

ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ
KANCELÁŘ PŘEDSEDY

Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 182 11 Praha 8
IČ: 00025712, tel: 284 041 111, fax: 284 041 287, eMail: cuzk@cuzk.cz, ID DS: uuaaatg

VAŠE ZNAČKA:

ZE DNE: 2021-07-12
NAŠE SP. ZN.: ČÚZK-15139/2021-11
NAŠE Č. J.: ČÚZK-15619/2021
VYŘIZUJE: Mgr. Ing. Jana Ptáčková
TELEFON: 284 041 249
EMAIL: jana.ptackova@cuzk.cz
MÍSTO A DATUM: Praha, 2021-08-04
POČET LISTŮ/PŘÍLOH:



Zápis změny zástavního práva do katastru nemovitostí



Český úřad zeměměřický a katastrální obdržel Vaše dotazy týkající se zápisu změny zástavního práva do katastru nemovitostí. Smluvní strany uzavřely v roce 2018 smlouvu o úvěru se zřízením zástavního práva a zároveň v roce 2018 uzavřely dva dodatky k úvěrové smlouvě. Na základě úvěrové smlouvy ve znění dodatku č. 1 a č. 2 bylo zástavní právo zapsáno do katastru nemovitostí. Stejně smluvní strany uzavřely dne 1. 6. 2021 dodatek č. 3 k předmetné úvěrové smlouvě s tím, že zástavní právo se zřizuje k zajištění existující pohledávky z důvodu vrácení jistiny úvěru a k zajištění dalších pohledávek. V návaznosti na uzavření dodatku č. 3 k úvěrové smlouvě byl podán návrh na vklad změny zástavního práva. Katastrální úřad po přezkoumání podaného návrhu na vklad zjistil, že navrhovaný vklad nelze povolit, jelikož není právně možné zasahovat do již zapsaného zástavního práva takovým způsobem, v jehož důsledku by došlo k rozšíření zajišťovaných pohledávek o pohledávky nové. Zaslala jste nám následující dotazy:

- a) *Lze s ohledem na shora popsané okolnosti změnit v navrhovaném rozsahu (nebo alespoň částečně co do příslušenství) zapsané zástavní právo v jednom řízení návrhem na vklad změny zástavního práva, a to i v souladu se zásadou hospodárnosti řízení (místo toho, aby se účastníci domáhali změny ve dvou samostatných řízeních výmazem a vkladem – nejednalo by se o přepjatý formalismus?),*
- b) *pokud nelze zástavní právo změnit výše uvedeným způsobem, tak Vás zdvořile žádám o právní argumentaci s odkazem na právní předpisy, proč to nejde,*
- c) *pokud nelze zástavní právo změnit výše uvedeným způsobem tak, Vás zdvořile žádám o sdělení, jak lze správně provést změnu, za situace, kdy zajištění jistiny a pořadí jejího zástavního práva se nemění.*

K Vaším dotazům Vám sdělujeme:

Uzavřením dodatku č. 3 k úvěrové smlouvě dochází, pokud jej správně chápeme, ke dvěma současným změnám, kdy některé pohledávky, resp. část jejich příslušenství, již nadále zástavním právem zajištěny být nemají, naopak nově se má zajištění vztahovat i ty pohledávky, resp. část jejich příslušenství (*dále jen „pohledávky“*), které by bez této změny zajištěné nebyly. Z pohledu zápisu do katastru je přitom nerozhodné, že celkově se výše zajištěných pohledávek nezmění. V opačném případě by si totiž smluvní strany mohly libovolně zaměňovat zajištěné pohledávky (*ty, u kterých by již nebyl zájem na jejich zajištění, nahrazovat znovu a znovu novými a fakticky tak donekonečna prodlužovat zajištění*). Rozhodné je pouze to, že nově mají být zajištěny pohledávky, na které se původně zajištění nevztahovalo.

Při změně rozsahu zajištění pak nelze postupovat prostřednictvím změny původního zástavního práva se zpětnými účinky, tj. v návaznosti na okamžik podání původního návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí v roce 2018, neboť by tím došlo k porušení zásady pořadí věcných práv vyplývající z ustanovení § 982 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Za situace, kdy smluvně dochází ke změně rozsahu zajištění původního zapsaného zástavního práva, je možné provést zápis do katastru nemovitostí na základě návrhu na vklad, kterým bude navrhována nikoliv změna již zapsaného zástavního práva, ale nový zápis zástavního práva sjednaného podle dodatku č. 3 k úvěrové smlouvě v rozsahu nově zajištěných pohledávek, resp. části jejich příslušenství, a současně výmaz původního zástavního práva v tomto rozsahu, ve kterém se týká pohledávek, které nadále nemají být zajištěny. Nový rozsah zajištění tak bude vázán na okamžik podání nového návrhu na vklad.

Druhou možností, jak postupovat, je využít institutu uvolněného zástavního práva. To však vychází z předpokladu, že důvodem toho, že některé pohledávky již nadále zástavním právem zajištěny být nemají, je skutečnost, že tyto pohledávky již byly splaceny, a tudíž v tomto rozsahu zástavní právo zaniklo. Pak by bylo možné tento „uvolněný rozsah“ zástavního práva využít postupem podle § 1380 a následujících občanského zákoníku. Při tomto postupu by pak došlo k zachování původního pořadí zástavního práva.

S pozdravem

Mgr. Lenka Vrzalová
vedoucí oddělení legislativy
podepsáno elektronicky