

8. 10. 2025

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

# Reakce na článek: Komentář - smutná realita výmazů exekutorského zástavního práva z katastru nemovitostí

Se zájmem jsem si přečetl na článek[1] publikovaný 2.10.2025 týkající se výmazů exekutorského práva z katastru nemovitostí. V reakci na něj si dovoluji připojit pár poznámek:

V označeném článku není zmíněna zásadní informace, zda jde o výmaz exekutorského zástavního práva (dále jen EZP) zřízeného ještě podle §69a, EŘ, nebo o EZP zřízeného podle §73a EŘ. Zřízení, vznik, výmaz a v jisté míře i účinky a dopad takto zřízených EZP se liší, každé z nich se vymazává jiným postupem.

**EZP zřízené podle §69a EŘ zřizuje** (resp. zřizovalo se do 30. 6. 2015; novela 139/2015 Sb.) o své vůli bez návrhu oprávněného soudní exekutor v rámci probíhající běžné exekuce na vymožení peněžitého plnění. Jeho výmaz z listu vlastnictví obstarává vždy soudní exekutor z úřední povinnosti postupem dle § 46, odst. 8, EŘ, zasláním Oznámení o skončení exekuce příslušnému katastru. V této listině označí konkrétní ex. příkaz a nemovitosti, jichž se výmaz zástavního práva týká. Takto postupuje, vždy, tedy i v případě, že exekuci zastavil soud. **Pokud jde o tento případ je třeba obrátit se na soudního exekutora, který exekuci vedl, aby EZP vymazal.**

**Řízení o EZP podle §73a**, je zcela samostatné zvláštní řízení, probíhající nesouvisle s jakoukoliv jinou probíhající exekucí na vymožení plnění.

Pokud tedy EZP bylo zřízeno postupem podle §73a EŘ, pak **zastavení (shodou okolností) souběžně probíhající exekuce k vymožení peněžité pohledávky, pro jejíž zajištění bylo EZP zřízeno, nemá na výmaz či změnu zápisu EZP žádný dopad. Katastr na základě takového usnesení EZP nevymaže.**

V praxi je pravidelné, že oprávněný nejprve nechá zřídit EZP podle §73a a teprve až s odstupem, pokud ani to nevede dlužníka k rozumu, si nechá nařídít exekuci k vymožení pohledávky; klidně u jiného exekutora. Někdy však zcela opačně, z důvodu zajištění si lepšího postavení své pohledávky v případné insolvenční dlužníka navrhne oprávněný samostatným návrhem zřízení EZP i souběžně s již probíhající exekucí k vymožení své pohledávky. Tato dvě řízení (EZP dle §73a a exekuce na vymožení plnění) se však nijak neprotínají, běží zcela samostatně a vyjma případného rozvrhu výtěžku prodeje zastavené nemovité věci se zpravidla ani neovlivňují. Výmazu EZP dle § 73a EŘ je třeba domáhat se *návrhem na zastavení exekuce zřízením EZP* podávaným k soudu; dle § 73a, odst. 11.EŘ.

Pokud ve článku zmiňovaném případě, jde o situaci, kdy EZP bylo zřízeno postupem podle §73a EŘ a po jeho pravomocném zřízení skutečně došlo k tomu, že podle §73a odst. 11 EŘ rozhodl soud, že se exekuce zřízením EZP zastavuje, (v praxi je to výjimečné a děje se tak jen v případě, že se zjistilo, že zástavní právo nemělo být vůbec zřízeno), pak soud má do výroku rozhodnutí uvést výslovně nemovité věci, kterých se výmaz ZP týká. Toto rozhodnutí soudu je ve všech svých směrech naprosto analogické rozhodnutí ohledně zastavení výkonu rozhodnutí zřízením soudcovského zástavního práva

§338e OSŘ. **Pokud tak soud neučinil, je třeba navrhnout doplnění rozhodnutí o část výroku, kde bude uvedeno výslovně kterých nemovitostí se zánik EZP týká.** Soud buď vyhoví, nebo návrh na doplňující výrok zamítne a můžete se odvolat. V řízení o zastavení exekuce ohledně EZP nikdy nerozhoduje soudní exekutor; podle § 73a, odst. 11 má k tomu pravomoc výlučně soud.

Závěrem je třeba uvést, že platí obecné: dojde-li k pozdější úhradě či vymožení dluhu zajištěného EZP, lze jej z katastru vymazat na základě věřitelské kvitance potvrzující splnění závazku a tím i zánik zástavního práva. Pokud tedy zanikl závazek, měli byste si (samozřejmě v součinnosti s bývalým věřitelem) být schopni obstarat výmaz EZP z nemovitosti i bez ingerence soudu, či soudního exekutora.

V článku na nějž reaguji je tedy málo informací k posouzení, „*kde se stala chyba*“, jeví se mi však, že na katastru to nebylo. Existuje však výjimka, kdy je skutečně problém s výmazem EZP a to v situaci, pokud dojde k exekučnímu vymožení pohledávky kryté zástavním právem, nebo prostě k jejímu uspokojení i bez exekuce. V takovém případě, není-li uspokojený věřitel ochoten vystavit kvitanci, je nutné postupovat běžnou civilní žalobou na její vydání, potažmo na určení, že zástavní právo na věci nevázne neboť, zaniklo splněním závazku.

De lege ferenda by se mohlo s jistou opatrností uvažovat o řešení, kdy skutečnost, že došlo k zániku zástavním právem zajištěné pohledávky vymožením v rámci exekuce, autoritativně osvědčí exekutor, který exekuci k vymožení pohledávky provedl. Momentálně však nic takového v EŘ nemáme. Nyní platí, že pokud exekutor v exekuci vymůže pohledávku zajištěnou zástavním právem (libovolného původu vzniku), aniž by zástavu přímo zpeněžil, nijak se to zápisu zástavního práva nedotkne. Opatrnosti je třeba, neboť ne vždycky se vymáhaný exekuční titul, či rozsah exekučně vymáhaného nároku, musí nutně krýt s celým rozsahem zřízeného zástavního práva (např. budoucí pohledávky). Takovou „*exekutorskou kvitancí*“ jež by byla podkladem pro výmaz EZP, by tedy nejspíše vydával exekutor v rámci tzv. další činnosti na žádost vlastníka věci a nesl by odpovědnost za obsah takového potvrzení.

**Mgr. Stanislav Molák,**  
soudní exekutor v Havlíčkově Brodě

---

[1] Komentář - smutná realita výmazů exekutorského zástavního práva z katastru nemovitostí, dostupné na [www](#), k dispozici >>> [zde](#).

## Další články:

- [Vybrané otázky poskytování zdravotních služeb na dálku](#)
- [DEAL MONITOR](#)
- [„Za každou kauzou je živý příběh“](#)
- [Ombudsman na Maltě - základní parametry a role. A v čem bychom se mohli poučit i my v Česku?](#)
- [DEAL MONITOR](#)
- [DEAL MONITOR](#)
- [Rozhovor s JUDr. Veronikou Janoušek Rudolfovou, samostatnou advokátkou specializující se na](#)

sportovní právo

- DEAL MONITOR
- DEAL MONITOR
- DEAL MONITOR
- Fotbaloví agenti vs. FIFA ve světle stanoviska generálního advokáta Soudního dvora Evropské unie