

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

K zápisu zajišťovacího převodu práva do katastru nemovitostí a úskalí jeho výmazu

S účinností nového občanského zákoníku vstoupila v platnost i ustanovení upravující zajišťovací převod práva, která zakotvila dosud judikaturou nastavený pohled na tento institut. Zatímco do doby účinnosti nového občanského zákoníku byl zajišťovací převod práva upraven jedním ustanovením v zák. č. [40/1964](#) Sb. Občanský zákon, konkrétně v § 553 Občanského zákona a jeho použití bylo proto hojně smluvně rozšiřováno, s účinností nového občanského zákoníku je tomuto institutu věnován v zákonné formě podstatně širší rozsah [1].



Pohlédneme-li do počátků vzniku tohoto institutu, zjistíme, že úprava zajišťovacího převodu práva má své kořeny, ostatně jako řada jiných právních institutů v našem právním řádu v právu římském [2]. Současná podoba zajišťovacího převodu práva má však své kořeny v Německu. Tam se právníci zamýšleli nad tím, jak dostat do toku finančních prostředků ve firmě (tzv. cash-flow) další peněžní prostředky tak, aby mohli uspokojovat své věřitele. Vymysleli proto, že dočasně převedou své výrobní stroje na věřitele, za což od něj obdrží peněžní prostředky, které použijí pro úhradu jiného splatného dluhu a jakmile se jim rozběhne tok peněžních prostředků ve společnosti, vrátí věřiteli peněžní prostředky od něj získané a současně od něj budou moci získat zpět své stroje.

Současnou právní úpravu zajišťovacího převodu práva nalezneme v Občanském zákoníku v § 2040 a následujících, když tento k němu uvádí, *smlouvou o zajišťovacím převodu práva zajišťuje dlužník nebo třetí osoba dluh tím, že věřiteli dočasně převede své právo. Má se za to, že zajišťovací převod práva je převodem s rozvazovací podmínkou, že dluh bude splněn.* V § 2041 se poté stanoví, týká-li se zajišťovací převod práva věci zapsané ve veřejném seznamu, vzniká zajištění zápisem do tohoto seznamu; do veřejného seznamu se zapíše i dočasná povaha zajišťovacího převodu práva.

V tomto článku pak budeme věnovat zvýšenou pozornost mechanismu zápisu zajišťovacího převodu práva do katastru nemovitostí a následně jeho výmazu. Jakkoliv se totiž může zdát, že v souvislosti s tímto nemohou vzniknout pochybnosti, z níže uvedeného je zjevné, že i zde mohou vznikat výkladové obtíže vedoucí mnohdy i k odlišným závěrům.

Z uvedeného je patrné, že zajišťovací převod práva u věci zapsané ve veřejném seznamu nemůže vzniknout, pokud není do veřejného seznamu navržen jeho zápis [4]. Podle § 23 odst. 2 zák. č. [256/2013](#) Sb. o katastru nemovitostí se do katastru nemovitostí zapisuje **poznámka** o dočasné povaze věcného práva na základě zajišťovacího převodu. Vyhláška č. [357/2013](#) Sb. Katastrální vyhláška, která upravuje řízení ve věcech zápisu do katastru nemovitostí, poté ve svém § 72 stanoví, že „*poznámka o dočasné povaze věcného práva v případě zajišťovacího převodu práva se zapíše bez*

návrhu spolu se zápisem věcného práva na základě smlouvy o zajišťovacím převodu práva“ [3].

Jakkoliv se může zdát, že zajišťovací převod práva zapíše katastrální úřad pouze na základě smlouvy (bez návrhu), předložené do podatelny katastrálního úřadu, aniž by bylo nutné podávat současně návrh na vklad či jiné podání sloužící k tomu, aby byla poznámka do katastru nemovitostí zapsána, je takový prostý výklad nesprávný. Dané ustanovení, tedy § 72 vyhl. č. [357/2013](#) Sb., je třeba vykládat v kontextu toho, o jaký druh věcného práva jde. Je třeba si uvědomit, že zajišťovacím převodem práva dochází **k dočasnému převedení, v našem případě vlastnického práva, z dlužníka na věřitele**. Vlastnické právo je poté svou povahou právo věcné. Podle § 11 zák. č. [256/2013](#) Sb. o katastru nemovitostí se vkladem do katastru zapisuje vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence, mimo jiné i věcných práv.

Jelikož je vlastnické právo právem věcným a v případě zajišťovacího převodu práva dochází k nabytí vlastnického práva s rozvazovací podmínkou, že dluh bude splněn, jde v případě zápisu zajišťovacího převodu práva, vlastně o dočasný zápis vlastnického práva u osoby věřitele[5]. Je tedy třeba podat k příslušnému katastrálnímu úřadu návrh na vklad vlastnického práva ve prospěch věřitele. Návrh na vklad do katastru nemovitostí se podává pouze na stanoveném formuláři, který obsahuje náležitosti stanovené v § 14 odst. 1 zákona č. [256/2013](#) Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon). V uvedeném formuláři je rovněž pamatováno na oddíl, věnující se zápisům poznámky do katastru nemovitostí. Pokud však budete ve výčtu poznámek, které spolu s návrhem na vklad požadujete zapsat do katastru nemovitostí, hledat tu, která slouží k zápisu zajišťovacího převodu práva, úspěšně nebudete. Jednoduše tam není. Nepochybně jde o nedokončený legislativní proces zákonodárce, který neprovedl úplnou změnu zákonů, jež navazují na zák. č. [89/2012](#) Sb. Občanský zákoník, v daném případě vyhlášky č. [357/2013](#) Sb. upravující podobu formulářů pro zápis do katastru nemovitostí.

Pro určitost podání, proto nezbude nic jiného, než do části věnující se ostatním skutečnostem navrhnout k zápisu poznámku o zajišťovacím převodu práva spolu s jeho přesnou specifikací, tedy včetně dočasnosti jeho převodu, uvedenou konkrétním datem. Tuto dočasnost převodu bude poté katastrální úřad před samotným zápisem poznámky do katastru zkoumat. Nutné je pochopitelně přiložit k návrhu smlouvu o zajišťovacím převodu práva a dále např. smlouvu o půjčce. Z těchto dvou listin totiž katastrální úřad zjistí datum rozvazovací podmínky a tedy i dočasnosti převodu vlastnického práva. Data na obou listinách by poté měla být stejná.

Pouze tímto způsobem je možné domoci se u katastrálního úřadu zápisu vlastně jen „formální poznámky“ (dojem, který vytváří katastrální zákon ve spojení s katastrální vyhláškou) o existenci zajišťovacího převodu práva.

Větší komplikaci poté může způsobit ust. § 73 odst. 1 vyhl. č. [357/2013](#) Sb., upravující výmaz poznámky o dočasnosti převodu. Zejména pak za situace, kdy dlužník svůj dluh nesplní a současně odmítne dát věřiteli potvrzení o tom, že převod se stal nepodmíněným. Podle § 73 odst. 1) vyhl. č. [357/2013](#) Sb. Se totiž poznámka o dočasné povaze věcného práva na základě zajišťovacího převodu vymaže na základě potvrzení osoby, která věřiteli převedla své právo, v němž tato osoba (samozřejmě s ověřeným podpisem) potvrdí, že převod práva se stal nepodmíněným. Pokud tedy dlužník přestane s věřitelem jakkoliv komunikovat, ať už mu v tom brání subjektivní či objektivní důvody, bude mít sice věřitel nadále na sebe převedeno vlastnické právo, ale současně bude mít obtížnou pozici ve vztahu ke katastrálnímu úřadu, neboť nebude schopen se u katastrálního úřadu domoci zápisu, že převod se stal nepodmíněným. Katastr poznámku bez současného předložení potvrzení dlužníka o tom, že převod se stal nepodmíněným, nevymaže. Je nasnadě, že na samotné existenci vlastnického práva se nic nemění, věřitel je zapsán jako vlastník a tak tomu bude i do budoucna. Nicméně stále bude v katastru nemovitostí u vlastnického práva zapsána poznámka o

dočasnosti převodu. Pro takového vlastníka to jistě není žádoucí, neboť v případě jakékoliv jeho další dispozice s nemovitostí (např. při jejím prodeji), by práva bdělý nabyvatel jistě pojal pochybnost o tom, že prodávající je skutečně vlastníkem nemovitosti, bez právních vad na ní.

Domníváme se, že v úvahu v tomto případě připadá v pouze žaloba na určení, že převod práva je nepodmíněný. Tedy situace se věřiteli může značně zkomplikovat a jeho na prvý pohled snadno nabyté vlastnické právo, nemusí mít takový rozsah, jaký věřitel při sjednávání zajišťovacího převodu práva předpokládal.

Závěrem lze podotknout, že nově koncipovaný institut zajišťovacího převodu práva je nepochybně velmi lákavý. Proces jeho vzniku spojený s jeho zápisem do katastru nemovitostí a jeho případný výmaz však s sebou může přinést řadu úskalí, na které je dobré se předem připravit.

Mgr. Pavlína Marešová,
advokátka

Mgr. Markéta Nováková,
advokátka

[PPS advokáti s.r.o.](#)

Velké náměstí 135/19
500 02 Hradec Králové

Tel.: +420 495 512 831-2
Fax: +420 495 512 838
e-mail: pps@ppsadvokati.cz

[1] § 2040 a násl. zák. č. 89/2012 Občanského zákoníku

[2] článek Čermák, K., jr.: Je zajišťovací převod práva fiduciárním převodem?, uveřejněném v časopise Bulletin advokacie číslo 3, ročník 1997, str. 11-16.

[3] Vyhláška č. [357/2013](#) Sb. Katastrální vyhláška

[4] Zák. č. [256/2013](#) Sb. o katastru nemovitostí

[5] Občanský zákoník V., Závazkové právo, Obecná část (§ 1721-2054), 1. vydání, 2014, s. 1272 - 1274.

© EPRAVO.CZ - Sběrka 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](#)