

Exekuce

Je-li důvodem rozhodnutí o zániku excesivní závady „očistit“ nemovitou věc od jejího nepřiměřeného zatížení za účelem zvýšení šance jejího prodeje v dražbě, lze mít za to, že zánik takového práva (excesivní závady) by měl být vázán až na nabytí vlastnictví nemovité věci vydražitelem či předdražitelem – není důvodu, pro který by tato práva měla zaniknout i v případech, kdy k dražbě nemovité věci vůbec nedojde (proto, že výkon rozhodnutí bude z jakéhokoliv důvodu v době po vydání usnesení o ceně zastaven) nebo kdy se nemovitou věc nepodaří v dražbě prodat. K zániku by tak mělo docházet ve stejném okamžiku, ve kterém (bez rozhodnutí soudu) dochází k zániku některých práv spojených s nemovitou věcí prodanou v dražbě podle ustanovení § 336l odst. 5 o. s. ř.

(Usnesení Nejvyššího soudu České republiky č.j. 21 Cdo 3009/2025-147 ze dne 26.2.2026)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v exekuční věci oprávněné D. S., zastoupené Mgr. V.V., advokátem se sídlem v B., proti povinné R. K., zastoupené Mgr. Z.S., advokátem se sídlem v B., pro 1 875 126,83 Kč s příslušenstvím, prodejem zástavy, o návrhu povinné na zastavení exekuce, vedené u Okresního soudu v Příbrami pod sp. zn. 9 EXE 943/2024, o dovolání oprávněné proti usnesení Krajského soudu v Praze ze dne 29. července 2025, č. j. 17 Co 256/2025-124, tak, že dovolání oprávněné se zamítá.

Z odůvodnění:

1. Okresní soud v Příbrami pověřením ze dne 15. 7. 2024, č. j. 9 EXE 943/2024-21, pověřil Mgr. Jaroslava Kocince, LL.M., soudního exekutora Exekutorského úřadu Frýdek-Místek, vedením exekuce podle vykonatelného usnesení Městského soudu v Brně ze dne 31. 1. 2024, č. j. 51 C 48/2016-179, a usnesení Krajského soudu v Brně ze dne 27. 5. 2024, č. j. 49 Co 93/2024-190, prodejem zástavy, a to bytové jednotky č. XY, nacházející se v budově č. p. XY, XY, XY (dále jen „budova“), stojící na pozemcích parc. č. XY, XY, XY, XY, XY, XY, XY a XY (dále jen „pozemky“), zapsané na LV č. XY, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště XY, jakož i spoluvlastnického podílu vážícího se k jednotce č. XY ve výši XY na společných částech budovy, stojící na pozemcích, a na pozemcích, vše v katastrálním území XY, obec XY (dále jen „předmětná nemovitost“), k uspokojení pohledávky oprávněné za společností LIDL MUSIC spol. s r. o., IČO 15531970, která byla vymazána z obchodního rejstříku, ve výši 1 875 126,83 Kč s úrokem a úrokem z prodlení ke dni 15. 4. 2020 ve výši 1 524 460,51 Kč, s úrokem ve výši 12 % ročně od 16. 4. 2020 do zaplacení z částky 1 875 126,83 Kč a s úrokem z prodlení ve výši 12 % ročně od 15. 4. 2020 do zaplacení z částky 1 875 126,83 Kč, vyplývající ze smlouvy o půjčce ze dne 19. 8. 2010.

2. Povinná se podáním ze dne 14. 8. 2024 domáhala, aby byla exekuce zastavena. Uvedla, že znaleckým posudkem byla předmětná nemovitost oceněna na částku 1 700 000 Kč, na základě tohoto znaleckého posudku vydal soudní exekutor usnesení o ceně, kterým byla cena nemovitosti stanovena na totožnou částku, cena zástavy je tedy 1 700 000 Kč. Protože povinná (zástavce) tuto částku složila dne 15. 4. 2020 na účet oprávněné (zástavního věřitele), zástavní právo zaniklo.

3. Oprávněná uvedla, že s návrhem nesouhlasí. Poukázala na to, že znaleckým posudkem byla předmětná nemovitost oceněna na částku 3 400 000 Kč, na částku 1 700 000 Kč byla cena stanovena

při zohlednění zátěže v podobě služebnosti zřízené ve prospěch otce povinné. Znalec tak určil dvě ceny, a to cenu obvyklou a cenu při zohlednění právní zátěže, aniž by mu náleželo hodnotit, jakým způsobem byla služebnost zřízena a zda k ní má být při určení ceny přihlédnuto či nikoli. Služebnost vznikla až na základě smlouvy ze dne 29. 6. 2016, tedy po podání návrhu na prodej zástavy, a ve prospěch osoby blízké (otce povinné), otec povinné navíc ovládal obligačního dlužníka, který byl v prodlení, při určení ceny proto nelze ke služebnosti přihlížet a obvyklá cena bytu činí 3 400 000 Kč.

4. Okresní soud v Příbrami usnesením ze dne 27. 2. 2025, č. j. 9 EXE 943/2024-95, návrh povinné na zastavení exekuce zamítl. Dospěl k závěru, že obvyklá cena předmětné nemovitosti činila v souladu se znaleckým posudkem a rozhodnutím soudního exekutora 3 400 000 Kč, nikoli 1 700 000 Kč, neboť v době, kdy povinná částku uhradila, byla sice usnesením soudního exekutora ze dne 3. 3. 2020, č. j. 142 EX 01845/19-031, pravomocně určena cena předmětné nemovitosti na částku 1 700 000 Kč, nicméně soudní exekutor následně zrušil nařízení dražebního jednání a usnesením ze dne 22. 4. 2020, č. j. 142 EX 01845/19-39, změnil usnesení o ceně tak, že výslednou cenu předmětné nemovitosti určil na částku 3 400 000 Kč, a rozhodl o zániku věcného břemene ve prospěch otce povinné. Zástavní právo tedy složením částky 1 700 000 Kč nezaniklo a důvod pro zastavení exekuce nebyl naplněn.

5. K odvolání povinné Krajský soud v Praze usnesením ze 29. 7. 2025, č. j. 17 Co 256/2025-124, usnesení soudu prvního stupně změnil tak, že se exekuce zastavuje (výrok I), rozhodl o náhradě nákladů exekuce (výrok II) a o náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů (výrok III). Uvedl, že povinná při zaplacení částky 1 700 000 Kč vycházela z ceny obvyklé určené znaleckým posudkem, ze kterého vyšel i soudní exekutor při určení obvyklé ceny v usnesení o ceně nemovité věci ze dne 3. 3. 2020, č. j. 142 EX 01845/19-031, a zaplacením částky 1 700 000 Kč dne 15. 4. 2020 došlo k zániku zástavního práva podle § 1377 odst. 1 písm. d) zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“), neboť tato částka byla (obvyklou) cenou zástavy zohledňující právo na ní váznoucí, kterou žádná z účastnic smlouvy nezpochybnila. Soudní exekutor nepostupoval podle § 336a odst. 4 občanského soudního řádu, když k podání oprávněné ze dne 17. 4. 2020 vydal nové usnesení o ceně, určil výslednou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinné částkou 3 400 000 Kč a rozhodl o zániku věcného břemene bytu a užívání, neboť před vydáním tohoto usnesení o ceně bylo nařízeno dražební jednání (následně zrušené) a nedošlo k výrazné změně rozhodných okolností. Ačkoliv usnesení nabylo právní moci, když odvolání povinné bylo odmítnuto, k zániku zástavního práva došlo již složením ceny zástavy povinnou na účet oprávněné dne 15. 4. 2020, a usnesení o ceně ze dne 22. 4. 2020, č. j. 142 EX 01845/19-039, tak na posouzení věci vliv nemá. Uvedl, že věcné břemeno bytu existovalo již v době uzavření zástavní smlouvy 19. 8. 2010, již tehdy tedy ovlivňovalo obvyklou cenu nemovité věci, po krátkém období, kdy bylo věcné břemeno vymazáno pro pokus o dohodu, bylo znovu zřízeno smlouvou ze dne 24. 6. 2016; v době, kdy byl znalecký posudek vypracován, byla nemovitá věc zatížena. Tvzení oprávněné, že smlouva byla uzavřena právě v souvislosti se zahájením řízení o nařízení soudního prodeje zástavy, nejsou podložena žádnými konkrétními důkazy. Uzavřel, že z hlediska hmotného práva došlo k zániku zástavního práva dle § 1377 o. z.

6. Proti tomuto usnesení odvolacího soudu podala oprávněná dovolání. Namítla, že napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky „významu usnesení o ceně dle § 336 a občanského soudního řádu - využití usnesení o ceně dle § 336a občanského soudního řádu jako způsobu určení ceny zástavy pro složení ceny zastavené věci“, při jejímž řešení se odvolací soud odchyloval od ustálené rozhodovací praxe odvolacího soudu, dále na vyřešení otázek, „jaká je cena zastavené věci, která byla po zřízení zástavního práva zatížena služebností“, „zda má usnesení o ceně, vydané v exekučním řízení zahájeném pro materiálně nevykonatelný titul, význam i z hlediska hmotného práva, konkrétně z hlediska stanovení obvyklé ceny a následného složení ceny zastavené věci“, a „pokud byly vydány dvě usnesení o ceně, obě nabyly právní moci, tak které z těchto usnesení je rozhodné z hlediska stanovení ceny obvyklé a následného složení ceny zastavené věci“, které dosud nebyly v rozhodovací

praxi dovolacího soudu řešeny.

7. Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a občanského soudního řádu) projednal dovolání oprávněné podle zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o. s. ř.“). Po zjištění, že dovolání proti pravomocnému usnesení odvolacího soudu bylo podáno oprávněnou osobou (účastníkem řízení) ve lhůtě uvedené v ustanovení § 240 odst. 1 o. s. ř., se nejprve zabýval otázkou přípustnosti dovolání.

8. Dovoláním lze napadnout pravomocná rozhodnutí odvolacího soudu, pokud to zákon připouští (§ 236 odst. 1 o. s. ř.).

9. Není-li stanoveno jinak, je dovolání přípustné proti každému rozhodnutí odvolacího soudu, kterým se odvolací řízení končí, jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky, hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak (§ 237 o. s. ř.).

10. Jak vyplynulo ze skutkových zjištění (správnost skutkových zjištění soudů přezkumu dovolacího soudu – jak vyplývá z ustanovení § 241a odst. 1 a § 242 odst. 3 věty první o. s. ř. – nepodléhá), obvyklá cena zástavy (všech zastavených nemovitostí) byla určena znaleckým posudkem ze dne 16. 1. 2020 znalce XP Invest s. r. o., a to vysloveně „podle § 2 odst. 1 zákona č. [151/1997](#) Sb., o oceňování majetku“, částkou 1 700 000 Kč (při zohlednění věcného břemene bydlení), resp. 3 400 000 Kč (bez zohlednění tohoto věcného břemene). V době ocenění vázlo na předmětu zástavního práva věcné břemeno doživotního užívání ve prospěch otce povinné, a to podle smlouvy ze dne 29. 6. 2016 (s účinky dne 1. 7. 2016); v době zřízení zástavního práva (22. 9. 2010) vázlo na zástavním právem zatížených nemovitostech totéž právo (podle smlouvy ze dne 20. 9. 2005).

11. Ze skutkových zjištění dále vyplývá, že nynější exekuční řízení je již v pořadí druhým; první exekuce (o prodeji téže zástavy) byla vedena soudním exekutorem Mgr. Jaroslavem Kocincem, LL.M., Exekutorský úřad Frýdek-Místek, pod sp. zn. 142 EX 01845/19 na podkladě pověření Okresního soudu v Příbrami ze dne 4. 11. 2019, č. j. 9 EXE 3614/2019-42, v rámci této exekuce soudní exekutor dne 3. 3. 2020 vydal usnesení, č. j. 142 EX 01845/19-031, jímž stanovil výslednou cenu nemovitých věcí částkou 1 700 000 Kč při zohlednění „věcného břemene bytu ve prospěch pana R. S.“, usnesením ze dne 22. 4. 2020, č. j. 142 EX 01845/19-39, potom změnil výše uvedené usnesení ve výroku o určení výsledné ceny tak, že tuto cenu stanovil částkou 3 400 000 Kč a zároveň rozhodl o zániku „věcného břemene bytu ve prospěch R. S.“. Toto usnesení napadla odvoláním dne 22. 4. 2020 povinná, odvolání bylo usnesením Krajského soudu v Praze ze dne 30. 9. 2020, č. j. 20 Co 166/2020-69, odmítnuto, usnesení soudního exekutora o výsledné ceně nemovitostí tak nabylo právní moci. Zároveň však povinná dne 21. 4. 2020 podala návrh na zastavení exekuce, o němž nakonec pravomocně rozhodl Krajský soud v Praze usnesením ze dne 31. 8. 2021, č. j. 20 Co 1/2021-154, tak, že exekuci zcela zastavil, neboť dospěl k závěru, že titul pro nařízení exekuce je materiálně nevykonatelný.

12. Za této skutkové situace je dovolání přípustné pro řešení otázky, jakým způsobem se pro účely zjištění, zda došlo k zániku zástavního práva složením (obvyklé) ceny zástavy zástavnímu věřiteli, promítá do obvyklé ceny zástavy skutečnost, že zástavním právem zajištěná nemovitost je zatížena věcným břemenem (bydlení), tedy tzv. excesivní závadou, neboť tato otázka nebyla doposud v rozhodovací praxi dovolacího soudu řešena.

13. Dovolání však není důvodné.

14. Vzhledem k tomu, že zástavní právo vzniklo podle smlouvy ze dne 19. 8. 2010, v katastru nemovitostí bylo zapsáno dne 22. 9. 2010 a není zjištěno o tom, že by se strany zástavní smlouvy dohodly jinak (tedy o tom, že jejich právní vztahy vážící se k zástavnímu právu budou nadále podřízeny zákonu č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů), je nutno i předpoklady zániku zástavního práva řešit podle zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů – dále jen „obč. zák.“ (srovnej ustanovení § 3073 o. z.).

15. Podle ustanovení § 170 odst. 1 písm. e) obč. zák. zástavní právo zaniká, složí-li zástavní dlužník nebo zástavce zástavnímu věřiteli obvyklou cenu zástavy.

16. K interpretaci uvedeného ustanovení je Nejvyšší soud sjednocen na následujících závěrech:

[1] Složení obvyklé ceny zástavy je důvodem zániku zástavního práva proto, že se tím dostává zástavnímu věřiteli (bez zbytečného průtahu) zásadně rovnocenného plnění, které by jinak obdržel (s určitým prodlením) z výtěžku prodeje nebo jiného zpeněžení zástavy. K zániku zástavního práva podle ustanovení § 170 odst. 1 písm. e) obč. zák. proto dojde, jen jestliže bude složena „obvyklá“ cena zástavy, tedy cena, která by byla (jak se uvádí v ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. [151/1997](#) Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů) dosažena při prodeji stejného nebo obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku, nebo, řečeno jinak, cena, která by byla dosažena při prodeji zástavy s dodržением případných cenových předpisů o regulaci cen, ke dni jejího složení, neboť při zpeněžení veřejnou dražbou, soudním prodejem zástavy nebo jiným zákonem stanoveným způsobem nelze zpravidla očekávat vyšší výtěžek. Složením obvyklé ceny zástavy zaniká – jak je zřejmé z dikce ustanovení § 170 odst. 1 písm. e) obč. zák. a ze smyslu a účelu této právní úpravy – každé zástavní právo, které vázne na takto „vyplácené“ zástavě.

[2] I když zákon – jak vyplývá z výše uvedeného – vymezuje, co se rozumí obvyklou cenou zástavy ve smyslu ustanovení § 170 odst. 1 písm. e) obč. zák., nepředepisuje současně postup při jejím určování; obvyklá cena zástavy proto může být stanovena jakýmkoliv postupem, způsobilým vyjádřit, jaká cena by byla v době složení dosažena při prodeji zástavy s dodržением případných cenových předpisů o regulaci cen.

[3] Úprava obsažená v § 170 písm. e) obč. zák. je koncipována tak, že zástavní dlužník nebo zástavce může přivodit zánik zástavního práva i bez součinnosti se zástavním věřitelem (jednostranným právním úkonem – nyní právním jednáním, jímž složí obvyklou cenu zástavy).

17. K tomu srovnej odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 15. 4. 2010, sp. zn. 21 Cdo 924/2009, který byl uveřejněn v časopise Soudní judikatura pod publikačním číslem 11/2011, nebo rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 31. 1. 2022, sp. zn. 29 Cdo 3278/2021.

18. V teorii i praxi dále není (a nikdy nebylo) pochyb o tom, že zástavní právo má především funkci zajišťovací; zabezpečuje pohledávku (nyní slovy zákona „dluh“ zástavce) zástavního věřitele již od okamžiku svého vzniku, vede (motivuje) dlužníka k tomu, aby pohledávku zástavního věřitele dobrovolně splnil, a zástavnímu věřiteli poskytuje jistotu, že se bude moci uspokojit ze zástavy, nebude-li jeho pohledávka řádně a včas splněna. Nebyla-li pohledávka zástavního věřitele řádně a včas splněna, uplatní se uhrazovací funkce zástavního práva; zástavní věřitel je oprávněn uspokojit se ze zástavy (z výtěžku prodeje zástavy), aniž by musel spoléhat na to, že se domůže úhrady své pohledávky z majetku dlužníka. Zástavní právo je právem subsidiárním a akcesorickým (srov. například rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 6. 2018, sp. zn. 21 Cdo 582/2018, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 6. 2022, sp. zn. 21 Cdo 1053/2021, nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 6. 2025, sp. zn. 21 ICdo 11/2025).

19. Zánik zástavního práva složením obvyklé ceny zástavy tak na straně jedné má zástavci

(zástavnímu dlužníku) umožnit, aby přešel realizaci zástavního práva (zpeněžením zástavy), na straně druhé však nelze pominout i zájem zástavního věřitele na naplnění uhrazovací funkce zástavního práva, tedy nebyla-li zajištěná pohledávka řádně a včas splněna (tak se i stalo v této věci).

20. Především podle Nejvyššího soudu nelze pochybovat o tom, že znalecký posudek ze dne 16. 1. 2020 znalce XP Invest s. r. o. je dostatečným podkladem pro posouzení výše obvyklé ceny zástavním právem zatížených nemovitostí, neboť cena byla znalcem určena podle § 2 odst. 1 zákona č. [151/1997](#) Sb., o oceňování majetku, částkou 1 700 000 Kč (při zohlednění věcného břemene bydlení), resp. 3 400 000 Kč (bez zohlednění tohoto věcného břemene). Je tedy zcela zjevné, že věcné břemeno, vázající na předmětu zástavního práva, naprosto zásadním způsobem ovlivňuje obvyklou cenu zástavy pro účely posouzení, zda zástavní právo zaniklo či nikoliv.

21. Pakliže však zánik zástavního práva je vázán (pouze) na jednostranný právní úkon (právní jednání) zástavce (zástavního dlužníka), kterým složí obvyklou cenu zástavy zástavnímu věřiteli, a jeho účinky nastanou tímto okamžikem (v této věci připsáním na účet zástavního věřitele), platí, že při posuzování, zda tímto jednáním skutečně došlo k zániku zástavního práva, je sice zapotřebí vycházet z předpokladu, že obvyklá cena zástavy je pouze jedna, avšak je nezbytné rozlišovat, zda zástavce (zástavní dlužník) složí obvyklou cenu zástavy v době, kdy zástavní věřitel zástavní právo realizuje, s přihlédnutím ke způsobu realizace (je např. vedena exekuce, probíhá proces veřejné dražby apod.), či zástavce (zástavní dlužník) složí obvyklou cenu zástavy v době, kdy zástavní věřitel zástavní právo nerealizuje.

22. Je tomu tak proto, že pouze v případě realizace zástavního práva způsobem nařízení soudního prodeje zástavy a následné exekuce lze dosáhnout „očistění“ nemovité věci (zástavy) od excesivní závady [rozhodnutím soudního exekutora (soudu) podle ustanovení § 336a odst. 2 o. s. ř.]. Sice lze připustit dohodu zástavce a zástavního věřitele o tom, že v případě realizace zástavního práva zástavním věřitelem nebude k takové excesivní závadě přihlíženo, v projednávané věci je však tato situace hypotetická, neboť takové ujednání nebylo zjištěno. Jinak tyto závady nezanikaly, resp. nezanikají (srovnej výslovně ustanovení § 56 odst. 1 zákona č. 20/2006, o veřejných dražbách, ve znění pozdějších zákonů, nyní § 55 odst. 2 zákona č. 250/2023, o veřejných dražbách).

23. Nejvyšší soud dále v řadě rozhodnutí vysvětlil (srov. například usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. 4. 2013, sp. zn. 20 Cdo 275/2013, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. 5. 2007, sp. zn. 20 Cdo 2006/2006, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. 1. 2008, sp. zn. 20 Cdo 2769/2006, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 11. 2009, sp. zn. 20 Cdo 4790/2007, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 9. 2014, sp. zn. 30 Cdo 511/2014, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16. 6. 2017, sp. zn. 20 Cdo 2522/2017; z recentních rozhodnutí potom usnesení Nejvyššího soudu ze dne 14. 7. 2023, sp. zn. 21 Cdo 570/2023), že zákonná úprava rozděluje průběh exekuce prodejem nemovitosti do několika relativně samostatných fází, z nichž v každé se řeší vymezený okruh otázek. Těmito fázemi jsou 1) nařízení exekuce, 2) určení ceny nemovitosti a jejího příslušenství, ceny závad a práv s nemovitostí spojených, určení závad, které prodejem v dražbě nezaniknou, a určení výsledné ceny, 3) vydání usnesení o dražební vyhláše, 4) prodej nemovitosti v dražbě a 5) rozvrh rozdělované podstaty. Úkony soudu, účastníků řízení a osob na řízení zúčastněných jsou zpravidla završeny usnesením, jehož účinky vylučují možnost v další fázi znovu řešit otázky, o kterých již bylo (pravomocně) rozhodnuto. Nerespektování této zásady vede (může vést) k nepříznivým důsledkům – např. neudělení příklepu vydražiteli apod. (srov. například usnesení Nejvyššího soudu ze dne 7. 9. 2023, sp. zn. 20 Cdo 1853/2023).

24. Z uvedeného vyplývá, že jednotlivá rozhodnutí soudního exekutora (soudu) v té které fázi exekučního řízení mají význam (jsou závazná) pouze pro tu kterou (a další) fázi exekučního řízení; jsou závazná pouze pro účely vedení exekučního řízení a jejich účinnost končí se skončením exekuce (srov. například vazbu ustanovení § 336a o. s. ř. pouze na ustanovení § 336b o. s. ř. a § 336e o. s. ř.).

apod.). Jinak řečeno, usnesení soudního exekutora (soudu) například o výsledné ceně nemovitosti má význam pouze pro účely stanovení obligatorních náležitostí dražební vyhlášky a žádný jiný a pouze ve vztahu k tomuto účelu je dána vázanost takovým usnesením.

25. Dovolací soud proto souhlasí s názorem, podle kterého je-li důvodem rozhodnutí o zániku excesivní závady „očistit“ nemovitou věc od jejího nepřiměřeného zatížení za účelem zvýšení šance jejího prodeje v dražbě, lze mít za to, že zánik takového práva (excesivní závady) by měl být vázán až na nabytí vlastnictví nemovité věci vydražitelem či předdražitelem – není důvodu, pro který by tato práva měla zaniknout i v případech, kdy k dražbě nemovité věci vůbec nedojde (proto, že výkon rozhodnutí bude z jakéhokoliv důvodu v době po vydání usnesení o ceně zastaven) nebo kdy se nemovitou věc nepodaří v dražbě prodat. K zániku by tak mělo docházet ve stejném okamžiku, ve kterém (bez rozhodnutí soudu) dochází k zániku některých práv spojených s nemovitou věcí prodanou v dražbě podle ustanovení § 336l odst. 5 o. s. ř. (srovnej MÁDR, J. [komentář k § 336a] In: JIRSA, J. a kol. Občanský soudní řád, 4. část. Soudcovský komentář. Wolters Kluwer. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.)

26. S dovolatelkou lze proto souhlasit v tom, že taktéž rozhodnutí soudního exekutora (soudu) o určení ceny nemovitostí pro účely dražby (resp. znalecký posudek podaný v exekučním řízení pro účely stanovení výsledné ceny dražené nemovitosti) může být (také) v obecné rovině tou skutečností, podle níž by bylo možno stanovit „obvyklou cenu zástavy“ pro účely posouzení, zda došlo k zániku zástavního práva podle ustanovení § 170 odst. 1 písm. e) obč. zák., včetně (pravomocného) rozhodnutí podle § 336a odst. 2 o. s. ř., tedy stanovení ceny se současným určením zániku závady, ovlivňující obvyklou cenu nemovitosti.

27. Uvedené však platí pouze tehdy, jestliže lze očekávat, že úspěšnému vedení exekuce nebrání žádná překážka, jejímž důsledkem by bylo zastavení exekuce z jiného důvodu, než je zánik zástavního práva složením obvyklé ceny zástavy; jinak řečeno, pouze v tomto případě má rozhodnutí soudního exekutora (soudu) o „očistění“ zástavy od excesivní závady, ovlivňující cenu nemovitosti, význam pro účely určení obvyklé ceny zástavy. Jedině v takto vedeném exekučním řízení se naplní význam složení obvyklé ceny zástavy, jímž se má věřiteli dostat (zásadně, přibližně) obdobného plnění, jako kdyby došlo k realizaci zástavního práva (viz výše uvedený rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 4. 2010, sp. zn. 21 Cdo 924/2009).

28. Pakliže však v této věci zástavkyně složila obvyklou cenu zástavy v průběhu exekučního řízení, které následně bylo zastaveno proto, že exekuční titul nebyl materiálně vykonatelný, a tedy exekuční řízení nemělo být ani vedeno [srov. ustanovení § 39 odst. 3 ve spojení s ustanovením § 43a odst. 6 zákona č. 120/2001, o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád), ve znění pozdějších předpisů, a k tomu např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 24. 11. 2020, 20 Cdo 2534/2020], je správný závěr, že ani pravomocné usnesení soudního exekutora o zániku excesivní závady podle § 336a odst. 2 o. s. ř., vydané v tomto (zastaveném) exekučním řízení, nemohlo ovlivnit obvyklou cenu zástavy, na níž vázlo (a stále vázne) věcné břemeno bytu ve prospěch pana S.

29. Odvolací soud tak dospěl k zákonu odpovídajícímu závěru, že složením částky 1 700 000 Kč zástavkyní zástavní věřitelce (představující cenu zástavy podle znaleckého posudku se zohledněním tzv. excesivní závady) došlo k zániku zástavního práva podle § 170 odst. 1 obč. zák. (byť odvolací soud uvádí nesprávně „podle § 1377 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanského zákoníku“, avšak tato nepřesnost na správnosti jeho závěru o zániku zástavního práva nic nemění); uvedený závěr je z hlediska uplatněných dovolacích důvodů správný. Protože nebylo zjištěno, že by řízení bylo postiženo některou z vad uvedených v ustanovení § 229 odst. 1 o. s. ř., § 229 odst. 2 písm. a) a b) o. s. ř. nebo v § 229 odst. 3 o. s. ř. anebo jinou vadou, která by mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, Nejvyšší soud dovolání oprávněné podle ustanovení § 243d odst. 1 písm. a) o. s. ř. zamítl.

Další články:

- [Exekuce](#)
- [Započtení](#)
- [Reorganizace](#)
- [Soudní poplatky \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Spotřebitel \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správa společné věci \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správní řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Vylučovací žaloba \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Promlčení, insolvence](#)
- [Nepřiměřená délka řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Výše výživného \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)