

20. 7. 2015

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

Opravdu vyjde exekutorské zástavní právo z užívání?

K prvnímu červenci letošního roku nabyla účinnosti novela exekučního řádu (dále jen „e.ř.“ provedená zákonem č. [139/2015](#) Sb. Jednou z novinek, je vypuštění exekuce zřízením exekutorského zástavního práva na nemovitých věcech z výčtu způsobů provedení exekuce k vymožení peněžitého plnění vyjmenovaných v § 59 odst. 1 e.ř., zrušení ustanovení § 69a e.ř. a rekonstrukce úpravy exekutorského zástavního práva (dále jen „EZP“) v samostatné hlavě V. exekučního řádu obsahující jediný paragraf, konkrétně § 73a e.ř., který problematiku zřízení EZP nově upravuje. Opět nejde o úpravu komplexní, nýbrž úpravu speciální k úpravě soudcovského zástavního práva na nemovitostech upravené v § 338b a násl. o.s.ř., na jejíž přiměřené užití v § 73a odst. 7 e.ř. odkazuje.

Budeme-li hledat důvody, které zákonodárce k tomuto kroku vedly, pak v důvodové zprávě k novele č. [139/2015](#) Sb. o nich není žádná zmínka. Sněmovní tisk č. 337 byl totiž vládním návrhem zákona, jímž měla být řešena otázka střetu hmotněprávní úpravy společného jmění manželů a postižitelnosti majetkových hodnot manželů a společného jmění v exekučním řízení. Změna pojetí EZP je tedy přílepkem k tomuto návrhu a byla do sněmovního tisku č. 337 načtena až v ústavně právním výboru Poslanecké sněmovny poté, co byla pozměňovacím návrhem poslance Mgr. Radka Vondráčka otevřena otázka úplného vypuštění exekutorského zástavního práva z exekučního řádu zrušením § 69a e.ř. včetně podpůrných ustanovení exekučního řádu.

Uvedený pozměňovací návrh byl odůvodněn následovně:

„Exekutorské zástavní právo bylo uzákoněno zákonem č. [286/2009](#) Sb. (novela exekučního řádu) s účinností od 1. 11. 2009. Po několika letech užívání tohoto právního institutu se však ukazuje, že jeho užívání v ničem neprospívá k realizaci exekucí. Potvrzuje to i stanovisko Exekutorské komory ČR, které si vyžádalo Ministerstvo spravedlnosti. Zavedení exekutorského zástavního práva přineslo velkou zátěž pro katastrální úřady, které musely například v roce 2013 zapsat 159 tis. a vymazat 65 tis. exekutorských zástavních práv. Proces zápisu a výmazu exekutorského zástavního práva se od 1.1.2014 výrazně zkomplikoval, neboť je prováděn v režimu správního řízení. S ohledem na výše uvedené se navrhuje zrušení exekutorského zástavního práva.

Pokud věřitel vymáhá splnění přisouzeného dluhu prostřednictvím soudu, dává mu občanský soudní řád na výběr, zda splnění tohoto dluhu pouze zajistí soudcovským zástavním právem k nemovitosti, nebo zda se bude přímo domáhat uspokojení své pohledávky za dlužníkem z výtěžku prodeje dlužníkovy nemovitosti v soudem provedené dražbě. V případě, že se věřitel zprvu spokojí zajištěním své pohledávky soudcovským zástavním právem, má dlužník možnost prodat soudcovským zástavním právem zatíženou nemovitost sám, a to převážně výhodněji než v soudní dražbě. Pro kupujícího tento postup nepřináší významné riziko, pokud je sjednáno, že odpovídající část kupní ceny kupující zaplatí přímo věřiteli na splnění soudcovským zástavním právem zajištěného dluhu.

Pokud je splnění dluhu vymáháno soudním exekutorem, dlužník, který vlastní nemovitost, faktickou možnost prodat nemovitost k získání prostředků na splnění dluhu nemá, neboť nařízením exekuce je postižen veškerý dlužníkuv majetek, a možnost prodeje nemovitosti je výrazně omezena a pro kupující představuje neúměrné riziko. Není tak naplněn cíl, s nímž byla možnost zřizovat

exekutorské zástavní právo do našeho právního řádu zavedena.

Soudní exekutoři v převážné většině případů nařízených exekucí v okamžiku, kdy zjistí, že dlužník vlastní v katastru evidovanou nemovitost, zřizují k ní nejen exekutorské zástavní právo, ale současně nařizují i prodej této nemovitosti. Tím má dlužník zcela zakázáno nakládat se svou nemovitostí, tj. nejen ji prodat, ale i zatížit dalším zástavním právem. Souběh soudních exekucí jak zřízením exekutorského zástavního práva, tak nařízením prodeje nemovitosti, nijak nezvyšuje šanci na vymožení dluhu proti stavu, kdy není zřízeno exekutorské zástavní právo, ale je pouze nařízen exekuční prodej nemovitosti. Možnost zřizovat exekutorské zástavní právo se proto jeví pro vymožení dluhu jako nadbytečná.

Jeho masivní zřizování ve všech případech, kdy dlužník vlastní nemovitost, a to bez ohledu na výši vymáhaného dluhu, je naproti tomu značnou administrativní a finanční zátěží pro katastrální úřady. Tuto zátěž prohlubuje častá nekázeň soudních exekutorů, kteří přes různá upozornění zasílají své písemnosti nepřislušným katastrálním úřadům nebo je zasílají opakovaně, což podatelna katastrálního úřadu nedokáže rozlišit, a tak na duplicitu a multiplicitu shodných podání se přijde až v průběhu vkladového řízení. Z výše uvedených důvodů se navrhuje vypustit z exekučního řádu možnost zřizovat exekutorské zástavní právo jako nadbytečnou."

Dle mého názoru by takto navrhovaná změna na jedné straně zřejmě ulehčila Katastru nemovitostí od části agendy vkladových řízení, na druhé straně se fakticky vymahatelnost jejich práv snížila, neboť by je opět odkázala na soudy, kde by došlo ke zvýšení nápadu na nařízení výkonu rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva. Oprávněný by tak byl zatížen povinností hradit soudní poplatky, zároveň by zatížil soud výkonu rozhodnutí novým řízením, které od roku 2009 standardně probíhalo u soudních exekutorů. Po zatížení soudu a vzniku nákladů na straně soudu by následně ČUZK opět provedl standardní vkladové řízení o povolení vkladu zástavního práva, které vzniklo z rozhodnutí. Vzniklé náklady by však jako příslušenství pohledávky v konečném důsledku hradil povinný.

Ústavněprávní výbor dne 25. února 2015 na své 27. Schůzi pozměňovací návrh zmírnil, když přijal usnesení, jímž bylo zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitostech vyňato z obecných způsobů provedení exekuce na peněžitá plnění a upraveno samostatně v hlavě V. exekučního řádu.

Kladu si otázku, zda opravdu byl zapotřebí tak razantní zásah do institutu EZP a struktury exekučního řádu, který reálně řízení o zřízení EZP v exekučním řízení značně komplikuje a z pohledu času činí pro oprávněného až neúměrně dlouhým?

Má odpověď zní ne. Za kámen úrazu EZP by se dal označit souběh těchto faktorů:

- a) Obligatornost tohoto způsobu provedení exekuce zakotvená v § 58 odst. 2 exekučního řádu, kdy soudní exekutoři pod hrozbou kárné odpovědnosti zřizovali EZP jen proto, aby před dražbou nebyli obviněni z nepřiměřeného postupu v řízení.
- b) Bezplatnost jeho zřízení vedla k tomu, že se jeho zřízení stalo standardem, který oprávnění vyžadovali i tam, kde jeho zřízení bylo neúčelné, zejména pro předlženost nemovitosti dřívějšími zástavními právy jen proto, že by v budoucnu mohl být na majetek povinného prohlášen úpadek nebo likvidace dědictví a soudní exekutoři se chtěli vyhnout odpovědnosti za škodu, kdyby EZP nezřídili.
- c) Bezpodmínečné trvání ČUZK na jednotnosti zápisu věcných práv v katastru nemovitostí vkladem po 1.1.2014 s vyloučením veškerého dialogu nad možnou novelizací zákona č. [256/2013](#) Sb.

Vedení vkladového řízení o povolení vkladu zástavního práva z rozhodnutí, kam patří i EZP, dle mého

názoru nemá ve výkonu rozhodnutí a exekuci žádné opodstatnění, jen se jím mrhá veřejnými prostředky. Zástavní právo v těchto případech nevzniká povolením vkladu, ale ex. lege již ve vazbě na rozhodnutí o jeho zřízení. V případě EZP do 30.6.2015 ke dni doručení exekutorského zástavního práva katastru nemovitostí.

K odstranění těchto bolestí by přitom stačilo vypuštění povinného zřizování EZP z ustanovení § 58 odst. 2 e.ř., podřídít jeho zřízení v generální exekuci prostému návrhu oprávněného a evidenci v katastru nemovitostí zjednodušit zápisem poznámky, nikoli ve vkladovém řízení. O zřízení EZP totiž účastníky řízení vyrozumívá již orgán výkonu, který rozhodnutí vydal a povinný se jeho zřízení může bránit v řízení exekucím. Připuštění obrany ve vkladovém řízení je obranou zbytečně duplicitní a nekoncepční.[1]

Konec pláče nad rozlitým mlékem. Exekutorské zástavní právo na nemovitostech už kabát převléklo a musíme se s ním vypořádat. Pojdme se podívat, jak se nové exekutorské zástavní právo aplikuje v praxi.

První novinkou je podmínění zahájení řízení o zřízení EZP podáním návrhu oprávněného. Oprávněný musí zřízení EZP soudnímu exekutorovi navrhnout. Den dojití návrhu na zřízení EZP exekutorovi je zásadně dnem rozhodným pro pořadí zástavního práva.[2] Z ustanovení § 73a odst. 7 exekučního řádu ve spojení s § 338b odst. 1 je třeba dovodit, že oprávněný musí v návrhu na zřízení EZP označit nemovitou věc, k níž má být EZP zřízeno, a listinami vydanými nebo ověřenými státními orgány[3] doložit, že nemovitá věc je ve vlastnictví povinného. Neobsahuje-li exekuční návrh tyto náležitosti, exekutor vyzve oprávněného k doplnění exekučního návrhu postupem podle § 39 exekučního řádu.

Je-li návrh úplný, soudní exekutor bezodkladně vyrozumí katastr nemovitostí o podaném návrhu na zřízení EZP a požádá soud o pověření k vedení exekuce zřízením EZP. Katastr nemovitostí k nemovitostem vyznačí poznámku o podaném návrhu.

V případě, že návrh na zřízení EZP obsažen v obecném exekučním návrhu, soudní exekutor s ohledem na neslučitelnou povahu těchto řízení, vždy řízení o exekuci zřízením EZP vyloučí k samostatnému řízení postupem podle § 37 odst. 3 věta druhá e.ř.

Po udělení pověření soudní exekutor zašle oprávněnému do 15 dnů vyrozumění o zahájení exekuce zřízením EZP. Současně ho příkazem k úhradě nákladů exekuce vyzve k zaplacení nákladů exekuce.

Podle § 73a odst. 8 e.ř. Oprávněný nemá právo na náhradu nákladů. Náklady exekuce hradí exekutorovi oprávněný.

To proto, že z povahy exekuce zřízením EZP soudní exekutor nebude na povinném vymáhat žádné plnění. Jeho odměna tedy nemůže být v řízení vymožena. Zpoplatnění návrhu se tak blíží soudnímu poplatku za návrh.

Dale se v § 73a odst. 8 e.ř. dočteme, že exekutor nevydává exekuční příkaz ke zřízení exekutorského zástavního práva, neuhradí-li oprávněný náklady exekuce podle příkazu k úhradě nákladů exekuce, který se doručuje pouze oprávněnému.

Zaplacení nákladů exekuce je tedy obligatorní podmínkou řízení a jejich nezaplacení ve stanovené lhůtě může být důvodem k zastavení řízení, zároveň je zákonným důvodem ospravedlňujícím nečinnost soudního exekutora. Zřízení EZP před zaplacením nákladů exekuce by mohlo být posouzeno jako kárné provinění soudního exekutora.

Výše nákladů exekuce, které budou soudnímu exekutorovi za zřízení EZP náležet, není dosud v exekučním tarifu k dnešnímu dni speciálně stanovena. Exekuční řád ve znění účinném od 1.7.2015 v

ustanovení § 1 odst. 2 e.ř. definuje EZP jako součást exekuční činnosti. Podle § 3 odst. 1 e.ř. exekutor vykonává exekuční a další činnost za úplatu. Ustanovení § 258 odst. 1 o.s.ř. řadí soudcovské zástavní právo pod způsoby výkonu rozhodnutí ukládajícího zaplacení peněžité pohledávky. Proto se odměna exekutora za zřízení EZP de lege lata určí podle § 6 odst. 3 vyhl. č. [330/2001](#) Sb. ve výši 3000,- Kč a dále mu náleží náhrada hotových výdajů dle § 13 odst. 1, resp. odst. 9 vyhl. č. [330/2001](#) Sb. při pluralitě účastníků. Většina soudních exekutorů jsou plátcí daně z přidané hodnoty, proto se náklady exekuce zvyšují o DPH 21%.

Po zaplacení nákladů exekuce soudní exekutor vydá exekuční příkaz zřízením EZP. Tento se doručuje jen oprávněnému a povinnému. Povinnému se dále doručuje vyznění o zahájení exekuce zřízením EZP, exekuční návrh a kopie exekučního titulu. Výzva k plnění se povinnému nedoručuje, proto je zde dobrovolné plnění a snížení odměny o 50% vyloučeno. Exekuce je po uplynutí lhůty k podání návrhu na zastavení exekuce dle § 46 odst. 6 e.ř. provedena právní mocí exekučního příkazu.[4]

Doložka provedení exekuce se v rejstříku zahájených exekucí ani v Centrální evidenci exekucí nevyznačuje, neboť k okamžiku jejího nastolení dochází k provedení exekuce, čímž exekutorovi zaniká oprávnění k vedení exekuce provedením exekuce ke zřízení exekutorského zástavního práva.

Provedením exekuce exekutorské zástavní právo nezaniká a oprávněný po skončení exekuce sám podává návrh na vklad exekutorského zástavního práva do katastru nemovitostí. Lze očekávat, že takový návrh na vklad věcného práva bude ze strany ČUZK standardně zpoplatněn.

Závěr

Dle mého názoru je novela projevem snahy ze strany ČUZK oprávněnému zřízením EZP natolik znepríjemnit, že od požadavků na jeho zřízení v exekučním řízení upustí anebo bude pečlivě vážit účelnost podání takového návrhu, když zejména u bagatelních věcí nebude pro oprávněného ekonomicky výhodné návrh na zřízení EZP podávat. V tomto ohledu může dojít ke snížení nápadu těchto řízení u ČUZK. Vzhledem k výši soudních poplatků za zřízení soudcovského zástavního práva ve výkonu rozhodnutí se však domnívám, že k úplné vymizení EZP očekávat nelze. Tam, kde nemovitost nebude předložena a pohledávka oprávněného přesáhne částku 160 000 Kč bez příslušenství, bude při srovnání výše soudních poplatků a nákladů na zřízení EZP pro oprávněného výhodnější podat exekuční návrh na zřízení EZP, a to i přesto, že náklady řízení bude hradit oprávněný.



JUDr. Lukáš Jícha,
exekutorský kandidát

e-mail: jicha@exekuce.cz

[1] K tomu srov. 47 odst. 7 e.ř. „Provedením exekuce a zastavením exekuce zanikají účinky všech

vydaných exekučních příkazů.“ Ubrání-li se povinný exekuci v řízení o návrhu na zastavení exekuce, pak dosáhne i odstranění účinků exekutorského zástavního práva v katastru nemovitostí.

[2] Rozhodné pořadí zástavního práva upravuje § 73a odst. 6 e.ř., 6: „Pro pořadí exekutorského zástavního práva k nemovité věci je rozhodující den, v němž exekutorovi došel exekuční návrh na zřízení exekutorského zástavního práva; došlo-li ve stejný den exekutorovi více exekučních návrhů, 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. Jde-li o pohledávku náhrady škody nebo nemajetkové újmy způsobené trestným činem nebo pohledávku z bezdůvodného obohacení získaného trestným činem, byla-li nemovitá věc zajištěna v trestním řízení o tomto trestném činu a byl-li exekuční návrh ke zřízení exekutorského zástavního práva podán v době, kdy zajištění podle trestního řádu trvá, je pro pořadí exekutorského zástavního práva rozhodující den právní moci rozhodnutí o zajištění nemovité věci podle trestního řádu.“

[3] Výpisem listu vlastnictví, usnesením o dědictví, rozsudkem o určení vlastnictví apod.

[4] § 47 odst. 2 e.ř. ve spojení s § 52 odst. 3 e.ř. a § 73a odst. 10 e.ř.

© EPRAVO.CZ - Sbíрка 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](#)