

27. 11. 2009

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

Novela zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

V aktualitách z oblasti práva nemovitostí jsme Vás informovali o novele katastrálního zákona. Dnes bychom na problematiku související s katastrem nemovitostí a zápisy do katastru rádi navázali, a to informací o připravované novele zákona č. [265/1992](#) Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem („Zákon“). V současné době je novela Zákona v Poslanecké sněmovně Parlamentu České republiky ve fázi prvního čtení.



Novela Zákona mění okamžik, ve kterém nastávají právní účinky vkladu práva do katastru. Nově tyto účinky nastávají k okamžiku doručení návrhu na vklad práva katastru nemovitostí; tedy k okamžiku definovanému dnem, hodinou a minutou. Takto stanovený okamžik právních účinků usnadní realizaci realitních transakcí financovaných prostřednictvím hypotečního úvěru. Podle dosavadní právní úpravy je totiž potřeba, aby zástavní právo ve prospěch banky k převáděné nemovitosti zřídil ještě prodávající a teprve pak nemovitost převedl na kupujícího; navíc nelze podat návrhy na vklad vlastnického na vklad zástavního práva v jeden den. Je-li totiž podán návrh na vklad vlastnického práva, ztrácí prodávající k počátku dne, kdy došlo k podání návrhu své vlastnické právo k nemovitosti, a nemůže ji tedy dát následně do zástavy.

Nově se upravuje postup proti zamítnutí vkladu katastrálním úřadem. Proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu bude přípustná pouze žaloba (podle páté části občanského soudního řádu) podávané prostřednictvím katastrálního úřadu ve třicetidenní lhůtě od doručení zamítavého rozhodnutí. Během třicetidenní lhůty nebude katastrální úřad provádět žádné zápisy ohledně nemovitostí, jichž se zamítavé rozhodnutí týká. V případě, že dojde k podání žaloby, nebudou žádné zápisy prováděny až do doby, než bude katastrálnímu úřadu doručeno pravomocné rozhodnutí soudu o podané žalobě.

Důvodem je snaha, zabránit nenapravitelných škodám, ke kterým by došlo v případě, že by soud svým rozhodnutím vklad vlastnického práva povolil.

Novela Zákona zavádí poznámku spornosti. Tato se zapíše, je-li podána žaloba na určení vlastnictví nemovitosti nebo na určení neplatnosti právního úkonu. Zápis poznámky spornosti nevyvolává přerušení řízení o povolení vkladu práva. Cílem je eliminovat podávání šikanózních žalob, jež mají poškodit konkurenci. Pokud soud rozhodne ve věci, ohledně které je zapsána poznámka spornosti jinak, než ji posoudil katastrální úřad, vymaže katastrální úřad povolený vklad a všechny na něj navazující zápisy práv, které jsou v rozporu s vydaným rozhodnutím soudu.

Novela Zákona se rovněž snaží vypořádat se s problematikou starých zástavních práv převzatých z pozemkových knih. Zápis těchto práv v katastru nemovitostí právně znehodnocuje dotčené

nemovitosti. Stávající právní úprava nenabízí možnost, jak prokázat zánik či promlčení těchto zástavních práva a dosáhnout tak jejich výmazu z katastru nemovitostí. Novela Zákona umožní zástavním dlužníkům výmaz zástavního práva za podmínky, že složí předpokládaný dluh do soudní úschovy. Lze předpokládat, že s ohledem na inflaci a měnové reformy nebudou skládané částky zpravidla vyšší než 10 000 Kč. Výmaz zástavních práv jiným způsobem není samozřejmě vyloučen.

Mezi další změny obsažené v novele Zákona patří zrušení povinnosti předkládat k návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí nabývací tituly pocházející z let 1992 a dřívějších, zavedení formulářového návrhu na vklad práva, nově se nebude požadovat úředně ověřený překlad podkladů ve slovenštině.

V nově úpravě se počítá také s vyššími správními poplatky za podání návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí. V současnosti činí poplatek 500,- Kč bez ohledu na to, zda se jedná o vklad práva k jedné nemovitosti nebo k více nemovitostem převáděných nebo zatěžovaných jednou smlouvou a uvedených v jednom návrhu na vklad práva. Nová úprava zavádí správní poplatek ve výši 500,- Kč za navržené věcné právo k první nemovitosti a dále správní poplatek 300,- Kč za každé navržené právo k druhé a další nemovitosti; poplatek za vklad prohlášení vlastníka budovy by činil 5 000,- Kč. Výše poplatku by byla limitována maximální částkou 20 000,- Kč. Vyšší příjmy plynoucí z vybraných správních poplatků by měly být využity na financování činnosti katastrálních úřadů a na urychlení digitalizace katastrálních map.

Dle původních návrhů mělo nové znění Zákona nabýt účinnosti dnem 1.9.2009. Nicméně novela Zákona je stále v prvním čtení, což odkládá její konečné přijetí a následně účinnost na neurčito.



Mgr. Daniela Musilová



Mgr. Pavlína Sabevová

[PRK Partners s.r.o. advokátní kancelář](#)

Jáchymova 2
110 00 Praha 1

tel: +420 - 221 430 111
fax: +420 - 224 235 450
e-mail: office@prkpartners.com

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Neoprávněné přijímání vkladů - III. část](#)
- [Neoprávněné přijímání vkladů - II. část](#)
- [Neoprávněné přijímání vkladů - I. část](#)
- [Ubytování nezletilých sportovců v hostitelských rodinách](#)
- [Pasivní legitimace v řízeních o určení vlastnictví k obchodnímu či družstevnímu podílu](#)
- [Nové povinnosti pro influencery a další tvůrce dle Rady pro rozhlasové a televizní vysílání](#)
- [Problematika změny doručovací adresy osob ve výkonu trestu odnětí svobody](#)
- [Zdvojení smluvní pokuty za porušení téže smluvní povinnosti ve smlouvě o dílo](#)
- [Jaké právní následky zakládá skutečnost, že na zasedání nejvyššího orgánu spolku nejsou úmyslně pozváni všichni jeho členové s hlasovacím právem?](#)
- [Styk s rodičem proti vůli nezletilého dítěte v judikatuře Ústavního soudu](#)
- [Ochrana klimatu a výroba zboží v roce 2024: uhlíkové clo a změny v emisních povolenkách](#)