

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

# Zřízení exekutorského zástavního práva - právní rámec, dopady a judikatura

Článek se věnuje institutu exekutorského zástavního práva podle českého exekučního řádu. Vysvětluje jeho právní rámec, procesní postup a praktické dopady pro věřitele, povinného i třetí osoby. Zvláštní pozornost je zaměřena na otázku pořadí zástavních práv a omezení nakládání s nemovitostmi. Součástí textu je i rozbor aktuální judikatury Nejvyššího soudu (29 Cdo 1463/2022), která zdůrazňuje zajišťovací a preventivní povahu tohoto institutu. Článek nabízí praktický přehled pro právníky i širší odbornou veřejnost.

Exekutorské zástavní právo (EZP) je významným nástrojem v českém exekučním právu, který umožňuje efektivní zajištění pohledávky věřitele (oprávněného) bez okamžitého zpeněžení. Díky své rychlosti a relativní šetrnosti vůči dlužníkovi (povinnému) nachází v praxi široké využití. Zároveň však nese řadu právních i praktických důsledků, které je třeba znát.

## Co je exekutorské zástavní právo?

Exekutorské zástavní právo je speciální forma zástavního práva, která vzniká v rámci exekučního řízení na základě rozhodnutí exekutora. Cílem je zajistit pohledávku věřitele tím, že nemovitost dlužníka je zatížena zástavním právem, což věřiteli zajišťuje možnost uspokojení jeho pohledávky z případného budoucího prodeje nemovitosti v exekuci.

Tento typ zástavního práva je právně zakotven v exekučním řádu (zákon č. [120/2001](#) Sb.), který upravuje postup exekutora v exekučním řízení. Exekutorské zástavní právo se zapisuje do katastru nemovitostí a je účinné vůči třetím osobám. Jeho účelem je zajistit nemovitost pro případ, že bude později nařízena exekuce prodejem nemovité věci pro uspokojení pohledávky věřitele. Exekutor nejprve vyrozumí katastr nemovitostí o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva, a po získání exekučního příkazu věřitel sám podá návrh na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí.

Předpokladem pro zřízení exekutorského zástavního práva je (i) vykonatelná pohledávka věřitele, ať již na základě soudního rozhodnutí, notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti dle § 71b zák. [358/1992](#) Sb., notářský řád, či jiného vykonatelného titulu dle § 40 odst. 1 exekučního řádu, a dále (ii) nemovitá věc ve vlastnictví dlužníka. Pro vyloučení pochybností je třeba uvést, že exekutorské zástavní právo lze zřídit pouze k nemovitým věcem ve vlastnictví dlužníka, proti němuž má věřitel vykonatelnou pohledávku. Exekutorské zástavní právo nelze zřídit k jiným než nemovitým věcem, tj. není možné zřídit exekutorské zástavní právo k movitým věcem či k podílu v obchodní korporaci. Přestože je družstevní podíl nemovitou věcí, exekutorské zástavní právo nelze zřídit ani k tomuto podílu.

## Kdy vzniká exekutorské zástavní právo?

Exekutorské zástavní právo k nemovitým věcem ve vlastnictví dlužníka (povinného) se **zřizuje na návrh oprávněného podaný exekutorovi**. Přílohou exekučního návrhu musí být originál či úředně

ověřená kopie exekučního titulu opatřeného potvrzením o vykonatelnosti, či stejnopis notářského zápisu se svolením k přímé vykonatelnosti, a dále výpis z listu vlastnictví, na kterém jsou evidovány nemovité věci ve vlastnictví dlužníka. Exekuce zřízením exekutorského zástavního práva je provedena právní mocí exekučního příkazu, kterým se exekutorské zástavní právo zřizuje. Výrok exekučního příkazu musí mimo jiné obsahovat označení nemovité věci, k níž má být exekutorské zástavní právo zřízeno, včetně případného spoluvlastnického podílu, označení zástavního věřitele, které se zapisují do katastru nemovitostí, označení zajištěné pohledávky, a dále údaj o dni, který je rozhodný pro pořadí exekutorského zástavního práva. Náklady exekučního řízení, které činí částku ve výši 6.655,- Kč, nese v plné výši oprávněný, který nemá nárok na jejich náhradu. Exekutorské zástavní právo vzniká dnem právní moci exekučního příkazu, nikoliv vkladem do katastru nemovitostí, což mnozí věřitelé ocení.

V případě, že se návrh na zřízení exekutorského zástavního práva týká nemovité věci evidované v katastru nemovitostí, exekutor vyrozumí o podání takového návrhu katastrální úřad. Do katastru nemovitostí se v souladu s § 23 odst. 1 písm. a) zák. [256/2013 Sb.](#), o katastru nemovitostí, zapíše poznámka o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva, která však není zápisem exekutorského zástavního práva. Exekuční příkaz má účinky i vůči osobám, které nabyly nemovité věci po zápisu poznámky o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva.

**Návrh na vklad do katastru nemovitostí podává sám věřitel**, jakmile má k dispozici exekuční příkaz, kterým se zřizuje exekutorské zástavní právo, s doložkou právní moci. Věřitel nesmí spoléhat na skutečnost, že návrh na vklad podá do katastru nemovitostí exekutor či bude exekutorské zástavní právo vloženo do katastru nemovitostí automaticky na základě zapsané poznámky o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva. Návrh na vklad se podává na stanoveném formuláři, jehož přílohou je exekuční příkaz.

Nabytím právní moci exekučního příkazu ke zřízení exekutorského zástavního práva je exekuce provedena a soudnímu exekutorovi zaniká pověření k jejímu dalšímu vedení. Provedením exekuce a zánikem pověření nezaniká zřízené exekutorské zástavní právo. Tímto úkonem je pro soudního exekutora řízení ukončeno a žádné další úkony již nečiní. Údaj o doložce provedení exekuce se nezapisuje do rejstříku zahájených exekucí ani do centrální evidence exekucí.

Důležité je zmínit, že v případě výmazu exekutorského zástavního práva z katastru nemovitostí, **vystavuje potvrzení o zániku věřitel**, v jehož prospěch je zástavní právo zřízeno, nikoliv exekutor, který vydal exekuční příkaz.

**Oprávněný** na základě pravomocného exekučního příkazu zřízením exekutorského zástavního práva **podá** na katastru **návrh na vklad exekutorského zástavního práva**.

Pro věřitele, který má zájem o zajištění své pohledávky, je důležité **pořadí** exekutorského zástavního práva. Pro pořadí exekutorského zástavního práva je rozhodující den, v němž exekutorovi došel exekuční návrh na zřízení exekutorského zástavního práva. Pro případ, kdy by došlo exekutorovi více návrhů v jeden den, mají zástavní práva stejné pořadí. Exekuční řád rovněž stanoví pořadí pro případ, kdy bylo pro pohledávku věřitele již dříve zřízeno zákonné nebo smluvní zástavní právo, s tím, že pořadí exekutorského zástavního práva se v souladu s § 73a odst. 6 exekučního řádu řídí pořadím tohoto již dříve zřízeného zástavního práva. Výhodou exekutorského zástavního práva je, že **pořadí se řídí dnem doručení exekučního návrhu exekutorovi** a není závislé na zahájení vkladového řízení v katastru nemovitostí.

Další výhodou exekutorského zástavního práva jsou relativně **nízké náklady na jeho zřízení** a zápis do katastru nemovitostí (náklady exekuce 6.655,- Kč vč. DPH a správní poplatek za návrh na vklad do katastru nemovitostí ve výši 2.000,- Kč). Současně je pro věřitele podstatné, že zřízení

exekutorského zástavního práva ani jeho vkladu do katastru nemovitostí nebrání v katastru nemovitostí již evidovaný zákaz zatížení. Specifický význam má exekutorské zástavní právo rovněž pro věřitele v případě rozhodnutí o úpadku dlužníka, jelikož věřitel je v takovém případě uspokojován odděleně, jako věřitel zajištěný, a dochází tedy k uspokojení pohledávky věřitele z výtěžku zpeněžení.

### **Nevýhody EZP pro dlužníka:**

- **Omezení nakládání s nemovitostí:** Dlužník nemůže nemovitost volně převádět na jiné osoby nebo ji zatížit dalšími právy bez souhlasu exekutora.
- **Zástavní právo zůstává na nemovitosti:** Pokud dlužník prodá nemovitost, exekutorské zástavní právo zůstává na nemovitosti i po změně vlastníka. Kupující tak přebírá nemovitost zatíženou zástavním právem. Nemovitosti zatížené exekutorským zástavním právem jsou pro kupující méně atraktivní, což snižuje jejich tržní hodnotu. V praxi je prodej takové nemovitosti obtížný.
- **Možnost prodeje v exekuci:** Pokud dlužník nesplní své závazky, může být nemovitost prodána v rámci exekučního řízení, a její zpeněžení je využito na uhrazení závazku dlužníka.

### **Výhody EZP pro věřitele:**

- **Přednostní uspokojení:** Věřitel má díky exekučnímu zástavnímu právu přednostní právo na uspokojení své pohledávky z výtěžku prodeje nemovitosti před ostatními věřiteli.
- **Zajištění pohledávky:** Zápis exekučního zástavního práva poskytuje věřiteli právní jistotu, že jeho pohledávka bude v budoucnu uspokojena z hodnoty nemovitosti.

### **Jak zaniká exekutorské zástavní právo?**

Exekuční zástavní právo zaniká v následujících případech:

#### **1. Zánikem zajištěné pohledávky**

Pokud dlužník splní své závazky, nebo pohledávka jiným způsobem zanikne, zaniká i zástavní právo. Následně je možné podat návrh na výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí prostřednictvím vkladu.

#### **2. Dohoda mezi stranami**

Věřitel a dlužník se mohou dohodnout na alternativním způsobu řešení dluhu, což může vést k odstranění zástavního práva.

#### **3. Prodej nemovitosti v exekuci**

V případě, že nemovitost byla prodána v exekučním řízení, zástavní právo zaniká v okamžiku, kdy je pohledávka věřitele uspokojena z výtěžku prodeje.

#### **4. Konec exekučního řízení**

Pokud skončí předmětné exekuční řízení, exekutorské zástavní právo ze zákona rovněž zaniká.

I po splacení dluhu a zániku závazku zůstává zástavní právo zapsáno v katastru nemovitostí. Abyste dosáhli výmazu exekutorského zástavního práva, je nutné podat návrh na výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí.

# Judikatura

Z hlediska praktického významu stojí za zmínku rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 29 Cdo 1463/2022 ze dne 31.8.2022. Nejvyšší soud v něm uzavřel, že exekutorské zástavní právo na nemovitých věcech zřízené podle ustanovení § 69a exekučního řádu, ve znění účinném do 30. června 2015, neplní přímo uhrazovací funkci zástavního práva. Jeho účelem je zajištění pohledávky oprávněného do doby, než bude realizován jiný způsob exekuce; jeho význam spočívá nejen v zařazení vymáhané pohledávky do přednější skupiny a zajištění lepšího pořadí pro uspokojení v případě rozvrhu výtěžku

Tento judikát může být uveden jako inspirativní případ, neboť ilustruje, jak institut funguje - jako preventivní mechanismus, nikoli jako konečné řešení. Nejvyšší soud se zde zabýval povahou exekutorského zástavního práva podle § 69a exekučního řádu (ve znění účinném do 30. 6. 2015). Soud výslovně zdůraznil, že exekutorské zástavní právo není samostatným způsobem uspokojení pohledávky. Nemá tedy vlastní „uhrazovací“ funkci - věřitel z něj nemůže být uspokojen přímo. Hlavním účelem je tedy **zajišťovací funkce**. Institut slouží k tomu, aby se oprávněný věřitel mohl domoci svého práva v případě, že povinný neplní dobrovolně, a aby si zajistil lepší pořadí pro budoucí uspokojení z výtěžku případného prodeje. Nejvyšší soud rovněž poukázal na to, že samotná existence exekutorského zástavního práva může povinného motivovat k úhradě dluhu, aby se vyhnul zpeněžení nemovitosti.

Tento rozsudek potvrzuje, že exekutorské zástavní právo je spíše procesním nástrojem než hmotněprávním institutem, a vnáší do praxe potřebnou právní jistotu ohledně jeho účelu a limitů.

## Závěr

Exekutorské zástavní právo je v exekučním právu účinným právním nástrojem pro zajištění pohledávek věřitelů, ale zároveň představuje významnou zátěž pro dlužníky. Dá se říci, že jde o „prostřední cestu“ mezi neefektivní exekucí a drastickým zpeněžením nemovitostí. Umožňuje účinné zajištění pohledávky, snižuje náklady a tlak na soudní proces. Na druhou stranu může výrazně ovlivnit možnosti povinného i právní pozici nabyvatele nemovitosti. Správné pochopení právních důsledků a možností řešení je klíčem k minimalizaci negativního dopadu exekučního řízení.

**Mgr. Kateřina Chocholová**  
advokátka



**PADĚRA & PARTNEŘI**

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

[PADĚRA & PARTNEŘI s.r.o. advokátní kancelář](#)

Svaté Anežky České 32  
530 02 Pardubice

Tel.: + 420 773 240 555

E-mail: [info@akprp.cz](mailto:info@akprp.cz)

## Další články:

- [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“?](#)
- [Odstoupení od smlouvy v insolvenčním řízení](#)
- [Zřízení exekutorského zástavního práva – právní rámec, dopady a judikatura](#)
- [Novela nařízení o insolvenčním řízení nabyla účinnosti – jaké přinesla změny?](#)