

2. 10. 2025

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

Komentář - smutná realita výmazů exekutorského zástavního práva z katastru nemovitostí

Exekutorské zástavní právo k nemovitostem ve vlastnictví povinného představuje významný nástroj zajištění pohledávky oprávněného. Absence výslovné právní úpravy postupu jeho výmazu z katastru nemovitostí v případě zastavení exekuce a neexistence jednotné metodiky katastrálních úřadů však vede k aplikační nejistotě a nejednotnosti praxe. Tato skutečnost zásadním způsobem narušuje právní jistotu účastníků řízení.

Předně, není pochybnost o tom, že pokud je exekuce pravomocně zastavena, zaniká tím i exekutorské zástavní právo váznoucí na nemovitostech povinného, a to s účinky od samého počátku.^[1] Odpověď na otázku, na základě jaké listiny lze exekutorské zástavní právo vymazat z katastru nemovitostí, však je v praxi katastrálních úřadů zjevně nejasná.

Usnesení exekučního soudu, kterým se exekuce zastavuje, ve svém výroku neruší exekuční příkaz zřizující exekutorské zástavní právo a neobsahuje ve svém výroku ani označení nemovitostí, na kterých exekutorské zástavní právo vázne tak, jak to vyžaduje § 8 zákona č. [256/2013](#) Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**katastrální zákon**“).

Pokyn Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 39/2009 ze dne 30. 10. 2009, č. 5234/2009-22 k realizaci exekučního řádu odpověď na položenou otázku také nenabízí (viz čl. 2, odst. 1.2. a násl.). Analogická aplikace úpravy týkající se výmazu poznámky o zahájení exekuce v čl. 1.4. pokynu se sice nabízí, realita je však jiná.

V březnu letošního roku (tj. téměř deset let po účinnosti ustanovení § 73a exekučního řádu, který přepracoval a systematizoval exekutorské zástavní právo dříve obsažené v § 69a exekučního řádu), jsme pro klienta podaly návrh na vklad zániku exekutorského zástavního práva, ke kterému jsme přiložily usnesení o zastavení exekuce a exekuční příkaz. Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, nám bylo sděleno, že usnesení o zastavení exekuce nespĺňuje náležitosti listin pro zápis do katastru, jelikož v něm není označena nemovitost údaji podle § 8 katastrálního zákona. Současně katastrální úřad odkázal klienta na § 66 odst. 1 písm. d) vyhlášky č. [357/2013](#) Sb., o katastru nemovitostí (dále jen „**katastrální vyhláška**“), dle něhož platí, že *v případech, kdy zákon stanoví, že právo zapisované do katastru vzniká, mění se nebo zaniká na základě určité právní skutečnosti nezávisle na zápisu do katastru, anebo se promlčuje, ale nestanoví listinu, na jejímž základě se tato změna zapíše do katastru, ani listinu, která tuto změnu potvrzuje, nebo listinu, na jejímž základě k takové změně dochází, případně pro tuto listinu nestanoví náležitosti potřebné pro zápis do katastru, lze provést zápis do katastru na základě potvrzení o vzniku, změně nebo zániku práva vydaného orgánem veřejné moci, pokud právo vzniklo, změnilo se, nebo zaniklo v důsledku jeho úkonu při výkonu veřejné moci.*

Při následné telefonické konzultaci s katastrálním úřadem nám bylo sděleno, že pro výše uvedenou situaci doposud neexistuje jednotná metodika katastrálního úřadu a zároveň bylo klientovi doporučeno, aby se obrátil na soud, který usnesení o zastavení exekuce vydal, a požádal ho

s odkazem na § 66 odst. 1 písm. d) katastrální vyhlášky o vydání potvrzení, ve kterém by soud označil předmětnou nemovitost údaji podle § 8 katastrálního zákona a současně výslovně uvedl, že na základě usnesení o zastavení exekuce exekutorské zástavní právo zaniklo. Tomuto nesmyslnému požadavku soud samozřejmě nevyhověl, a proto jsme se v dubnu letošního roku obrátily s dotazem na řešení předmětné situace na oddělení metodiky a kontroly příslušného katastrálního úřadu, který nám doporučil se obrátit na soud.[2]

Jsme přesvědčeny, že s ohledem na skutečnost, že obrana proti nařízené exekuci je možná jen prostředky exekučního práva,[3] je usnesení o zastavení exekuce dostatečným (a dokonce jediným možným) podkladem pro výmaz exekutorského zástavního práva. Toto pak dle našeho názoru potvrzuje i Nejvyšší soud, který k tomuto právnímu institutu uzavřel, že z výslovného znění zákona (viz § 73a odst. 9, odst. 10, odst. 11 exekučního řádu) vyplývá, že exekuce zřízením exekutorského zástavního práva je provedena právní mocí exekučního příkazu, přičemž soudnímu exekutorovi zaniká oprávnění k vedení exekuce okamžikem, kdy je provedena; zástavní právo provedením exekuce nezaniká a po provedení exekuce lze podat návrh na její zastavení (pouze) k soudu, a tím se domoci (bude-li návrhu vyhověno) zániku zástavního práva s účinky ex tunc a následného výmazu jeho vkladu do katastru nemovitostí.[4]

Stávající praxe katastrálních úřadů, jež v rozporu s výše uvedeným požaduje potvrzení nad rámec zákonných podkladů, je problematická i z hlediska zásad správního řízení. Zásada ochrany oprávněných zájmů (§ 2 odst. 3 správního řádu) i zásada hospodárnosti (§ 6 odst. 2 správního řádu) ukládají správním orgánům povinnost minimalizovat zásahy do práv účastníků a nezatěžovat je nadbytečnými povinnostmi. Pokud však katastrální úřady odmítají akceptovat usnesení o zastavení exekuce jako podklad pro výmaz exekutorského zástavního práva, dostávají účastníky do právně nejistého postavení. Tato problematika proto volá po metodickém sjednocení či případné legislativní úpravě, která by odstranila aplikační rozpory a zajistila předvídatelný a efektivní postup při výmazu zaniklých exekutorských zástavních práv z katastru nemovitostí.



Lucie Kačerová



Martina Majárová

**KAČEROVÁ
ADVOKÁTI**

[Kačerová advokáti s.r.o.](http://www.kačerováadvokáti.cz)

Pařížská 127/20
110 00 Praha

Tel.: +420 775 232 176
E-mail: kacerova@kacerova.legal

[1] Viz (i) Svoboda, K., Jícha, L., Krejsta, J., Hozman, D., Úšelová, V., Kocinec, J. a kol. Exekuční řád. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022. Shodně (ii) Kasíková, M. a kol. Exekuční řád. Komentář. 5. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022. Dále shodně (iii) MOLÁK, Stanislav; KREJSTA, Jan; JAROŠ, Vojtěch; KOCINEC, Jaroslav; KÜHN, Zdeněk et al. Zákon o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů: komentář. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). Kodex. Praha: Wolters Kluwer, 2023.

[2] Proti zamítnutí návrhu na povolení vkladu je přípustná žaloba podle části páté o.s.ř.

[3] Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 6. 2008, sp. zn. 21 Cdo 2526/2007 a usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. 10. 2016, sp. zn. 21 Cdo 2443/2016.

[4] Viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. 5. 2024, sp. zn. 20 Cdo 3732/2023.

Další články:

- [Přičitatelnost jednání třetích osob dlužníkovi pro účely posouzení neúčinnosti: ano nebo ne?](#)
- [Srážka za prodej v insolvenční při ocenění majetkové podstaty](#)
- [Smlouvy o vzájemném plnění v insolvenční – judikaturní závěry](#)
- [Odpovědnost členů statutárního orgánu za nepodání insolvenčního návrhu včas](#)
- [Úmyslně zkracující právní jednání mezi dlužníkem a osobou blízkou](#)
- [Nejvyšší soud ČR: Úhrada úroků ze zápůjčky jako zvýhodňující jednání? Klíčový výklad k § 241 odst. 5 písm. b\) insolvenčního zákona](#)
- [K postavení zajištěného věřitele v insolvenčním řízení](#)
- [K \(ne\)způsobilosti notářského zápisu jako exekučního titulu pro nařízení exekuce prodejem zástavy](#)
- [Promlčení pracovněprávních pohledávek postavených na roveň pohledávkám za majetkovou podstatou](#)
- [Preventivní restrukturalizace](#)
- [Odpovědnost státu za nesprávný úřední postup exekutora: Je stát skutečně „posledním dlužníkem“?](#)