

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

K problematice výmazu poznámky o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva

Ustanovení § 73 odst. 6 vyhlášky č. [357/2013](#) Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhlášky) (dále jen „KatV“) stanoví, že „Poznámka o podaném návrhu na nařízení výkonu rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva a poznámka o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva se vymaže spolu se zápisem příslušného zástavního práva, a to bez návrhu. Poznámka o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva se vymaže také na základě potvrzení oprávněného, že důvody pro zápis poznámky pominuly, s úředně ověřeným podpisem.“

Na pohled instruktivní ustanovení ovšem může být v praxi obtížně naplňováno. Jak zejména postupovat v případě, kdy je pohledávka, pro niž bylo zřízeno exekutorské zástavní právo, uhrazena a dochází tím k pominutí důvodů pro zápis poznámky o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva? To vše za situace, kdy ani do katastru nemovitostí exekutorské zástavní právo samotné zapsáno nebylo a de iure tedy ani nevzniklo? Pro povinného se poté otevírá otázka, jak docílit výmazu poznámky o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva, která představuje obsoletní poznámku, avšak zůstává uvedena na příslušném listu vlastnictví.

Úvod

Institut exekutorského zástavního práva zavedený do zákona č. [120/2001](#) Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) (dále jen „EŘ“) novelou provedenou zákonem č. [139/2015](#) Sb. s účinností od 1.7.2015 do nového ustanovení § 73a EŘ se do dnešních dnů potýká s některými aplikačními problémy spojenými se specifiky izolovanosti exekučního řízení ke zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitých věcech od exekučního řízení k vymožení pohledávky, pro niž bylo zřízeno exekutorské zástavní právo.

Návrh na zřízení exekutorského zástavního práva a zápis poznámky o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva

Je-li u soudního exekutora podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva, soudní exekutor o něm vede řízení, které se končí právní mocí exekučního příkazu, kterým se dané exekutorské zástavní právo zřizuje. Na oprávněné osobě (oprávněném z exekučního řízení zřízením exekutorského zástavního práva na nemovitých věcech) je pak ponechána aktivita z hlediska podání návrhu na zápis takového exekutorského zástavního práva do katastru nemovitostí.

Podle ustanovení § 73a odst. 2 EŘ „Týká-li se návrh na zřízení exekutorského zástavního práva nemovité věci, která je předmětem evidence v katastru nemovitostí, exekutor o jeho podání vyrozumí příslušný katastrální úřad.“ Po podání návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva tak soudní exekutor odešle na příslušné katastrální pracoviště katastru nemovitostí žádost o zápis poznámky o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva.

Tomuto postupu odpovídá ustanovení § 23 odst. 1 písm. a) zákona č. [256/2013](#) Sb. o katastru nemovitostí (dále jen „KatZ“), podle něhož mj. „k nemovitosti se zapisuje poznámka o podaném

návrhu (...) zřízením soudcovského zástavního práva na nemovitosti a podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva.“

Taková poznámka je poté vyznačena katastrálním pracovištěm na listu vlastnictví v části D stručně např. takto: „*Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva, podáno dne 12.11.2020*“. V rámci zápisu poznámky je uvedena oprávněná osoba (oprávněný z exekučního řízení zřízením exekutorského zástavního práva na nemovitých věcech) a je uvedena nemovitá věc, která je exekutorským zástavním právem zatížena. Jako podkladová listina je typicky uvedeno vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva s uvedením č.j. daného exekučního řízení a dne, kdy bylo vyhotoveno.

(Ne)navazující vklad exekutorského zástavního práva a další osud poznámky o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva

Na poznámku podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva navazuje v těsné časové souvislosti vklad samotného exekutorského zástavního práva, a to na základě návrhu oprávněné osoby (oprávněného z exekučního řízení zřízením exekutorského zástavního práva na nemovitých věcech), jak bylo zmíněno výše, a to s ohledem na ustanovení § 73a odst. 10 EŘ podle něhož „*Exekutorské zástavní právo k nemovité věci, která je předmětem evidence v katastru nemovitostí, se do katastru nemovitostí zapíše na návrh oprávněného na základě exekučního příkazu, kterým bylo exekutorské zástavní právo zřízeno.*“

Právě v tento okamžik má dojít k výmazu prvotně soudním exekutorem iniciované poznámky o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva, jak normuje v úvodu tohoto článku citované ustanovení § 73 odst. 6 KatV. Někdy ovšem dochází k situaci, že oprávněná osoba (oprávněný z exekučního řízení zřízením exekutorského zástavního práva na nemovitých věcech) neprojeví příslušnou aktivitu spojenou s návrhem na vklad exekutorského zástavního práva do katastru nemovitostí, ať už z důvodu, že si neuvědomí nutnost vlastní aktivity pro vklad exekutorského zástavního práva do katastru nemovitostí, nebo na něm ztratí zájem, příp. není ochoten hradit správní poplatek spojený s podáním takového návrhu, pohledávka je v mezitím uhrazena, apod. To vede k tomu, že na příslušném listu vlastnictví je uvedena jen a pouze poznámka o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva.

Jak zejména postupovat v případě, kdy je pohledávka, pro niž bylo zřízeno exekutorské zástavní právo, uhrazena a dochází tím k pominutí důvodů pro zápis poznámky o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva? To vše za situace, kdy ani do katastru nemovitostí exekutorské zástavní právo samotné zapsáno nebylo a de iure tedy ani nevzniklo? Pro povinného se poté otevírá otázka, jak docílit výmazu poznámky o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva, která představuje obsoletní poznámku, avšak zůstává uvedena na příslušném listu vlastnictví.

Kdo učiní návrh na výmaz poznámky o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva: oprávněný, soudní exekutor, příp. nový oprávněný, anebo povinný?

Jak normuje v úvodu tohoto článku citované ustanovení § 73 odst. 6 KatV „*Poznámka o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva se vymaže také na základě potvrzení oprávněného, že důvody pro zápis poznámky pominuly, s úředně ověřeným podpisem.*“ Povinný však většinou odpovídající součinnost ústící ve vydání potvrzení s úředně ověřeným podpisem od oprávněné osoby (oprávněnému z exekutorského zástavního práva na nemovitých věcech jemuž toto právo svědčí) nemá zajištěnu dopředu a následně se jí domáhá jen těžko, závisí pak na benevolenci a ochotě oprávněných. A to i přes to, že na danou situaci lze patrně analogicky vztáhnout ustanovení § 1379 odst. 3 in fine zákona č. [89/2021](#) Sb., občanského zákoníku (dále jen „**o.z.**“), podle něhož „*nepotvrdí-li zástavní věřitel zástavnímu dlužníkovi na jeho žádost zánik zástavního práva, nahradí*

škodu z toho vzniklou.“

V řadě případů povinným nezbyvá než žádat výmaz poznámky o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva u soudního exekutora, který zápis poznámky o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva inicioval. Tady však začíná pravé dobrodružství, neboť přístup soudních exekutorů je v této věci značně rozdílný. Někteří soudní exekutoři při vědomosti o uhrazení pohledávky, pro niž bylo zřízeno exekutorské zástavní právo, a pro jejíž vymožení se typicky vede samostatné exekuční řízení, takové žádosti povinného vyhoví a na příslušné katastrální pracoviště odešlou příslušné sdělení, na jehož podkladě katastrální pracoviště poznámku vymaže. Někteří soudní exekutoři ovšem zastávají přesvědčení, že s ohledem na specifikum exekučního řízení zřízením exekutorského zástavního práva na nemovitých věcech, které je k okamžiku žádosti o výmaz poznámky již většinou dávno pravomocně skončeno, nemohou takovou žádost směrem ke katastrálnímu pracovišti učinit. Taková argumentace je podpořena odkazy na textaci ustanovení § 73a odst. 9, resp. odst. 10 EŘ („Oprávnění k vedení exekuce exekutorovi zaniká provedením exekuce ke zřízení exekutorského zástavního práva“, resp. „Exekuce ke zřízení exekutorského zástavního práva je provedena právní mocí exekučního příkazu“).

Celá situace se pak značně komplikuje v případě, kdy došlo k uhrazení pohledávky, pro niž bylo zřízeno exekutorské zástavní právo, a pro jejíž vymožení se typicky vede samostatné exekuční řízení, prostřednictvím třetí osoby, která splnila dluh za povinného. Podle ustanovení § 1937 odst. 2 o.z. „Splněním dluhu vstupuje tato osoba do práv věřitele a má právo, aby jí dlužník vyrovnal, co za něho plnila. Pohledávka věřitele na ni přechází včetně příslušenství, zajištění a dalších práv s pohledávkou spojených.“ V takovém případě se taková třetí osoba stává oprávněným ve smyslu § 73 odst. 6 KatV, ale vzniká problém, jakým způsobem prokazatelně doložit katastru nemovitostí přechod práv a povinností oprávněného (osoby již svědčí zápis poznámky o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva). Do pomyslné „hry“ nelze přitom vtáhnout soudního exekutora a procesní instituty, neboť do úvahy připadající procesní nástupnictví v takovém exekučním řízení ve smyslu § 107a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, nelze aplikovat, neboť exekuční řízení zřízením exekutorského zástavního práva na nemovitých věcech je k okamžiku změny oprávněného již většinou dávno pravomocně skončeno.

Obdobný problém může nastat u postoupení pohledávky, pro niž bylo zřízeno exekutorské zástavní právo, kdy je otázkou, zda lze vůbec provést záznamovým řízením zápis změny osoby oprávněné z podaného exekutorského zástavního práva v rámci zapsané poznámky o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva. U zapsaného exekutorského zástavního práva to nepochybně možné je vkladovým řízením (vkladovou listinu bude v takovém případě souhlasné prohlášení původního oprávněného a nového oprávněného s úředně ověřenými podpisy). V případě neprovedení vkladu exekutorského zástavního práva však zůstane původně zapsaná poznámka ve znění na původního oprávněného.

Budiž řečeno, že pro výmaz poznámky o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva může být užito přes podzákonou dikci ustanovení § 73 odst. 6 KatV rovněž obecné ustanovení § 27 KatZ, podle něhož „Poznámku vymaže katastrální úřad na základě rozhodnutí nebo oznámení soudu, státního zástupce, policejního orgánu, správce daně, vyvlastňovacího úřadu, soudního exekutora, insolvenčního správce, dražebníka nebo k doloženému návrhu toho, v jehož zájmu má být poznámka vymazána, pokud důvody pro její vyznačení pominuly.“ Povinný, jakožto osoba, v jehož zájmu má být poznámka vymazána, tak také může usilovat o výmaz poznámky o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva prostřednictvím doloženého návrhu. Lze si však představit, že v rámci řízení o výmazu poznámky bude katastrální pracoviště činit dotaz na soudního exekutora, resp. oprávněného, po kterých bude vyžadovat potvrzení informace, že poznámka může být vymazána.

Závěr

Jak vidno, řada dotčených osob ať už na straně oprávněného nebo povinného je někdy nemile překvapena, že jako se samo do katastru nemovitostí nezapiše exekutorské zástavní právo, poznámka o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva se v situaci nezápisu samotného exekutorského zástavního práva také sama nevymaže. Povinným lze doporučit, aby v předstihu před uhrazením pohledávky, pro niž bylo zřízeno exekutorské zástavní právo, dohodli s oprávněným, příp. soudním exekutorem, součinnost a způsob postupu při výmazu poznámky o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva. Lze přitom představit i řešení přes advokátní úschovu takových listin, které mají sloužit jako podklad k výmazu, které budou z úchovy uvolněny oproti uhrazení pohledávky, pro niž bylo zřízeno exekutorské zástavní právo.



Mgr. Vít Klimpl,
advokát



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

Národní 416/37
110 00 Praha 1

e-mail: info@kgslegal.cz



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

Další články:

- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)

- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)