

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

# K (ne)způsobilosti notářského zápisu jako exekučního titulu pro nařízení exekuce prodejem zástavy

V rozhodovací praxi exekučních soudů nižších stupňů jsme se v minulosti setkali s odlišnými způsoby rozhodování o exekučních návrzích, pokud se oprávněný dožadoval provedení exekuce prodejem zástavy nikoli na základě usnesení soudu o nařízení prodeje zástavy, ale na základě dohody zástavního věřitele (oprávněného) a zástavního dlužníka (povinného) o způsobu realizace zástavního práva, v níž se zástavní dlužník zavázal strpět výkon zástavního práva „prodejem zástavy při výkonu rozhodnutí“. Řešení nabídl Nejvyšší soud ČR ve svém rozsudku ze dne 27. 6. 2024, sp. zn. 21 Cdo 3882/2023.

V ustanovení § 1359 odst. 1 věta první zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „OZ“) stojí, že *jakmile je zajištěný dluh splatný, může se zástavní věřitel uspokojit způsobem, o němž se dohodl se zástavcem, popřípadě zástavním dlužníkem, v písemné formě, jinak z výtěžku zpeněžení zástavy ve veřejné dražbě nebo z prodeje zástavy podle jiného zákona.*

Je pak poměrně běžné, že pokud dojde k uzavření smlouvy o zápůjčce ve formě notářského zápisu se svolením k přímé vykonatelnosti, je součástí notářského zápisu zároveň i zástavní smlouva k zajištění předmětné pohledávky věřitele za dlužníkem. Pro případ, že dlužník neuhradí věřiteli řádně a včas svůj dluh zajištěný zástavním právem, je pak dlužník povinen strpět uspokojení dluhu ze zástavy ze strany věřitele; způsob uspokojení pak určuje dohoda stran, a není – li taková dohoda, tak zákon. Věřiteli a dlužníku tedy nic nebrání, aby si v zástavní smlouvě vtělené do notářského zápisu ujednali, že věřitel má oprávnění své zástavní právo vykonat z prodeje zástavy při výkonu rozhodnutí. Zároveň pak platí, že výkon zástavního práva věřitelem je jeho právem, nikoli povinností, kdy věřiteli samozřejmě zůstává možnost domáhat se uspokojení své pohledávky v nalézacím řízení a posléze vykonávacím řízení, tj. je na věřiteli, zda se rozhodne uspokojit svůj dluh v souladu s ustanovením § 1359 odst. 1 OZ či nikoli<sup>[1]</sup>.

V rozhodovací praxi soudních exekutorů a exekučních soudů jsme se však setkali s rozdílným přístupem k situaci, kdy došlo ve formě notářského zápisu k uzavření (i) smlouvy o zápůjčce mezi věřitelem a obligačním dlužníkem, v níž obligační dlužník svolil k přímé vykonatelnosti a zároveň k uzavření (ii) zástavní smlouvy mezi věřitelem a zástavním dlužníkem, odlišným od dlužníka obligačního, v níž byl ujednán jako jeden ze způsobů výkonu zástavního práva prodej předmětu zástavy při výkonu rozhodnutí s tím, že se zástavní dlužník výslovně zavázal uspokojení dluhu ze zástavy jedním z těchto způsobů strpět. Docházelo totiž k tomu, že některé exekuční soudy pověřily soudního exekutora k provedení exekuce prodejem zástavy s tím, že postačí písemné ujednání v souladu ustanovením § 1359 odst. 1 OZ mezi zástavním dlužníkem (povinným) a zástavním věřitelem (oprávněným), zatímco některé exekuční soudy takové ujednání ve formě notářského zápisu jako exekuční titul neakceptovaly.

Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 27. 6. 2024, sp. zn. 21 Cdo 3882/2023 uvedl, že **dohoda zástavního věřitele se zástavním dlužníkem o způsobu realizace zástavního práva, jejímž obsahem je závazek zástavního dlužníka strpět výkon zástavního práva „prodejem zástavy**

**při výkonu rozhodnutí“, byť je tato dohoda součástí notářského zápisu obsahujícího svolení obligačního dlužníka (osoby odlišné od zástavního dlužníka) k jeho přímé vykonatelnosti, není exekucním titulem.** Nejvyšší soud dále upozornil, že nelze směřovat povinnosti obligačního dlužníka s povinnostmi zástavního dlužníka plynoucími ze zástavního práva, byť jsou tyto povinnosti upraveny v témže notářském zápisu. V předmětném rozsudku pak dále stojí, že zástavní smlouva, byť vtělená do notářského zápisu a byť se závazkem zástavního dlužníka strpět výkon zástavního práva zástavním věřitelem „prodejem předmětu zástavy při výkonu rozhodnutí“, nezapadá do charakteristiky exekucního titulu. A to bez ohledu na to, že je v témže notářském zápisu svolení obligačního dlužníka k jeho přímé vykonatelnosti.

Nejvyšší soud pak dále upozornil, že zástavní věřitel a zástavní dlužník sice mají v souladu s ustanovením § 1359 OZ odst. 1 možnost dohodnout se na konkrétním způsobu zpeněžení zástavy, avšak že **v tomto ustanovení nestojí ničeho o tom, že by taková dohoda byla zároveň i exekucním titulem, na jehož základě by bylo bez dalšího možné zahájit a provést exekuci prodejem zástavy.**

Nejvyšší soud se však v předmětném rozsudku zaobíral situací, kdy zástavní dlužník (na rozdíl od dlužníka obligačního) k přímé vykonatelnosti notářského zápisu nesvolil. Už ale nijak blíže neřešil, zda by bylo možné notářský zápis považovat za exekucní titul v případě, kdy by k přímé vykonatelnosti výslovně svolil nejen obligační dlužník, ale i dlužník zástavní, a to ve vztahu ke způsobu výkonu zástavního práva prodejem předmětu zástavy při výkonu rozhodnutí. K tomu se nicméně jeví jako vhodné uvést, že Nejvyšší soud citovaným rozhodnutím přezkoumával rozsudek Krajského soudu v Praze č. j. 18 Co 227/2023 - 16, který v rámci svého odůvodnění v bodu 11 dospěl k závěru, že exekucním titulem umožňujícím prodej zástavy je **pouze** usnesení soudu vydané v řízení o soudním prodeji zástavy dle ustanovení § 353a a násl. zákona č. [292/2013](#) Sb., o zvláštních řízeních soudních, v platném znění (dále jen „**Z.Ř.S.**“) a že i z toho důvodu by nebylo možné exekuci na základě notářského zápisu zahájit. Nejvyšší soud ve svém rozsudku proti tomuto závěru nezaupal žádné konkrétní stanovisko, avšak uvedl, že Krajský soud v Praze své rozhodnutí řádně a srozumitelně odůvodnil, a to právě i v bodu 11.

V ustanovení § 40 odst. 1 zákona č. [120/2001](#) Sb., o soudních exekutorech a exekucní činnosti (exekucní řád) a o změně dalších zákonů, v platném znění (dále jen „**exekucní řád**“), stojí, že *exekucním titulem je notářský zápis se svolením k vykonatelnosti sepsaný podle zvláštního právního předpisu.* Tímto zvláštním právním předpisem je míněn zákon č. [358/1992](#) Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), v platném znění (dále jen „**notářský řád**“), resp. jeho ustanovení § 71a násl.; dle těchto ustanovení může notářský zápis obsahovat svolení k přímé vykonatelnosti, pokud se notářský zápis týká právního jednání o (i) splnění peněžitého dluhu, (ii) uznání peněžitého dluhu či (iii) dohody, kterou se účastník zaváže splnit pohledávku nebo jiný nárok druhého účastníka vyplývajícího ze závazkového právního vztahu. Notářský řád tedy neposkytuje žádné vodítko vedoucí k závěru, že by se doložka přímé vykonatelnosti v notářském zápisu mohla vztahovat i k prodeji předmětu zástavy.

V ustanovení § 40 odst. 4 exekucního řádu pak stojí, že *exekuci rozhodnutí soudu o prodeji zástavy lze vést tehdy, obsahuje-li označení oprávněné a povinné osoby, zástavy a výši zajištěné pohledávky a jejího příslušenství.* Komentářová literatura v této souvislosti říká, že rozhodnutím dle ustanovení § 40 odst. 4 EŘ je pouze pravomocné usnesení soudu vydané v řízení o soudním prodeji zástavy dle ustanovení § 353a a násl. Z.Ř.S.[\[2\]](#) Odborná komentářová literatura se pak shoduje ve vztahu k ustanovení § 59 odst. 3 exekucního řádu, které se zabývá provedením exekuce prodejem zástavy, tak, že předpokladem pro exekucní prodej zástavy je existence pravomocného soudního usnesení, kterým se nařizuje prodej zástavy[\[3\]](#), resp. že **exekucním titulem pro tuto exekuci je výlučné rozhodnutí vydané v řízení o soudním prodeji zástavy**[\[4\]](#).

Ze shora uvedeného tedy vyplývá, že pokud exekuční soudy nižších stupňů umožnily vedení exekuce prodejem zástavy na základě notářského zápisu, v němž navíc absentovalo svolení zástavního dlužníka k přímé vykonatelnosti, jednalo se o rozhodnutí rozporná se zněním zákona. V kontextu jednotlivých shora citovaných zákonných ustanovení a předmětného rozsudku Nejvyššího soudu lze uzavřít, že **exekučním titulem umožňujícím prodej zástavy je pouze usnesení soudu vydané v řízení o soudním prodeji zástavy a že výjimku z tohoto pravidla by s největší pravděpodobností nemohl představovat ani notářský zápis obsahující výslovné svolení zástavního dlužníka k přímé vykonatelnosti co do soudního prodeje zástavy.**



**JUDr. PhDr. Karolina Spozdilová, Ph.D.,**  
advokát a partner



**Mgr. Marie Štětinová,**  
advokát



[KGS legal s.r.o., advokátní kancelář](#)

Národní 416/37  
110 00 Praha 1

e-mail: [info@kgslegal.cz](mailto:info@kgslegal.cz)



[1] Viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 9. 6. 2021, sp. zn. 20 Cdo 1522/2021

[2] KASÍKOVÁ, Martina. § 40 [Výčet exekučních titulů a materiální vykonatelnost titulu]. In: KASÍKOVÁ, Martina, JIRMANOVÁ, Miroslava, HUBÁČEK, Jaroslav, PLÁŠIL, Vladimír, ŠIMKA, Karel, KUČERA, Zdeněk, NEKOLA, Václav. Exekuční řád. 5. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, s. 295, marg. č. 78.

[3] KASÍKOVÁ, Martina, JIRMANOVÁ, Miroslava. § 59 [Výčet způsobů provedení exekuce]. In: KASÍKOVÁ, Martina, JIRMANOVÁ, Miroslava, HUBÁČEK, Jaroslav, PLÁŠIL, Vladimír, ŠIMKA, Karel, KUČERA, Zdeněk, NEKOLA, Václav. Exekuční řád. 5. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, s. 558, marg. č. 27.

[4] MOLÁK, S., KREJSTA, J., JAROŠ, V., KOCINEC, J., KÜHN, Z., ŠTIKA, M., TOMAN, A., VACULÍK, L., WOLFOVÁ, J. Exekuční řád. Komentář. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2026-2-19]. ASPI\_ID KO120\_p12001CZ. ISSN 2336-517X.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Zákon Lugovéhoho: jak Rusko přepisuje pravidla mezinárodních arbitráží](#)
- [Novelizace nařízení EU o odlesňování \(EUDR\)](#)
- [Prekluze důvodu neplatnosti VH](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [TOP 5 judikátů z korporátního práva za rok 2025](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [SCHEJBAL& PARTNERS stáli u získání jedné z prvních licencí dle MiCA v ČR](#)
- [Proč dnes více než polovina M&A transakcí ve střední Evropě nekončí podpisem](#)
- [Přehnaná, nebo důvodná prevence? Zajištění a utvrzení závazků v praxi](#)
- [Návrh nového zákona o digitální ekonomice](#)