvrhového jednání**

Soudní exekutor v souvislosti s rozvrhovým jednáním vyhotovuje listinu „předvolání k rozvrhovému jednání“, kde stanovuje datum a čas dražebního jednání a předvolává účastníky rozvrhového jednání. Dále soudní exekutor v předvolání k rozvrhu vyzývá věřitele povinného, aby vyčíslili svou pohledávku včetně příslušenství ke dni rozvrhového jednání.

K rozvrhovému jednání se dle § 337 odst. 2 OSŘ předvolávají oprávněný, ten kdo do řízení přistoupil jako další oprávněný, povinný, vydražitel, osoby, které podaly přihlášku, pokud tato přihláška nebyla odmítnuta a dále se předvolávají osoby, o kterých je známo, že v jejich prospěch věnují na nemovitosti závady, s výjimkou těch, které v dražbě nezaniknou. Přihlášky, které nemají řádné náležitosti potřebné pro přijetí, a to z důvodu opožděnosti, se odmítnou usnesením. Proti tomuto usnesení nelze podat odvolání. K přihláškám, kde není stanovena výše pohledávky a příslušenství, není přihlíženo. Osoby, jež nepodaly řádnou přihlášku, nejsou účastníky řízení o rozvrhu.

*„Účastníkem rozvrhového jednání není zástavní věřitel, který nepřihlásil svoji pohledávku zajištěnou zástavním právem věnující na vydražené nemovitosti nejpozději do zahájení dražebního jednání. Stejným zástavním věřitelem soud nejedná, nepředvolává ho k rozvrhovému jednání a to ani v případě, kdy to z obsahu spisu*

---

<sup>53</sup> § 337a zákona č. 99/1963 Sb. občanský soudní řád

vyplývá.<sup>54</sup> Za účastníka řízení se v této fázi nepovažuje manžel povinného i přesto, že vydražená nemovitost náležela do společného jmění manželů.

Všichni účastníci rozvrhového jednání se předvolávají i v případě, kdy je zřejmé, že rozdělovaná podstata nepokryje jejich pohledávku. Předvolání musí být doručeno všem účastníkům, pokud tomu tak není, soudní exekutor rozvrhové jednání usnesením odloží na jiný termín, přičemž toto usnesení též musí být doručeno všem účastníkům. Předvolání k rozvrhovému jednání zveřejní soudní exekutor na úřední desce svého úřadu.

### 5.8.2. Rozvrhové jednání

*„Při rozvrhovém jednání se projednají pohledávky, které mohou být uspokojeny z rozdělované podstaty. Každý z věřitelů, který je přítomen jednání je povinen vyčíslit svou pohledávku a její příslušenství ke dni rozvrhového jednání a uvést do jaké skupiny patří, a skutečnosti významné pro jejich pořadí. Pohledávky ostatních věřitelů a jejich příslušenství vyčíslí ke dni rozvrhového jednání a jejich skupinu a pořadí uvede soud podle údajů obsažených ve spisu. Po skončení rozvrhového jednání nelze přihlížet k té části pohledávek a jejich příslušenství, která nebyla vyčíslena.“<sup>55</sup>*

Účast na rozvrhovém jednání není nutná. Pokud je účastník rozvrhového jednání zaměstnán a chce se rozvrhového jednání zúčastnit, má nárok na pracovní volno bez náhrady mzdy po dobu účasti na rozvrhovém jednání. Výsledkem rozvrhového jednání je rozvrhové usnesení.

Rozvrhové jednání vede soudní exekutor, popřípadě jím pověřený exekutorský kandidát. Na začátku rozvrhového jednání soudní exekutor konstatuje, že nejvyšší podání bylo vydražitelem zapláceno a jaká je výše rozdělované podstaty a výše úroků z nejvyššího podání, dále zjistí, kdo z předvolaných osob se na jednání dostavil, toto je nutné zaznamenat do protokolu o rozvrhovém jednání. Jednání pokračuje konstatováním seznamu přihlášených včetně výše jejich pohledávek a exekučních titulů, na jejichž základě své pohledávky přihlásili, soudní exekutor také uvádí, ke kterým

---

<sup>54</sup> DRÁPAL, Ljubomír. *Občanský soudní řád: komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 2540.

<sup>55</sup> § 337b odst. 1 a odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád

příhláškám se nepřihlíží a které byly odmítnuty a z jakého důvodu se toto stalo. „Poté věřitelé, kteří jsou přítomni, vyčíslí své pohledávky ke dni rozvrhového jednání, tak že uvedou konkrétní částku, výši jejího příslušenství, údaje svědčící o tom do jaké skupiny patří (§ 337c), a skutečnosti, které určují podle zákona jejich pořadí.“<sup>56</sup>

V běžné praxi se nejčastěji stává, že věřitelé vyčíslí své pohledávky písemně a toto zašlou soudnímu exekutorovi provádějícímu rozvrhové jednání prostřednictvím poštovních služeb. Na samotné jednání se poté už nedostaví a soudní exekutor pohledávky nepřítomných věřitelů vyčíslí ve smyslu § 337b odst. 2 OSŘ dle obsahu spisu tak, jako by přítomní věřitelé či zástupci věřitelů provedli tyto úkony osobně.

Dalším krokem v rozvrhovém jednání je výzva soudního exekutora k přítomným, aby se vyjádřili k přihlášeným pohledávkám, a pokud chtějí přítomní vznést námitky ohledně těchto vyčíslených pohledávek, ať tak učiní. Námitkou se rozumí popření vyčíslené pohledávky co do její pravosti, výše, zařazení do skupiny a pořadí. Námitky lze podat i bez účasti na rozvrhovém jednání, pokud je toto podání náležitě uplatněno a doloženo, a to před zahájením rozvrhového jednání. Soudní exekutor o popřených pohledávkách co do pravosti, výše, zařazení do skupiny nebo pořadí rozhodne v usnesení o rozvrhovém jednání, pokud o nich lze rozhodnout bez provádění důkazů pouze dle obsahu spisu. Pokud je ovšem nutné pro posouzení důvodnosti námitek provést dokazování, soudní exekutor o tomto nemůže rozhodnout a uloží účastníkovi, aby podal u soudu dle § 267a odst. 1 OSŘ tzv. odpor proti pohledávce, jejíž popření je jím namítáno. Na toto podání je zákonná lhůta třiceti dnů a řešením se zabývá příslušný exekuční soud. V případě, že věc nenáleží do pravomoci soudů, je řešením pověřen příslušný správní orgán. Pokud je popřena pohledávka, na kterou z rozdělované podstaty nepřipadá nic, soudní exekutor se tímto popřením dále nezabývá.

*„Vydražitel se vyjádří, zda přebírá pohledávky, o nichž věřitelé neprohlásili, že žádají jejich zaplacení (§ 336g). K vyjádření vydražitele učiněnému po skončení rozvrhového jednání se nepřihlíží. Osoby, kterým svědčí právo z věcného břemene nebo nájemní právo, se vyjádří, zda požadují vyplacení náhrady; jinak se má za to, že*

---

<sup>56</sup> DRÁPAL, Ljubomír. *Občanský soudní řád: komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 2542.

souhlasí s vyplacením náhrady vydražiteli. K vyjádření učiněnému po skončení rozvrhového jednání se nepřihlíží.<sup>57</sup> V případě, že vydražitel nepřevzme pohledávky, o nichž věřitelé neprohlásili, že žádají jejich zaplacení nebo se k danému nevyjádří, bude pohledávka vyplacena z rozdělované podstaty.

### 5.8.3. Skupiny a pořadí pohledávek

Ve svém ustanovení § 337c OSŘ definuje jednotlivé skupiny pohledávek a jejich posloupnost při rozdělování podstaty. Zákon definuje šest skupin pohledávek.

První skupinou jsou pohledávky nákladů řízení vzniklých státu v souvislosti s prováděním dražby, nové dražby nebo další dražby. Druhou skupinu tvoří pohledávky z hypotečních úvěrů nebo části těchto pohledávek sloužící ke krytí jmenovité hodnoty hypotečních zástavních listů. Jako třetí v pořadí je pohledávka oprávněného, pohledávka toho, kdo do řízení přistoupil jako další oprávněný, pohledávky zajištěné zástavním právem a náhrada za věcná břemena nebo nájemní práva s výjimkou těch, o nichž bylo rozhodnuto, že prodejem nemovitosti v dražbě nezaniknou [§ 336a odst. 1 písm. c)]. Na čtvrtém místě jsou pohledávky nedoplatků výživného. V páté skupině nalezneme pohledávky daní a poplatků, pojistného na veřejné zdravotní pojištění a pojistného na sociální zabezpečení, příspěvku na státní politiku zaměstnanosti, pokud nebyly uspokojeny podle § 337c písm. c) ve třetí skupině. Do šesté skupiny náleží ostatní pohledávky.

Exekuční řád ve svém § 66 odst. 7 stanovuje: „*Náklady exekuce se uspokojují jako pohledávky nákladů řízení ve skupině uvedené v § 337c odst. 1 písm. a) občanského soudního řádu.*“ Tudíž má soudní exekutor provádějící dražbu nemovitosti nárok na uspokojení svých nákladů v první skupině. Ovšem dříve než bylo toto ustanovení přidáno do exekučního řádu, se o tomto vedly časté spory a převládal i názor vyjádřený Nejvyšším soudem ČR, že soudní exekutor má nárok uspokojit své náklady až ve třetí skupině.

Druhá skupina je tvořena pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo částmi těchto pohledávek sloužících ke krytí jmenovité hodnoty hypotečních zástavních listů.

---

<sup>57</sup> § 337b odst. 4 a odst. 5 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád

*„Hypoteční banka vydává ke krytí hypotečního úvěru, který je poskytnut na výstavbu nemovitosti nebo investici do ní, hypotečními zástavními listy. Pohledávka zajištěná zástavním právem, které bylo zřízeno k zajištění pohledávky z hypotečního úvěru, se uspokojí v této skupině, a to tak, že se ve druhé skupině uspokojí jmenovitá hodnota hypotečního zástavního listu. Pohledávka poměrného výnosu hypotečního zástavního listu uspokojí ve třetí skupině.“<sup>58</sup>*

Třetí skupinu tvoří pohledávky oprávněného, dalšího oprávněného, pohledávky zástavních věřitelů, náhrady za věcná břemena a nájemní práva, která prodejem v dražbě zanikají. *„Pohledávky zajištěné zástavním právem jsou pohledávky, pro něž vzniklo na vydražené nemovitosti zástavní právo, a to zástavní právo smluvní, zákonné nebo zřízené rozhodnutím soudu, soudního exekutora nebo správního orgánu.“<sup>59</sup>* Ustanovení § 337c odst. 3 OSŘ dále stanoví: *„Nesplatné pohledávky zajištěné zástavním právem se považují při rozvrhu za splatné.“*

*„Do dalších skupin patří pohledávky, které jejich věřitelé přihlásili do řízení podle § 336f. Patří sem především pohledávky přihlášených věřitelů, dále i pohledávky oprávněného, dalšího oprávněného, pro které nebyl nařízen výkon rozhodnutí a byly přihlášeny až v průběhu řízení do začátku dražebního jednání. Ve stejné skupině jako pohledávka se uspokojí i úroky, úroky z prodlení, poplatky z prodlení a náhrada nákladů nalézacího řízení.“<sup>60</sup>* Pořadím uspokojení úroků se zabýval Nejvyšší soud ČR ve svém rozhodnutí ze dne 24. 2. 2005, sp. zn. 20 Cdo 216/2004. Toto rozhodnutí stanovuje, že se úroky, úroky z prodlení a poplatky z prodlení, jež náležejí věřiteli z pohledávky jistiny za dobu delší než tři roky před rozvrhovým jednáním, uspokojí ve stejné skupině jako jistina, ovšem podle samostatného pořadí, které je určeno dle § 337c odst. 5 OSŘ.

*„Nelze-li plně uspokojit všechny pohledávky patřící do téže skupiny, uspokojí se podle pořadí. Pohledávky patřící do jedné skupiny se rozdělí poměrně.“<sup>61</sup>* Okolnosti podstatné pro určení pořadí jsou stanoveny v § 337c odst. 5 OSŘ, přičemž pro pořadí jednotlivých pohledávek platí, že u pohledávky oprávněného je rozhodující den, kdy

<sup>58</sup> DRÁPAL, Ljubomír. *Občanský soudní řád: komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 2546.

<sup>59</sup> DRÁPAL, Ljubomír. *Občanský soudní řád: komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 2546.

<sup>60</sup> DRÁPAL, Ljubomír. *Občanský soudní řád: komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 2547.

<sup>61</sup> § 337c odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád

k soudu došel jeho návrh na nařízení výkonu rozhodnutí, u pohledávky toho, jenž do řízení přistoupil jako další oprávněný den, který se považuje za přistoupení k řízení, u přihlášené pohledávky den, kdy k soudu došla přihláška, u pohledávky zajištěné zástavním právem den vzniku zástavního práva, u náhrad za věcná břemena den vzniku věcného břemene a u náhrad za nájemní práva den vzniku nájemního práva. Pořadí pohledávky se stanoví podle toho hlediska, které je pro ni výhodnější.

Zástavní právo smluvní na nemovitosti, které se zapisují do katastru nemovitostí, vzniká dnem vkladu do katastru nemovitostí a tento datum je pak relevantním pro uspokojení pohledávek při rozvrhovém řízení. U zástavního práva zřízeného na základě rozhodnutí správního orgánu je pro posouzení pořadí podstatným den nabytí právní moci rozhodnutí o jeho zřízení. U soudcovského zástavního práva je pro pořadí důležitý den, v němž došel soudu návrh na jeho zřízení. Den doručení katastrálnímu úřadu je směrodatným u určení pořadí exekutorského zástavního práva.

#### **5.8.4. Usnesení o rozvrhu výtěžku**

Závěrem rozvrhového jednání je vyhlášeno usnesení o rozvrhu výtěžku – rozvrhové usnesení. V tomto usnesení soudní exekutor přiznává pohledávky jejich věřitelům.

V usnesení o rozvrhu soudní exekutor uvede, že dle § 337h odst. 1 a odst. 2 OSŘ, zanikají dnem právní moci rozvrhového usnesení zástavní práva váznoucí na nemovitosti, věcná břemena a nájemní práva na nemovitosti váznoucí, vyjma těch, o kterých bylo rozhodnuto, že nezaniknou. Soudní exekutor o tomto informuje katastrální úřad (viz kapitola č. 3.2.5. Zápis vlastnických práv vydražitele).

*„Rozvrhové usnesení se doručí všem účastníkům rozvrhového jednání, tedy i těm věřitelům, o jejichž pohledávce nebylo rozhodnuto proto, že na ně nepřípadla žádná částka z rozdělované podstaty. Rozvrhové usnesení nemusí být doručeno do vlastních rukou.“<sup>62</sup>*

---

<sup>62</sup> DRÁPAL, Ljubomír. *Občanský soudní řád: komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 2556.

Proti rozvrhovému usnesení lze podat odvolání, a to do patnácti dnů od jeho doručení k příslušnému krajskému soudu. „K podání odvolání proti rozvrhovému usnesení jsou legitimováni všichni účastníci rozvrhového řízení bez ohledu na to, zda byli přítomni u rozvrhového jednání nebo zda vznesli námitky proti výši, pořadí, či způsobu úhrady nároků jednotlivých věřitelů. Odvolání proti rozvrhovému usnesení mohou rovněž podat přihlášení věřitelé, jejichž přihláška byla odmítnuta pro opožděnost, a věřitelé, k jejichž přihlášce nebylo přihlíženo.“<sup>63</sup> Zástavní věřitel, který nepřihlásil svou pohledávku do exekučního řízení, nemá nárok podat odvolání proti rozvrhovému usnesení.<sup>64</sup>

Po nabytí právní moci rozvrhového usnesení soudní exekutor vyplatí přiznané částky dle § 337g odst. 3 OSŘ a tímto také končí poslední fáze exekučního řízení prodejem nemovitosti.

---

<sup>63</sup> DRÁPAL, Ljubomír. *Občanský soudní řád: komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 2556.

<sup>64</sup> Blíže viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 5. 2002, sp. zn. 20 Cdo 2968/2000.

## **6. Srovnání se zahraniční právní úpravou**

Pro srovnání s českou právní úpravou bude použita právní úprava Slovenské republiky. Základním zákonným pramenem pro úpravu exekucí Slovenské republiky je zákon č. 233/1995 Z. z., o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok). Z hlediska jednotlivých způsobů provedení exekučního řízení se od sebe koncepčně právní úpravy těchto zemí až na pár výjimek nijak významně neliší. V následujících kapitolách budou detailněji popsány rozdíly mezi těmito úpravami při vedení exekuce způsobem zřízení zástavního práva na nemovitosti a prodejem nemovitosti.

### **6.1. Exekutorské zástavní právo dle právních předpisů SR**

Exekuční řád Slovenské republiky na rozdíl od České republiky zřízení zástavního práva na nemovitosti nezařazuje mezi jednotlivé způsoby provedení exekuce uvedené v § 63 tohoto zákona. Při zřízení zástavního práva na nemovitostech rozlišuje slovenský exekuční řád mezi nemovitostmi zapsanými v katastru nemovitostí a nemovitostmi v katastru nemovitostí nezapsanými.

#### **6.1.1. Nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí**

Právní úprava zřízení zástavního práva na nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí je obsažena v § 167-171 exekučního řádu Slovenské republiky. Jednou z hlavních odlišností je, že na rozdíl od právní úpravy České republiky je exekutorské zástavní právo zřízeno na návrh oprávněného. Soudní exekutor pověřený výkonem exekuce uvědomí o vedení exekuce zřízením zástavního práva na nemovitosti na nemovitost zapsanou v katastru nemovitostí oprávněného a povinného, dále označí nemovitost, na kterou se zástavní právo zřizuje. Po uplynutí lhůty na vznesení námitek, popřípadě poté, co mu soud doručí usnesení o zamítnutí případných námitek, vydá exekuční příkaz. Stejně jako v právní úpravě České republiky je exekuční příkaz zřízením zástavního práva na nemovitosti doručován oprávněnému, povinnému a katastru nemovitostí. Exekutorské zástavní právo na nemovitostech je možno zřídit jen tehdy, pokud se ukázalo, že nemovitost zapsaná v katastru nemovitostí je ve vlastnictví povinného.



V § 167 odst. 3 je stanoveno: „*Exekútor poverený vykonaním exekúcie je povinný do siedmi dní od zastavenia exekúcie oznámiť príslušnej správe katastra zrušenie exekučného záložného práva.*“ O tomto ustanovení se vyjadřuje prof. JUDr. Josef Fiala, CSc. ve svém článku „*Hmotněprávní a procesněprávní aspekty soudcovského zástavního práva a exekutorského zástavního práva v českém a slovenském právním řádu.*“<sup>65</sup> Autor zde nastiňuje problematiku, kdy může dojít k zastavení exekučního řízení ex lege např. v důsledku prohlášení konkurzu na majetek povinného. Pokud by v tomto případě exekutorské zástavní právo zaniklo, znamenalo by to ztrátu postavení zástavního věřitele pro oprávněného a v souvislosti s tímto i nemožnost odděleného uspokojení v konkurzu. Autor toto považuje za zcela nepřijatelný zásah do právního statutu zástavního věřitele a připomíná, že je třeba trvat na aplikaci obecných způsobů zániku zástavního práva, a to především právních skutečností vedoucích k zániku zástavního práva (tedy i exekutorského zástavního práva) obsažených v občanském zákoníku Slovenské republiky.

### **6.1.2. Nemovitosti nezapsané v katastru nemovitostí**

Exekutorské zástavní právo na nemovitosti nezapsané v katastru nemovitostí upravují § 172 – 178 slovenského exekučního řádu. „*Môže ísť o stavby, ktoré sa do katastra vôbec nezapisujú (niektoré vedľajšie stavby), o stavby, ktoré pre nesplnenie administratívnych predpokladov nie je možné do katastra zaplat' (tzv. čierne stavby, postavené bez stavebného povolenia), alebo o rozostavané stavby, ktoré je sice možné do katastra zaplat', avšak až po vykonaní určitých úkonov stavebníkom.*“<sup>66</sup>

Exekutorské zástavní právo lze opět zřídit pouze na návrh oprávněného, a to zřízením exekučního příkazu a sepsáním zápisu, v němž se uvede, o jakou nemovitost jde, kdo je jejím vlastníkem a že je tato nemovitost postižena pro vymáhanou pohledávku. Další postup je prakticky stejný jako u nemovitostí zapsaných v katastru nemovitostí až na to, že exekuční příkaz zřízením zástavního práva je doručován pouze oprávněnému a povinnému a že je třeba exekuci zapsat na listině poukazující vlastnictví povinného k nemovitosti.

---

<sup>65</sup> FIALA, Josef. Hmotněprávní a procesněprávní aspekty soudcovského zástavního práva a exekutorského zástavního práva v českém a ve slovenském právním řádu. *Komorní listy*. 2011, č. 2, s. 8-13.

<sup>66</sup> ŠTEVČEK, Marek et al. *Exekučný poriadok: komentár*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 405-406.

## 6.2. Exekuce prodejem nemovitosti dle právních předpisů SR

Právní úprava provedení exekuce prodejem nemovitosti je v české a slovenské právní úpravě velmi podobná. Přesto je možné naleznout několik odchylek. Slovenská právní úprava má oproti české stanovenou zákonnou povinnost uvedení způsobu exekuce již ve vyrozumění o zahájení exekuce a ne až v konkrétním exekučním příkazu. Základní odlišností je, že oprávněný dle § 134 odst. 1 slovenského exekučního řádu musí s exekucí prodejem nemovitosti souhlasit, oproti tomu v české právní úpravě není souhlas oprávněného potřeba.

Další rozdíl lze nalézt u předkupního práva na nemovitost, kdy český OSŘ v § 335b odst. 1, písm. b) dává povinnému lhůtu patnáct dnů od té chvíle, kdy mu byl doručen exekuční příkaz prodejem nemovitosti, pro to aby oznámil, zda a kdo k předmětné nemovitosti má předkupní právo. Dle § 135 odst. 1, písm. d) slovenského exekučního řádu na to má povinný tři dny od doručení oznámení o zahájení exekuce.

Při stanovení nejnižšího podání a výše jistoty nalezneme další odlišnost. Nejnižší podání dle českého právního řádu je ve výši dvou třetin výsledné ceny nemovitosti a jistota nesmí převýšit tři čtvrtiny nejnižšího podání, což je stanoveno v § 336e odst. 1 a odst. 2 OSŘ. V § 142 odst. 2 slovenského exekučního řádu nalezneme definici výše nejnižšího podání: „*Najnižšie podanie sa rovná všeobecnej hodnote určenej znaleckým posudkom zníženej o závady, ktoré vydražiteľ prevezme so započítaním na najvyššie podanie, a zvýšenej o hodnotu práv spojených s nehnuteľnosťou, ktoré vydražiteľ prevezme so započítaním na najvyššie podanie.*“ Jistota je dle slovenského exekučního řádu určena ve výši poloviny nejnižšího podání.

Výše nejnižšího podání při dalším dražebním jednání je v českém právním řádu stanovena na polovinu výsledné ceny nemovitosti určené znaleckým posudkem, slovenský právní řád určuje, že nejnižší podání se rovná 75 % nejnižšího podání stanoveného § 142 odst. 2 slovenského exekučního řádu.

Specifickým ustanovením slovenského exekučního řádu je § 139 odst. 6, ve kterém nalezneme oprávnění soudního exekutora obstarat nový znalecký posudek na nemovitost, pokud se mu nepodařilo ve lhůtě delší než jeden rok od první dražby

prodat nemovitost ani za cenu sníženou. Soudní exekutor ovšem potřebuje souhlas oprávněného s tímto konáním. V českém právním řádu takovéto ustanovení nenalezneme.

### **6.3. Shrnutí**

Při porovnání českého a slovenského právního řádu z hlediska provedení soudní exekuce zřízením zástavního práva na nemovitostech a prodejem nemovitostí zjistíme, že jsou si obě právní úpravy podobné. Specifikem u slovenského právního řádu je rozdělení nemovitostí na zapsané v katastru nemovitostí a na nemovitosti v katastru nezapsané.

Jako pozitivum sledávám zákonné ustanovení českého právního řádu, ve kterém má povinný lhůtu 15 dnů na to sdělit, zda, popřípadě kdo má předkupní právo k nemovitosti. Výše zmíněná lhůta se dá považovat jako vstřícný krok vůči povinnému oproti slovenskému právnímu řádu, kdy má na to povinný pouze tři dny.

Lze usuzovat, že v souvislosti se skutečnostmi uvedenými výše, kde je srovnáváno stanovení nejnižšího podání a jistoty při dražbě nemovitostí, má český soudní exekutor výhodnější pozici při prodeji nemovitosti v dražebním jednání a tudíž i větší šanci nemovitost vydražit, než má při dražbě nemovitosti s totožnými parametry slovenský soudní exekutor.

## 7. De lege ferenda

Soudní exekuce jako samostatný právní institut je upravena v zákoně č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád). Problém ale nastává, když se dostaneme ke konkrétním postupům jednotlivých způsobů jejího provedení. Právní úprava je zde svěřena jen do minima okrajových ustanovení a co se týká ostatního, odkazuje na právní úpravu občanského soudního řádu. Toto řešení je sice účelné, ale v rámci orientace v tematice soudních exekucí by bylo mnohem vhodnější jednotlivé postupy vedení exekučního řízení detailněji popsat v samotném exekučním řádu. Příklad si lze vzít i z právní úpravy exekucí Slovenské republiky, kdy slovenský exekuční řád je zákonem s uceleným popisem dané problematiky.

Další komplikací, která si zaslouží pozornost je úprava zápisů a výmazů listin vydaných soudním exekutorem, které provádí katastrální úřady. Již v tuto chvíli je zřejmá snaha o vyřešení neshod ze strany exekutorské komory a ČÚZK, ale situace není řešena takovým tempem, jaké vyžaduje. Speciální pozornost by měla být věnována nepřiměřeně dlouhé době výmazů poznámek a záznamů z listu vlastnictví. Vhodným řešením by bylo sjednání jednoduššího postupu, než je ten doposud zavedený, vzhledem k tomu že současný postup provedení výmazů se momentálně jeví jako zbytečná byrokratická zátěž pro obě strany.

Nesrovnalosti lze rovněž nalézt v judikatuře Nejvyššího soudu ČR vydané ohledně problematiky exekučního řízení. Jedná se konkrétně o vyskytující se rozpory uvedené v různých rozhodnutích a stanoviscích vydaných Nejvyšším soudem ČR, jako příklad lze zmínit rozhodovací činnost ohledně zařazení soudního exekutora do první skupiny při rozvrhu rozdělované podstaty.

Za pozitivní lze považovat nový způsob provedení exekuce „správou nemovitostí“, který přináší vládní návrh na změnu občanského soudního řádu a v souvislosti s tímto i změnu exekučního řádu. Tento způsob vedení exekučního řízení by měl zakotvovat možnost soudního exekutora na postih užiteků (plodů) z nemovitosti plynoucích. Tento institut by měl například řešit chvíle, kdy povinný je vlastníkem nemovitosti, ohledně které je sjednána nájemní smlouva. Soudnímu exekutorovi by při vedení exekuce správou nemovitosti příslušelo vybírat nájem z předmětné

nemovitosti a v případě, že nájemní smlouva by se jevila nevýhodnou, možnost ji vypovědět.

## 8. Závěr

Ve své diplomové práci jsem se obsahově zaměřila na soudní exekuci, především její provedení zřízením exekutorského zástavního práva na nemovitosti a prodejem nemovitostí. Dle vytyčené teze je v první části diplomové práce obecně popsán průběh exekučního řízení, osoba soudního exekutora a základní pojmy v soudní exekuci užívané. V souvislosti s problematikou postihu nemovitostí jsem ve své diplomové práci zpracovala i téma katastru nemovitostí s důrazem na zápisy a výmazy z listu vlastnictví. Jako hlavní celek mé práce jsou další kapitoly věnovány úpravě exekutorského zástavního práva a exekuci prodejem nemovitostí.

Stávajícím trendem průběhu celého exekučního řízení je obzvláště snaha o vymožení pohledávky oprávněného v co nejkratším časovém úseku. Důkaz o tomto lze nalézt i ve vládním návrhu zákona, kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád). Jedná se například o zrušení nařizování exekuce soudem a tedy i pověřování soudního exekutora provedením exekuce. Zavedení této praxe by mělo nejen ulehčit soudům s jejich zahlcením při vydávání usnesení o nařízení exekuce, ale mělo by i zrychlit samotné exekuční řízení. Usnesení o nařízení exekuce bude nahrazeno vyrozuměním o zahájení exekuce, které bude vydávat sám soudní exekutor.

V rámci snahy o větší efektivitu exekučního řízení by bylo vhodné uzpůsobit i právní úpravu prodeje nemovitostí. Exekuční řízení prodejem nemovitostí má v souvislosti se svým průběhem několik fází. Exekuční řízení vedení prodejem nemovitostí začíná vydáním exekučního příkazu prodejem nemovitostí, a pokud pořadí na listu vlastnictví svědčí pro soudního exekutora, tak dalším krokem je vydání usnesení o ustanovení znalce. Na základě vypracovaného znaleckého posudku soudní exekutor vydá usnesení o určení ceny nemovitosti. Dalším krokem je vydání dražební vyhlášky, kde je uvedena cena a veškeré údaje, o nichž bylo již rozhodnuto v usnesení o určení ceny nemovitosti. V dražební vyhlášce je dále určen den a místo konání dražební jednání, výše nejnižšího podání, výše jistoty a způsob jejího zaplacení. Zbýlými fázemi jsou samotná dražba nemovitosti, vydání usnesení o příklepu a rozvrh výtěžku. Jednou z možností jak zamezit zbytečným průtahům exekučního řízení vedeného prodejem

nemovitosti může být úplné vynechání fáze, ve které se vydává usnesení o určení ceny nemovitosti. O ceně nemovitosti a veškerých dalších náležitostech stanovených v usnesení o určení ceny nemovitosti, lze rozhodnout i v rámci vydání dražební vyhlášky, vzhledem k tomu, že tyto údaje je tak, jako tak v dražební vyhlášce třeba uvést. Ochrana procesních práv účastníků je stejně jako u usnesení o určení ceny nemovitosti zajištěna možností podání odvolání proti dražební vyhlášce.

Další možností pro zlepšení průběhu exekučního řízení prodejem nemovitosti je vyřešení otázky, zda je nutné mít možnost podání odvolání skoro v každé fázi exekuce prodejem nemovitosti. V praxi totiž povinný využívá této možnosti a odvolává se proti každému rozhodnutí, u kterého lze tento opravný prostředek využít, přičemž jediným účelem je, co nejvíc zdržet průběh exekučního řízení prodejem nemovitosti. Vyřešení této problematiky by ulehčilo i náklad soudů, které jsou povinny se odvoláním zabývat.

Předposlední část diplomové práce jsem věnovala srovnání české právní úpravy provedení exekuce zřízením zástavního práva na nemovitosti a prodejem nemovitostí s právní úpravou Slovenské republiky.

V závěru své diplomové práce v kapitole De lege ferenda jsem uvedla pouze příkladný výčet situací, které si zaslouží pozornost a je třeba je do budoucna ještě dále řešit.

Diplomovou práci jsem zpracovala v souladu s cíli v úvodu stanovenými a doufám, že pro případné čtenáře bude přínosem díky informacím v ní uvedeným.

## Seznam použité literatury a pramenů

### Literatura

DRÁPAL, Ljubomír. *Občanský soudní řád: komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009, 3343 s. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-107-9 (Váz.).

GROSSOVÁ, Marie. *Exekuce na peněžité plnění v současné právní praxi: podle stavu k 1. 1. 2007*. 5. aktualiz. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007, 603 s. ISBN 978-80-7201-621-1.

KASÍKOVÁ, Martina et al. *Zákon o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád): komentář*. 2. vyd. V Praze: C. H. Beck, 2010. ISBN 80-740-0179-2.

KUBA, Bohumil a Květa OLIVOVÁ. *Katastr nemovitostí České republiky*. 9. vyd. Praha: Linde Praha, a.s., 2005, 469 s. ISBN 80-7201-545-1.

SCHELLEOVÁ, Ilona a Roman LAMKA. *Exekuce v zrcadle právních předpisů*. 1. vyd. Ostrava: Key Publishing, 2007, 189 s. Právo (Key Publishing). ISBN 978-808-7071-373.

SCHELLEOVÁ, Ilona. *Exekuce*. Vyd. 1. Ostrava: Key Publishing, 2008, 216 s. Právo (Key Publishing). ISBN 978-80-87071-91-5.

ŠTEVČEK, Marek et al. *Exekučný poriadok: komentár*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2011, 570 s. Beckova edícia komentované zákony. ISBN 978-807-4003-356.

TRIPES, Antonín. *Exekuce v soudní praxi*. 3. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006, 836 s. Beckovy příručky pro právní praxi. ISBN 80-717-9489-9.

WINTEROVÁ, Alena et al. *Občanský soudní řád: s vysvětlivkami a judikaturou*. 3., aktualizované vyd. podle stavu k 1. 1. 2007. Praha: Linde, 2007. ISBN 978-807-2016-471.

### Články z časopisů

FIALA, Josef. Hmotněprávní a procesněprávní aspekty soudcovského zástavního práva a exekutorského zástavního práva v českém a ve slovenském právním řádu. *Komorní listy*. 2011, č. 2, s. 8-13.

ORÁLEK, Štěpán. Oceňování nemovitostí v rámci exekučních řízení. *Komorní listy*. 2011, č. 3, s. 39-40.

SMOLA, Erik. Zástava a její zpeněžení. *Komorní listy*. 2010, č. 6, s. 9-14.

SVOBODA, Ondřej. Zánik exekutorského zástavního práva. *Komorní listy*. 2010, č. 6, s. 14-15.



VALTOVÁ, Miroslava. Úloha znalce v rámci exekučního řízení. *Komorní listy*. 2010, č. 6, s. 17-19.

ZDRAŽÍLEK, Jan. Exekutorské zástavní právo a jeho výmaz z evidence katastru nemovitostí. *Komorní listy*. 2011, č. 2, s. 14-17.

## **Právní předpisy**

Vyhláška č. 329/2008 Sb. o centrální evidenci exekucí, ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška č. 330/2001 Sb. o odměně a náhradách soudního exekutora, o odměně a náhradě hotových výdajů správce podniku a o podmínkách pojištění odpovědnosti za škody způsobené exekutorem, ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška č. 418/2001 Sb. o postupech při výkonu exekuční a další činnosti, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 119/2001 Sb. kterým se stanoví pravidla pro případy souběžně probíhajících výkonů rozhodnutí, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád), ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 227/2000 Sb., o elektronickém podpisu a o změně některých dalších zákonů (zákon o elektronickém podpisu), ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 233/1995 Z. z., o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok), ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 279/2003 Sb. o výkonu zajištění majetku a věcí v trestním řízení a o změně některých zákonů

Zákon č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 344/1992 Sb. o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů

## **Judikatura**

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 5. 2002, sp. zn. 20 Cdo 2968/2000

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. 2. 2005, sp. zn. 20 Cdo 216/2004

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 5. 2000, sp. zn. 31 Cdo 417/99

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 6. 2007, sp. zn. 22 Cdo 2271/2006

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 9. 2005, sp. zn. 20 Cdo 108/2005

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 5. 2008, sp. zn. 29 Odo 423/2006

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 5. 2007, sp. zn. 20 Cdo 1719/2006

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 10. 1997, sp. zn. 3 Cdon 1222/96

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 5. 2. 2002, sp. zn. 22 Cdo 2534/2000

## **Další zdroje**

[www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)

[www.ekcr.cz](http://www.ekcr.cz)

[www.judikatura.cz](http://www.judikatura.cz)

[www.justice.cz](http://www.justice.cz)

[www.portal.gov.cz](http://www.portal.gov.cz)

Automatizovaný systém právních informací (ASPI)

## **Seznam příloh**

Příloha č. 1 – vzor exekučního příkazu zřízením zástavního práva na nemovitosti

Příloha č. 2 – vzor exekučního příkazu prodejem nemovitosti

Příloha č. 3 – vzor usnesení o ustanovení znalce

Příloha č. 4 – vzor usnesení o určení ceny nemovitosti

Příloha č. 5 – vzor dražební vyhlášky

Příloha č. 6 – vzor usnesení o udělení příklepu

Příloha č. 7 – vzor usnesení o rozvrhovém jednání

**Příloha č. 1 – vzor exekučního příkazu zřízením zástavního práva na nemovitosti**

---

Spisová značka: ... EX 11239/10-183

Exekuční příkaz

Soudní exekutor ....., pověřený provedením exekuce na základě usnesení: Okresního soudu v Ústí nad Orlicí ze dne 5.8.2010, č.j. 0 EXE 5325/2010-12, ve spojení s opravným usnesením: Okresního soudu v Ústí nad Orlicí ze dne 15.11.2010, č.j. 0 EXE 5325/2010-18, kterým byla nařízena exekuce podle vykonatelného rozhodnutí: Rozsudek Krajského soudu Hradec Králové - pobočka Pardubice ze dne 3.5.2010, č.j. 57 Cm 14/2009-74,

ve věci

oprávněného:

proti

povinnému:

pro 440 504,00 Kč s příslušenstvím - úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 107 816,00 Kč od 11.11.2007 do zaplacení, úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 103 131,00 Kč od 19.11.2007 do zaplacení, úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 609,00 Kč od 23.11.2007 do zaplacení, úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 114 157,00 Kč od 23.12.2007 do zaplacení, úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 15 863,00 Kč od 28.12.2007 do zaplacení, úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 28 123,00 Kč od 5.1.2008 do zaplacení, úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 24 310,00 Kč od 12.1.2008 do zaplacení, úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 37 724,00 Kč od 2.2.2008 do zaplacení, úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 8 771,00 Kč od 5.5.2008 do zaplacení, náklady předcházejícího řízení 76 613,00 Kč a dále pro náklady exekuce, které k 21.9.2010 činí celkem 123 216,00 Kč a dále pro náklady oprávněného, které k 21.9.2010 činí celkem 28 392,00 Kč

rozhodl o provedení exekuce takto

1. Zřizuje se v souladu s ust. § 69a zákona č. 120/2001 Sb. (exekuční řád) exekutorské zástavní právo na těchto nemovitostech povinného:

Pozemek ve společném jmění manželů č. 1089 o výměře 112m<sup>2</sup>, nemovitost se nachází na katastrálním území Žamberk v obci Žamberk a je zapsána v katastru nemovitostí vedeném: Katastrální úřad pro Pardubický kraj se sídlem v Pardubicích - Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, na listu vlastnictví č. 70

Stavba ve společném jmění manželů č.p. 801 na pozemku č. 1089 (LV 70), nemovitost se nachází na katastrálním území Žamberk v obci Žamberk, a je zapsána v katastru nemovitostí vedeném: Katastrální úřad pro Pardubický kraj se sídlem v Pardubicích - Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, na listu vlastnictví č. 70

Pozemek ve společném jmění manželů č. 1090 o výměře 816m<sup>2</sup>, nemovitost se nachází na katastrálním území Žamberk v obci Žamberk a je zapsána v katastru nemovitostí vedeném: Katastrální úřad pro Pardubický kraj se sídlem v Pardubicích - Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, na listu vlastnictví č. 70

k uspokojení pohledávky oprávněného

440 504,00 Kč, úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 107 816,00 Kč od 11.11.2007 do zaplacení, úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 103 131,00 Kč od 19.11.2007 do zaplacení, úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 609,00 Kč od 23.11.2007 do zaplacení, úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 114 157,00 Kč od 23.12.2007 do zaplacení, úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 15 863,00 Kč od 28.12.2007 do zaplacení, úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 28 123,00 Kč od 5.1.2008 do zaplacení, úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 24 310,00 Kč od 12.1.2008 do zaplacení, úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 37 724,00 Kč od 2.2.2008 do zaplacení, úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 8 771,00 Kč od 5.5.2008 do zaplacení, nákladů předcházejícího řízení ve výši 76 613,00 Kč, předběžně stanovených nákladů oprávněného ve výši 28 392,00 Kč a předběžně stanovených nákladů exekuce ve výši 133 491,48 Kč

2. Exekuce zřízením exekutorského zástavního práva se vztahuje na nemovitosti uvedené ve výroku 1. tohoto rozhodnutí se všemi jejich součástmi a příslušenstvím (§ 338c odst. 1 o.s.ř.).
3. Pro pořadí exekutorského zástavního práva k nemovitostem je rozhodující den, kdy byl příslušnému katastrálnímu úřadu doručen exekuční příkaz; došlo – li několik exekučních příkazů ve stejný den, mají zástavní práva stejné pořadí. Bylo – li však pro vymáhanou pohledávku již dříve zřízeno zákonné nebo smluvní zástavní právo, řídí se pořadí exekutorského zástavního práva pořadím tohoto zástavního práva (ust. § 69a odst. 3 exekučního řádu).
4. Pro pohledávky, pro něž bylo zřízeno exekutorské zástavní právo, lze vést výkon rozhodnutí (exekuci) prodejem nemovitostí přímo i proti každému pozdějšímu vlastníku nemovitosti, který ji nabyt smluvně (ust. § 338d odst. 2 o.s.ř.).

Náklady exekuce a náklady oprávněného hradí exekutorovi a oprávněnému povinný. Výši nákladů exekuce a nákladů oprávněného soudní exekutor určí v příkazu k úhradě nákladů exekuce. Náklady oprávněného se předběžně stanovují v částce 28 392,00 Kč. Náklady exekuce se předběžně stanovují v částce 133 491,48 Kč.

Vymáhané pohledávky je možno uhradit na účet soudního exekutora ... vedený u peněžního ústavu Unicredit Bank a.s., pobočka Plzeň poté, kdy obdrží vyrozumění o tom, že příkaz k úhradě nákladů exekuce nabyt právní moci.

*Poučení: Proti exekučnímu příkazu není přípustný opravný prostředek.*

V Plzni, dne 21.9.2010

podpis soudního exekutora

## **Příloha č. 2 – vzor exekučního příkazu prodejem nemovitostí**

Spisová značka: ... EX 11239/10-011

### Exekuční příkaz

Soudní exekutor ....., pověřený provedením exekuce na základě usnesení: Okresního soudu v Ústí nad Orlicí ze dne 5.8.2010, č.j. 0 EXE 5325/2010-12, kterým byla nařízena exekuce podle vykonatelného rozhodnutí: Rozsudek Krajského soudu Hradec Králové - pobočka Pardubice ze dne 3.5.2010, č.j. 57 Cm 14/2009-74,

ve věci

oprávněného:

proti

povinnému:

pro 440 504,00 Kč s příslušenstvím - úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 107 816,00 Kč od 11.11.2007 do zaplacení, úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 103 131,00 Kč od 19.11.2007 do zaplacení, úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 609,00 Kč od 23.11.2007 do zaplacení, úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 114 157,00 Kč od 23.12.2007 do zaplacení, úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 15 863,00 Kč od 28.12.2007 do zaplacení, úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 28 123,00 Kč od 5.1.2008 do zaplacení, úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 24 310,00 Kč od 12.1.2008 do zaplacení, úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 37 724,00 Kč od 2.2.2008 do zaplacení, úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 8 771,00 Kč od 5.5.2008 do zaplacení, náklady předcházejícího řízení 76 613,00 Kč a dále pro náklady exekuce, které k 21.9.2010 činí celkem 123 216,00 Kč a dále pro náklady oprávněného, které k 21.9.2010 činí celkem 28 392,00 Kč

rozhodl o provedení exekuce

prodejem nemovitostí povinného

Pozemek ve společném jmění manželů č. 1089 o výměře 112m<sup>2</sup>, nemovitost se nachází na katastrálním území Žamberk v obci Žamberk a je zapsána v katastru nemovitostí vedeném: Katastrální úřad pro Pardubický kraj se sídlem v Pardubicích - Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, na listu vlastnictví č. 70

Stavba ve společném jmění manželů č.p. 801 stojící na pozemku č. 1089 (LV 70), nemovitost se nachází na katastrálním území Žamberk v obci Žamberk, a je zapsána v katastru nemovitostí vedeném: Katastrální úřad pro Pardubický kraj se sídlem v Pardubicích - Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, na listu vlastnictví č. 70

Pozemek ve společném jmění manželů č. 1090 o výměře 816m<sup>2</sup>, nemovitost se nachází na katastrálním území Žamberk v obci Žamberk a je zapsána v katastru nemovitostí vedeném: Katastrální úřad pro Pardubický kraj se sídlem v Pardubicích - Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, na listu vlastnictví č. 70

k uspokojení pohledávky oprávněného

440 504,00 Kč, úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 107 816,00 Kč od 11.11.2007 do zaplacení, úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 103 131,00 Kč od 19.11.2007 do zaplacení, úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 609,00 Kč od 23.11.2007 do zaplacení, úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 114 157,00 Kč od 23.12.2007 do zaplacení, úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 15 863,00 Kč od 28.12.2007 do zaplacení, úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 28 123,00 Kč od 5.1.2008 do zaplacení, úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 24 310,00 Kč od 12.1.2008 do zaplacení, úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 37 724,00 Kč od 2.2.2008 do zaplacení, úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 8 771,00 Kč od 5.5.2008 do zaplacení, nákladů předcházejícího řízení ve výši 76 613,00 Kč, předběžně stanovených nákladů oprávněného ve výši 28 392,00 Kč a předběžně stanovených nákladů exekuce ve výši 123 216,00 Kč

Povinnému se zakazuje, aby označené nemovitosti (spoluvlastnický podíl nemovitého majetku) převedl na někoho jiného nebo je zatížil, zřídil k nim věcné břemeno, dal do nájmu nebo jakkoli jinak s nimi nakládal. Porušení tohoto zákazu má za následek neplatnost takového právního úkonu.

Povinnému se ukládá, aby do 15ti dnů od doručení tohoto příkazu oznámil soudnímu exekutorovi, zda a kdo má k nemovitostem předkupní právo, nájemní právo nebo jiné věcné právo; pokud tak neučiní, odpovídá za škodu tím způsobenou.

Náklady exekuce a náklady oprávněného hradí exekutorovi a oprávněnému povinný. Výši nákladů exekuce a nákladů oprávněného soudní exekutor určí v příkazu k úhradě nákladů exekuce. Náklady oprávněného se předběžně stanovují v částce 28 392,00 Kč. Náklady exekuce se předběžně stanovují v částce 123 216,00 Kč.

Vymáhané pohledávky je možno uhradit na účet soudního exekutora .... vedený u peněžního ústavu Citibank Europe plc., pobočka Plzeň poté, kdy obdrží vyrozumění o tom, že příkaz k úhradě nákladů exekuce nabyl právní moci.

*Upozornění: Exekuci prodejem nemovitosti nebrání ani okolnost, že nemovitosti jsou ve společném jmění manželů. Nařízení exekuce prodejem nemovitosti se vztahuje na nemovitost se všemi jejími součástmi a příslušenstvím; to platí i o movitých věcech, které jsou příslušenstvím nemovitosti.*

*Poučení: Proti exekučnímu příkazu není přípustný opravný prostředek.*

V Plzni, dne 21.9.2010

Podpis soudní exekutora

### **Příloha č. 3 – vzor usnesení o ustanovení znalce**

Spisová značka: ... EX 11239/10 - 085

#### Usnesení

Soudní exekutor ..., pověřený provedením exekuce na základě usnesení: Okresního soudu v Ústí nad Orlicí ze dne 5.8.2010, č.j. 0 EXE 5325/2010-12, , ve spojení s opravným usnesením: Okresního soudu v Ústí nad Orlicí ze dne 15.11.2010, č. j. 0 EXE 5325/2010-18 , kterým byla nařízena exekuce podle vykonatelného rozhodnutí: Rozsudek Krajského soudu Hradec Králové - pobočka Pardubice ze dne 3.5.2010, č. j. 57 Cm 14/2009-74, ve věci oprávněného: ..... proti povinnému: ....., k uspokojení pohledávky oprávněného ve výši 440 504,00 Kč s příslušenstvím: úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 107 816,00 Kč od 11.11.2007 do zaplacení, úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 103 131,00 Kč od 19.11.2007 do zaplacení, úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 609,00 Kč od 23.11.2007 do zaplacení, úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 114 157,00 Kč od 23.12.2007 do zaplacení, úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 15 863,00 Kč od 28.12.2007 do zaplacení, úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 28 123,00 Kč od 5.1.2008 do zaplacení, úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 24 310,00 Kč od 12.1.2008 do zaplacení, úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 37 724,00 Kč od 2.2.2008 do zaplacení, úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 8 771,00 Kč od 5.5.2008 do zaplacení, náklady předcházejícího řízení 76 613,00 Kč, pro náklady oprávněného, které k 3.6.2011 činí celkem 28 392,00 Kč, jakož i k úhradě nákladů exekuce,

r o z h o d l podle § 336 odst. 1 OSŘ, o ustanovení znalce

takto:

- I. Ustanovuje se v tomto exekučním řízení znalec z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí: .....
- II. Znalci se ukládá, aby do jednoho měsíce od doručení tohoto usnesení ocenil nemovitosti ve společném jmění manželů povinného:

Pozemek ve společném jmění manželů povinného č. 1089 o výměře 112m<sup>2</sup> , nemovitost se nachází na katastrálním území Žamberk v obci Žamberk a je zapsána v katastru nemovitostí vedeném: Katastrální úřad pro Pardubický kraj se sídlem v Pardubicích - Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, na listu vlastnictví č. 70

Stavba ve společném jmění manželů povinného č.p. 801 stojící na pozemku č. 1089 (LV 70), nemovitost se nachází na katastrálním území Žamberk v obci Žamberk, a je zapsána v katastru nemovitostí vedeném: Katastrální úřad pro Pardubický kraj se sídlem v



Pardubicích - Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, na listu vlastnictví č. 70

Pozemek ve společném jmění manželů povinného č. 1090 o výměře 816m<sup>2</sup>, nemovitost se nachází na katastrálním území Žamberk v obci Žamberk a je zapsána v katastru nemovitostí vedeném: Katastrální úřad pro Pardubický kraj se sídlem v Pardubicích - Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, na listu vlastnictví č. 70

III. Znalec ocení zvláště:

- a) nemovitosti uvedené sub II. včetně jejich příslušenství,
- b) jednotlivá práva a závady, které jsou s nemovitostmi uvedenými sub II. spojeny.

IV. Znalci se ukládá ocenit tyto nemovitosti jejich příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostmi spojenými cenou obvyklou.

Poučení: Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné [§ 202 odst. 1 písm. a) OSŘ].

Účastníci řízení mají právo vyjádřit se k osobě znalce (§ 17 OSŘ ve spojení s § 52 odst. 1 exekučního řádu).

Je-li to potřebné, může soudní exekutor provést ohledání nemovitostí a jejich příslušenství.

V Plzni, dne 3.6.2011

podpis soudního exekutora

## **Příloha č. 4 – vzor usnesení o určení ceny nemovitosti**

Spisová značka: ... EX 11239/10 - 095

### Usnesení

Soudní exekutor ..., pověřený provedením exekuce na základě usnesení: Okresního soudu v Ústí nad Orlicí ze dne 5.8.2010, č.j. 0 EXE 5325/2010-12, , ve spojení s opravným usnesením: Okresního soudu v Ústí nad Orlicí ze dne 15.11.2010, č. j. 0 EXE 5325/2010-18 , kterým byla nařízena exekuce podle vykonatelného rozhodnutí: Rozsudek Krajského soudu Hradec Králové - pobočka Pardubice ze dne 3.5.2010, č. j. 57 Cm 14/2009-74, ve věci **oprávněného:** ..... proti **povinnému:** ...., k uspokojení pohledávky oprávněného ve výši 440 504,00 Kč s příslušenstvím: úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 107 816,00 Kč od 11.11.2007 do zaplacení, úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 103 131,00 Kč od 19.11.2007 do zaplacení, úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 609,00 Kč od 23.11.2007 do zaplacení, úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 114 157,00 Kč od 23.12.2007 do zaplacení, úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 15 863,00 Kč od 28.12.2007 do zaplacení, úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 28 123,00 Kč od 5.1.2008 do zaplacení, úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 24 310,00 Kč od 12.1.2008 do zaplacení, úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 37 724,00 Kč od 2.2.2008 do zaplacení, úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 8 771,00 Kč od 5.5.2008 do zaplacení, náklady předcházejícího řízení 76 613,00 Kč, pro náklady oprávněného, které k 26.7.2011 činí celkem 28 392,00 Kč, jakož i k úhradě nákladů exekuce,

r o z h o d l podle § 336a o.s.ř., o ocenění nemovitosti povinného

takto:

#### **I. Cena nemovitostí včetně jejich příslušenství -**

Pozemek ve společném jmění manželů povinného č. 1089 o výměře 112m<sup>2</sup>, nemovitost se nachází na katastrálním území Žamberk v obci Žamberk a je zapsána v katastru nemovitostí vedeném: Katastrální úřad pro Pardubický kraj se sídlem v Pardubicích - Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, na listu vlastnictví č. 70

Stavba ve společném jmění manželů povinného č.p. 801 stojící na pozemku č. 1089 (LV 70), nemovitost se nachází na katastrálním území Žamberk v obci Žamberk, a je zapsána v katastru nemovitostí vedeném: Katastrální úřad pro Pardubický kraj se sídlem v Pardubicích - Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, na listu vlastnictví č. 70

Pozemek ve společném jmění manželů povinného č. 1090 o výměře 816m<sup>2</sup>, nemovitost se nachází na katastrálním území Žamberk v obci Žamberk a je zapsána v katastru nemovitostí vedeném: Katastrální

úřad pro Pardubický kraj se sídlem v Pardubicích - Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, na listu vlastnictví č. 70

Příslušenství domu je krytý bazén zapuštěný do země s čističkou, kolna s přístřeškem, oplocení, zpevněné plochy, přípojky vody, kanalizace, elektřiny a zemního plynu.

**- se určuje částkou 3.000.000,-Kč.**

**II. Cena jednotlivých práv a závad se určuje cenou 0,-Kč.**

**III. Závady, které prodejem v dražbě nezaniknou, nebyly zjištěny.**

**IV. Výsledná cena činí: 3.000.000,-Kč.**

Odůvodnění:

Na základě usnesení Okresního soudu v Ústí nad Orlicí ze dne 5.8.2010, č.j. 0 EXE 5325/2010-12, které nabylo právní moci dne 27.11.2010, ve znění opravného usnesení Okresního soudu v Ústí nad Orlicí ze dne 15.11.2010, č. j. 0 EXE 5325/2010-18, které nabylo právní moci dne 19.1.2011, byla nařízena exekuce. Exekutor ustanovil usnesením soudního znalce z oboru ekonomika, ceny a odhady. Znalec ..., vypracoval znalecký posudek podle zák. č. 151/1997 Sb. Podle zjištěných podkladů, zjištěných cen a na základě zvážení všech okolností provedl závěrečný odborný odhad obvyklé ceny. Dle ust. § 336a odst. 1 písm. d) o.s.ř. byla určena výsledná cena nemovitostí v souladu se znaleckým posudkem částkou uvedenou ve výroku I. tohoto rozhodnutí.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí je možné podat odvolání do 15-ti dnů od jeho doručení, a to soudního exekutora ... .

V Plzni, dne 26.7.2011

podpis soudního exekutora

## **Příloha č. 5 – vzor dražební vyhlášky**

Spisová značka: ... EX 11239/10 - 112

### **USNESENÍ**

Soudní exekutor ..., pověřený provedením exekuce na základě usnesení: Okresního soudu v Ústí nad Orlicí ze dne 5.8.2010, č.j. 0 EXE 5325/2010-12, ve spojení s opravným usnesením: Okresního soudu v Ústí nad Orlicí ze dne 15.11.2010, č.j. 0 EXE 5325/2010-18, kterým byla nařízena exekuce podle vykonatelného rozhodnutí: Rozsudek Krajského soudu Hradec Králové - pobočka Pardubice ze dne 3.5.2010, č.j. 57 Cm 14/2009-74, ve věci oprávněného: ..... proti povinnému: ....., k uspokojení pohledávky oprávněného ve výši 440 504,00 Kč s příslušenstvím: úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 107 816,00 Kč od 11.11.2007 do zaplacení, úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 103 131,00 Kč od 19.11.2007 do zaplacení, úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 609,00 Kč od 23.11.2007 do zaplacení, úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 114 157,00 Kč od 23.12.2007 do zaplacení, úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 15 863,00 Kč od 28.12.2007 do zaplacení, úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 28 123,00 Kč od 5.1.2008 do zaplacení, úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 24 310,00 Kč od 12.1.2008 do zaplacení, úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 37 724,00 Kč od 2.2.2008 do zaplacení, úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 8 771,00 Kč od 5.5.2008 do zaplacení, náklady předcházejícího řízení 76 613,00 Kč, náklady oprávněného: 28 392,00 Kč, jakož i k úhradě nákladů exekuce,

vydává toto usnesení o nařízení dražebního jednání -

### **DRAŽEBNÍ VYHLÁŠKU.**

I. Dražební jednání se koná

dne 8.11.2011 v 11:00 hod.

v sídle exekutorského úřadu Exekutorského úřadu ...

II. Předmětem dražby jsou nemovitosti :

Pozemek ve společném jmění manželů povinného č. 1089 o výměře 112m<sup>2</sup>, nemovitost se nachází na katastrálním území Žamberk v obci Žamberk a je zapsána v katastru nemovitostí vedeném: Katastrální úřad pro Pardubický kraj se sídlem v Pardubicích - Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, na listu vlastnictví č. 70

Stavba ve společném jmění manželů povinného č.p. 801 stojící na pozemku č. 1089 (LV 70), nemovitost se nachází na katastrálním území Žamberk v obci Žamberk, a je zapsána v katastru nemovitostí vedeném: Katastrální úřad pro Pardubický kraj se sídlem v Pardubicích - Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, na listu vlastnictví č. 70

Pozemek ve společném jmění manželů povinného č. 1090 o výměře 816m<sup>2</sup>, nemovitost se nachází na katastrálním území Žamberk v obci Žamberk a je zapsána v katastru nemovitostí vedeném: Katastrální úřad pro Pardubický kraj se sídlem v Pardubicích - Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, na listu vlastnictví č. 70

Nemovitosti budou draženy s příslušenstvím a součástmi

Příslušenství domu je krytý bazén zapuštěný do země s čističkou, kolna s přístřeškem, oplocení, zpevněné plochy, přípojky vody, kanalizace, elektřiny a zemního plynu.

- III. Výsledná cena dražených nemovitostí je 3.000.000,-Kč (slovy: tři miliony korun českých).
- IV. Výše nejnižšího podání činí: 2.000.000,-Kč (slovy: dva miliony korun českých).
- V. Jistota činí 300.000,-Kč (slovy: tři sta tisíc korun českých). Jistotu lze zaplatit buď v hotovosti do pokladny soudního exekutora nebo platbou na účet č. ...., specifický symbol – rodné číslo dražitele, jde-li o fyzickou osobu, nebo identifikační číslo, jde-li o právnickou osobu. K platbě na účet soudního exekutora lze přihlédnout jen tehdy, bylo-li před zahájením dražebního jednání zjištěno, že na účet soudního exekutora také došla.
- VI. S nemovitostmi nejsou spojena žádná práva ani žádné závady.
- VII. Prodejem v dražbě nezaniknou žádné závady.
- VIII. Vydražitel je oprávněn převzít vydražené nemovitosti s příslušenstvím dnem následujícím po vydání usnesení o příklepu; o tom je vydražitel povinen vyrozumět soudního exekutora. Vydražitel se stává vlastníkem vydražených nemovitostí s příslušenstvím, nabylo-li usnesení o příklepu právní moci a zaplatil-li nejvyšší podání, a to ke dni vydání usnesení o příklepu.
- IX. Soudní exekutor upozorňuje, že při rozvrhu podstaty se mohou oprávněný, ti, kdo do řízení přistoupili jako další oprávnění, a další věřitelé povinného domáhat uspokojení jiných vymahatelných pohledávek nebo pohledávek zajištěných zástavním právem, než pro které byla nařízena exekuce, jestliže je přihlásí nejpozději do zahájení dražebního jednání, jestliže v přihlášce uvedou výši pohledávky a jejího příslušenství a prokáží-li je příslušnými listinami. K přihláškám, v nichž výše pohledávky nebo jejího příslušenství nebude uvedena, se nepřihlíží.
- X. Soudní exekutor vyzývá, aby oprávněný, ti, kdo přistoupili do řízení jako další oprávnění, a ostatní věřitelé povinného, kteří požadují uspokojení svých pohledávek při rozvrhu podstaty, soudnímu exekutorovi sdělili, zda žádají zaplacení svých pohledávek. Soudní exekutor upozorňuje, že nepožádají-li o zaplacení před zahájením dražebního jednání, může vydražitel dluh povinného vůči nim převzít.
- XI. Soudní exekutor vyzývá každého, kdo má právo, které nepřipouští dražbu, aby je uplatnil u soudu a aby takové uplatnění práva prokázal soudnímu exekutorovi nejpozději před zahájením dražebního jednání. Soudní exekutor upozorňuje, že jinak k jeho právu nebude při provedení exekuce přihlíženo.
- XII. Soudní exekutor upozorňuje osoby, které mají k nemovitostem předkupní právo, že je mohou uplatnit jen v dražbě jako dražitelé a že udělením příklepu předkupní právo zaniká.

Poučení: Proti tomuto usnesení mohou podat odvolání jen oprávněný, ti, kdo do řízení přistoupili jako další oprávnění, povinný, manžel povinného, a osoby, která mají k nemovitostem předkupní právo, věcné právo nebo nájemní právo.

Odvolání se podává do 15 dnů od doručení tohoto usnesení u soudního exekutora; o odvolání rozhoduje Krajský soud v Hradci Králové.

Odvolání jen proti výrokům uvedeným v bodě I., II., VI., VIII. až XII. není přípustné.

U p o z o r n ě n í:

Ve smyslu ust. § 336 odst. 3 OSŘ obecní úřad, v jehož obvodu je nemovitost, vyhlášku nebo její podstatný obsah uveřejní způsobem v místě obvyklým, příslušný katastrální úřad vyhlášku nebo její podstatný obsah uveřejní na své úřední desce.

V Plzni dne 4.10.2011

podpis soudního exekutora

## **Příloha č. 6 – vzor usnesení o udělení příklepu**

Spisová značka: ... EX 11239/10 - 136

### Usnesení

Soudní exekutor ..., pověřený provedením exekuce na základě usnesení: Okresního soudu v Ústí nad Orlicí ze dne 5.8.2010, č.j. 0 EXE 5325/2010-12, , ve spojení s opravným usnesením: Okresního soudu v Ústí nad Orlicí ze dne 15.11.2010, č. j. 0 EXE 5325/2010-18 , kterým byla nařízena exekuce podle vykonatelného rozhodnutí: Rozsudek Krajského soudu Hradec Králové - pobočka Pardubice ze dne 3.5.2010, č. j. 57 Cm 14/2009-74, ve věci oprávněného: ..... proti povinnému: ....., k uspokojení pohledávky oprávněného ve výši 440 504,00 Kč s příslušenstvím: úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 107 816,00 Kč od 11.11.2007 do zaplacení, úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 103 131,00 Kč od 19.11.2007 do zaplacení, úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 609,00 Kč od 23.11.2007 do zaplacení, úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 114 157,00 Kč od 23.12.2007 do zaplacení, úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 15 863,00 Kč od 28.12.2007 do zaplacení, úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 28 123,00 Kč od 5.1.2008 do zaplacení, úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 24 310,00 Kč od 12.1.2008 do zaplacení, úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 37 724,00 Kč od 2.2.2008 do zaplacení, úrok z prodlení REPO sazbou navýšenou o 7%-ních bodů z částky 8 771,00 Kč od 5.5.2008 do zaplacení, náklady předcházejícího řízení 76 613,00 Kč, pro náklady oprávněného, které k 8.11.2011 činí celkem 28 392,00 Kč, jakož i k úhradě nákladů exekuce,

r o z h o d l podle § 336j a § 336k OSŘ,

t a k t o :

I. Soudní exekutor uděluje vydražiteli: ....., příklep na tyto vydražené nemovitosti:

Pozemek ve společném jmění manželů povinného č. 1089 o výměře 112m<sup>2</sup> , nemovitost se nachází na katastrálním území Žamberk v obci Žamberk a je zapsána v katastru nemovitostí vedeném: Katastrální úřad pro Pardubický kraj se sídlem v Pardubicích - Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, na listu vlastnictví č. 70

Stavba ve společném jmění manželů povinného č.p. 801 stojící na pozemku č. 1089 (LV 70), nemovitost se nachází na katastrálním území Žamberk v obci Žamberk, a je zapsána v katastru nemovitostí vedeném: Katastrální úřad pro Pardubický kraj se sídlem v Pardubicích - Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, na listu vlastnictví č. 70

Pozemek ve společném jmění manželů povinného č. 1090 o výměře 816m<sup>2</sup> , nemovitost se nachází na katastrálním území Žamberk v obci Žamberk a je zapsána v katastru nemovitostí vedeném: Katastrální

úřad pro Pardubický kraj se sídlem v Pardubicích - Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, na listu vlastnictví č. 70

- za nejvyšší podání 2.000.000,-Kč (slovy: dva miliony korun českých).

II. Vydražiteli se stanoví lhůta k zaplacení nejvyššího podání v délce dvou měsíců ode dne právní moci usnesení o příklepu. Na nejvyšší podání se započítává vydražitelem složená jistota ve výši 300.000,-Kč (slovy: tři sta tisíc korun českých). Nejvyšší podání vydražitel zaplatí na účet exekutora .....

#### Odůvodnění:

Usnesením čj. ... EX 11239/10-112 ze dne 4.10.2011 bylo ve shora uvedené věci nařízeno dražební jednání na den 8.11.2011 v sídle úřadu.

Při dražbě konané tohoto dne učinil vydražitel uvedený ve výroku nejvyšší podání.

Proto soudní exekutor postupoval podle § 336j odst. 3 OSŘ ve spojení s § 52 EŘ a udělil vydražiteli příklep (výrok I. usnesení).

Podle § 336j odst. 4 OSŘ se zároveň vydražiteli stanoví lhůta pro zaplacení nejvyššího podání. Tato lhůta přitom nesmí být delší než dva měsíce a počíná se počítat od právní moci usnesení o příklepu. Na nejvyšší podání vydražitele se započítává složená jistota.

Vydražitel je oprávněn převzít vydraženou nemovitost s příslušenstvím dnem následujícím po vydání usnesení o příklepu; o tom je vydražitel povinen vyrozumět soudního exekutora. Vydražitel se stává vlastníkem vydražené nemovitosti s příslušenstvím, nabylo-li usnesení o příklepu právní moci a zaplatil-li nejvyšší podání, a to ke dni vydání usnesení o příklepu. (§ 336l odst. 1 a 2 OSŘ).

#### Poučení:

Proti tomuto usnesení se lze odvolat.

Odvolání mohou podat oprávněný, ten, kdo do řízení přistoupil jako další oprávněný, povinný, vydražitel a dražitelé, kteří proti udělení příklepu vznesli námitky (§ 336k odst. 1 a 2 OSŘ).

Do 15 dnů ode dne dražebního jednání mohou podat odvolání též osoby uvedené v § 336c odst. 1 písm. a) OSŘ, kterým nebyla doručena dražební vyhláška, jestliže se z tohoto důvodu nezúčastnily dražebního jednání.

Odvolání se podává do 15 dnů od doručení tohoto usnesení u soudního exekutora; o odvolání rozhoduje Krajský soud v Hradci Králové.

V Plzni, dne 8.11.2011

podpis soudního exekutora



## **Příloha č. 7 – vzor usnesení o rozvrhovém jednání**

... EX 11239/10

### U s n e s e n í

Soudní exekutor ... pověřený provedením exekuce na základě usnesení Okresního soudu v Ústí nad Orlicí ze dne 5.8.2010, č.j. 0 EXE 5325/2010-12, které nabylo právní moci dne 27.11.2010, ve znění opravného usnesení Okresního soudu v Ústí nad Orlicí ze dne 15.11.2010, č. j. 0 EXE 5325/2010-18, které nabylo právní moci dne 19.1.2011, kterým byla nařízena exekuce podle vykonatelného rozsudku Krajského soudu Hradec Králové - pobočka Pardubice č. j. 57 Cm 14/2009-74 ze dne 3.5.2010, který nabyl právní moci dne 2.6.2010, vykonatelného dne 8.6.2010 k uspokojení pohledávky

oprávněného:

,

proti povinnému:

pro 440 504,00 Kč s příslušenstvím a nákladů exekuce

rozhodl po provedeném rozvrhovém jednání

#### t a k t o :

Z rozdělované podstaty ve výši 2.000.000,- Kč se uspokojí přihlášené pohledávky v tomto pořadí a výši:

5. Pohledávka soudního exekutora ... na nákladech exekučního řízení ve výši .....Kč k hotovému zaplacení
6. Pohledávka zástavního věřitele ..... ve výši ..... k hotovému zaplacení

a to vše po právní moci tohoto usnesení

#### O d ů v o d n ě n í :

Usnesením Okresního soudu v Ústí nad Orlicí ze dne 5.8.2010, č.j. 0 EXE 5325/2010-12, které nabylo právní moci dne 27.11.2010, ve znění opravného usnesení Okresního soudu v Ústí nad Orlicí ze dne 15.11.2010, č. j. 0 EXE 5325/2010-18, které nabylo právní moci dne 19.1.2011 byla nařízena exekuce k vydobytí pohledávky oprávněného ve výši 440 504,00 Kč a provedením této exekuce byl pověřen soudní exekutor ... . Toto usnesení nabylo právní moci dne 27.11.2010, soudní exekutor prováděl exekuci pod svou sp.zn. ... EX 11239/10.

Na základě dražební vyhlášky ze dne 4.10.2011, č.j. ... EX 11239/10-112 proběhla dne 8.11.2011 dražba nemovitostí. Při této dražby byl udělen příklep usnesením soudního exekutora ze dne 8.11.2011, č.j. ... EX 11239/10--> 136 vydražiteli ....., který při dražbě učinil nejvyšší podání ve výši 2.000.000,-Kč (slovy: dva miliony korun českých) a tímto usnesením byla vydražiteli stanovena lhůta dva měsíce od právní moci usnesení o příklepu k doplacení nejvyššího podání při započtení jistoty ve výši 300.000,- Kč. Toto usnesení nabylo právní moci dne 30.11.2011 a částka do nejvyššího podání byla vydražitelem doplacena včas

dne 5.1.2012. Vydražitel byl ve smyslu § 336l odst. 2 o.s.ř. zapsán na základě shora uvedeného usnesení o příklepu do katastru nemovitostí jako vlastník vydražených nemovitostí.

Soudní exekutor ve smyslu § 337a o.s.ř. nařídil v této věci na den 21.2.2012 jednání o rozvrhu rozdělované podstaty, k němuž ve smyslu § 337 odst. 2 o.s.ř. předvolal oprávněného, povinného, manželky povinného, vydražitele a dále osob, které podaly před dražbou přihlášky svých pohledávek. Současně ve smyslu § 376 odst. 3 o.s.ř. vyvěsil předvolání na úřední desce soudního exekutora.

Při jednání o rozvrhu rozdělované podstaty soudní exekutor nejprve konstatoval ve smyslu § 337a o.s.ř. výši rozdělované podstaty, kterou tvoří nejvyšší podání ve výši 2.000.000,- Kč učiněné v dražbě.

K rozvrhovému jednání se z předvolaných osob nikdo nedostavil. U nepřítomných věřitelů ve smyslu § 337b odst. 2 o.s.ř. přistoupil dle obsahu spisu k vyčíslení jejich pohledávek včetně příslušenství ke dni rozvrhového jednání, tj. ke dni 21. 2. 2012, k zařazení pohledávek věřitelů do příslušných skupin a k určení skutečností významných pro jejich pořadí, přítomní věřitelé či zástupci věřitelů provedli tyto úkony osobně.

Do první skupiny dle § 337c odst. 1 písmeno a) o.s.ř. náleží s přihlédnutím k § 68 odst. 2 e.ř. pohledávka soudního exekutora pověřeného provedení této exekuce na nákladech exekuce (včetně odpovídající odměny) ve výši .....,- Kč.

Do druhé skupiny dle § 337c odst. 1 písmeno b) o.s.ř. nenáleží žádná z pohledávek.

Do třetí skupiny dle § 337c odst. 1 písmeno c) spadají oprávněného, zástavního věřitele. Pro pořadí pohledávky oprávněného v této skupině je rozhodující den, kdy k soudu výkonu došel jeho návrh na nařízení výkonu rozhodnutí, tj. 13.7.2010, pro pořadí pohledávky zástavního věřitele je rozhodující den vzniku zástavního práva. V této skupině jsou přihlášení tito zástavní věřitelé: ..... s pohledávkou ve výši ..... Kč zajištěnou Smlouvou o zřízení zástavního práva k nemovitosti č. .... ze dne 2.10.2007, s rozhodným dnem 3.10.2007. Dále ..... s pohledávkou ve výši .....Kč zajištěnou soudcovským zástavním právem k nemovitostem vydaném ..... č.j. .... ze dne 18.8.2011,dále pohledávka zástavního věřitele ..... ve výši .....Kč zajištěnou zástavním právem z rozhodnutí správného orgánu č.j. .... ze dne 5.11.2010, dále pohledávka zástavního věřitele ..... ve výši .....Kč zajištěnou zástavním právem z rozhodnutí správného orgánu č.j. .... ze dne 14.6.2011, dále společnost ..... přihlašuje pohledávku ve výši .....Kč zajištěnou exekutorským zástavním právem č.j. .... ze dne 6.6.2011, dále ..... s pohledávkou ve výši .....,-Kč zajištěnou soudcovským zástavním právem k nemovitostem vydaném ..... č.j. .... ze dne 30.6.2011. V této skupině došlo k částečnému uspokojení pohledávky zástavního věřitele ..... a to ve výši .....Kč. Tím byla rozvrhovaná podstata zcela vyčerpána a na ostatní věřitele v této skupině se ničeho nedostalo.

Do čtvrté skupiny dle § 337c odst. 1 písmeno d) o.s.ř. nenáleží žádná z pohledávek.

Do páté skupiny dle § 337c odst. 1 písmeno e) o.s.ř. náleží pohledávky ... ve výši ...,-Kč z titulu nedoplatku na daních a ..... s pohledávkou ve výši 2.790,-Kč z titulu dlužného pojistného na veřejném zdravotním pojištění. Na pohledávky v této skupině se ničeho nedostalo.

Do šesté skupiny dle § 337c odst. 1 písmeno f) o.s.ř. spadají pohledávky zbývajících věřitelů, tj. .... přihlašuje pohledávku ve výši .....Kč s pořadím ke dni 16.8.2011, .... přihlašuje pohledávku ve výši .....Kč z titulu úhrady nákladů exekuce č.j. .... s pořadím ke dni 7.9.2011 a pohledávka společnosti ..... přihlašuje pohledávku ve výši .....Kč s pořadím ke dni 27.10.2011. Jelikož došlo k vyčerpání rozvrhované podstaty, na nikoho z přihlášených věřitelů v této skupině se nedostalo.

S ohledem na nepřítomnost vydražitele odpadl procesní postup dle § 337b odst. 4 o.s.ř.

Přítomní věřitelé a zástupci přítomných věřitelů byly soudním exekutorem ve smyslu § 337 odst. 3 o.s.ř. poučeni, že mohou popřít vyčíslené pohledávky co do jejich pravosti, výše, zařazení do skupiny a pořadí a byli poučeni o případném procesním postupu soudního exekutora dle § 337e odst. 1, 2 o.s.ř. Žádný z nich takového námítky nevznesl.

Na základě provedeného rozvrhového jednání přistoupil tedy soudní exekutor ve smyslu § 337g odst. 1 o.s.ř. k vydání tohoto rozvrhového usnesení a uspokojení pohledávek, jak výše uvedeno. Tímto způsobem je tedy celá rozdělovaná podstata vyčerpána.

Přiznané částky vyplatí soudní exekutor po právní moci rozvrhového usnesení (§ 337g odst. 3 o. s. ř.).

Dle § 337h odst. 1,2 o.s.ř. zanikají dnem právní moci rozvrhového usnesení zástavní práva váznoucí na nemovitosti, věcná břemena a nájem práva na nemovitosti váznoucí, a tedy dnem právní moci tohoto usnesení zanikne na vydražených nemovitostech:

*Pozemek ve společném jmění manželů povinného č. 1089 o výměře 112m<sup>2</sup> , nemovitost se nachází na katastrálním území Žamberk v obci Žamberk a je zapsána v katastru nemovitostí vedeném: Katastrální úřad pro Pardubický kraj se sídlem v Pardubicích - Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, na listu vlastnictví č. 70*

*Stavba ve společném jmění manželů povinného č.p. 801 stojící na pozemku č. 1089 (LV 70), nemovitost se nachází na katastrálním území Žamberk v obci Žamberk, a je zapsána v katastru nemovitostí vedeném: Katastrální úřad pro Pardubický kraj se sídlem v Pardubicích - Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, na listu vlastnictví č. 70*

*Pozemek ve společném jmění manželů povinného č. 1090 o výměře 816m<sup>2</sup> , nemovitost se nachází na katastrálním území Žamberk v obci Žamberk a je zapsána v katastru nemovitostí vedeném: Katastrální úřad pro Pardubický kraj se sídlem v Pardubicích - Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, na listu vlastnictví č. 70*

O této skutečnosti bude soudním exekutorem písemně uvědomen příslušný katastrální úřad ve smyslu § 337h odst. 3 o.s.ř.

**P o u č e n í :** Proti tomuto usnesení je možno podat odvolání a to do 15ti dnů ode dne jeho doručení ke Krajskému soudu v Hradci Králové prostřednictvím podepsaného soudního exekutora.

V Plzni, dne 21.2.2012

podpis soudního exekutora

## **Resümee**

Die gerichtliche Exekution ist ein ziemlich neues rechtliches Institut, der zur Eintreibung des Exekutionstitels zu Gunsten der berechtigten Person dient. Die Bildung der gerichtlichen Exekutionen, ggf. auch des neuen rechtlichen Status der Gerichtsexekutoren ist in unserer Rechtsordnung bereits über zehn Jahre festgelegt. Der Grund zur Entstehung von solchem Institut war die Lage bei der Ausübung von den Gerichtsbeschlüssen am Ende der neunziger Jahre, vor allem die Bestrebung zu einer schnelleren und effektiveren Eintreibung von Forderungen der Gläubiger.

Die Grundquelle ist das Gesetz Nr. 120/2001 Gbl., über Gerichtsexekutoren und Exekutionstätigkeit (Exekutionsordnung). Dieses Gesetz wurde mehrmals novelliert, zum heutigen Tag waren es insgesamt 28 und diese Nummer wird wahrscheinlich weiter wachsen. Daraus kann abgeleitet werden, dass die Gerichtsexekution eine spezifische Einheit ist, die für eine umfassende Kodifizierung ziemlich anspruchsvoll ist.

Das Exekutionsverfahren kann auf verschiedene Art und Weise durchgeführt werden, über die Art und Weise der Durchführung entscheidet der Gerichtsexekutor. Bei der Realisierung von Gerichtsexekution auf finanzielle Leistung sind die Möglichkeiten taxativ gegeben, wobei diese kann als Lohnabzug oder Abzug anderer Einkommen, Forderungsanordnung, Verkauf von mobilem Eigentum oder Immobilien, Verkauf von Unternehmen und Verpfändung von Immobilien durchgeführt werden. Nicht ausgeschlossen ist eine gegenwärtige Durchführung des Exekutionsverfahrens auf verschiedene Art und Weise, ggf. auch mit allen gesetzlich gegebenen Formen. In meiner Diplomarbeit habe ich mich auf die Durchführung der Exekution durch Einrichtung der Verpfändung von Immobilien und Verkauf von Immobilien konzentriert. Diese zwei Formen der Exekutionsdurchführung gehören zwar nicht zu den häufigsten, jedoch in den letzten Jahren wurde hier ein wesentlicher Anstieg verzeichnet.

In meiner Diplomarbeit unterbreite ich eine abgerundete Ansicht auf die Realisierung vom Exekutionsverfahren mittels Verpfändung von Immobilien und Verkauf von Immobilien. Hierbei hängt die Kenntnis von Grundinformationen über die

Gerichtsexekution zusammen, die im ersten Kapitel meiner Arbeit beschrieben sind. Für den Immobilienrückgriff im Rahmen der Gerichtsexekution ist auch die Kenntnis vom Verlauf des Eintragsverfahrens ins Grundbuch und den damit zusammenhängenden rechtlichen Vorschriften, was im folgenden Kapitel unterbreitet ist, sehr wichtig. Das Hauptthema dieser Arbeit ist vor allem die Beschreibung des gesetzlichen Vorgangs bei dem Immobilienrückgriff im Rahmen der Errichtung des Exekutorenverpfändungsrechts auf Immobilien und Immobilienverkauf. Komplex beschrieben ist auch die Vorbereitung von Immobilienversteigerung inklusive des Verlaufs, einzelner Handlung im Versteigerungsverfahren und nachfolgender Vorgang im Rahmen des Plans zur Erlösaufteilung aus dem Immobilienverkauf. Das Abschlusskapitel meiner Diplomarbeit widmet sich dem Vergleich der Gerichtsordnung von Gerichtsexekutionen in der Tschechischen Republik mit der rechtlichen Ordnung in der Slowakei und der Abhandlung über die Zielrichtung der rechtlichen Regelung von Gerichtsexekution in der Zukunft.