

26. 2. 2015

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

# Účinky vymezení jednotek na zástavní právo k pozemku

Předmětem mého příspěvku je odpověď na otázku, jaké účinky bude mít podle platného práva výstavba domu a vymezení jednotek v tomto domě na již dříve zřízené zástavní právo k pozemku, na kterém byla stavba postavena. Případ, kdy nejdříve dojde k zastavení pozemku (např. za účelem zajištění financování jeho koupě) a až následně k výstavbě, není v praxi nijak výjimečný.

**GLATZOVA & Co.**  
Advokátní kancelář - Law firm

Představme si například situaci, kdy pozemek je ve spoluvlastnictví dvou osob, s tím, že jedna z nich si na nákup pozemku vzala úvěr a za účelem jeho zajištění zastavila ve prospěch banky svůj spoluvlastnický podíl na pozemku. Spoluvlastníci pozemku se následně rozhodnou postavit na pozemku stavbu (tzv. „dvojdům“) a následně nemovitou věc rozdělit podle § 1164 odst. 2 nového občanského zákoníku („NOZ“) na dvě (bytové) jednotky.

## Stavba jako součást zastavené věci

Podle § 506 NOZ je stavba součástí pozemku, postavený dvojdům tedy nebude věcí v právním smyslu, ale pouze součástí (nemovité) věci – pozemku (v souladu se zásadou *superficies solo cedit*). Zástavní právo, které zatěžovalo spoluvlastnický podíl na pozemku, se tedy rozšíří i na stavbu. Jiná situace by nastala v případě, kdyby dvojdům byl součástí práva stavby (jakožto samostatné nemovité věci) zřízeného spoluvlastníky ve prospěch stavebníka. V takové situaci by se zástavní právo k pozemku na stavbu nevztahovalo, nicméně zřízení práva stavby by vyžadovalo podle § 1241 souhlas banky jako zástavního věřitele. Rovněž v případě, že by stavba byla postavena před 1. lednem 2014, nemusela by se při splnění určitých podmínek automaticky stát součástí pozemku a tedy ani předmětem zástavního práva zřízeného pouze k pozemku (viz. přechodná ustanovení § 3054 a násl. NOZ).

## Rozdělení zastavené nemovité věci na jednotky

Rozdělením věci dojde ex lege ke zrušení spoluvlastnictví. K rozdělení nemovité věci (pozemku a domu na něm postaveném, popř. domu postaveného na pozemku jiného vlastníka) na jednotky dojde na základě prohlášení a zápisu do veřejného seznamu (katastru nemovitostí). V prohlášení musí být podle § 1166 odst. 1 písm. c) NOZ uvedeno, jaká věcná práva přecházejí se vznikem vlastnického práva k jednotce na všechny vlastníky jednotek a která jen na některé z nich. Tato úprava navazuje na ustanovení § 20 odst. 3 již zrušeného zákona č. [72/1994](#) Sb., o vlastnictví bytů, ve znění účinném do 31. prosince 2013, podle kterého přecházela z vlastníka budovy na vlastníky jednotek všechna věcná práva včetně zástavních práv. Podle katastrálních pravidel (Pokynů ČÚZK č. 24) se při zápisu jednotek do katastru nemovitostí věcná práva, která vázla na budově, **přepisovala ke každé vymezené jednotce**. To lze podle mého názoru očekávat i podle dnes již účinné úpravy.[1]

Podle mého názoru by měl vlastník při rozdělení nemovité věci na jednotky respektovat pravidlo stanovené v § 1351 NOZ a zástavní právo by mělo zatížit všechny vzniklé jednotky - „*Při rozdělení zastavené věci zatíží ZP všechny věci vzniklé rozdělením.*“ Nejvyšší soud ČR se k této problematice vyjádřil v rozhodnutí sp. zn. 29 Odo 661/2006, kde uvedl: „*Zástavní právo váznoucí na věci nezaniká reálným rozdělením věci na více samostatných věcí v právním smyslu. **Při reálném rozdělení věci zatížené zástavním právem na více samostatných věcí v právním smyslu, vzniká zástavnímu věřiteli k novým věcem v právním smyslu vespolečné (simultánní) zástavní právo. To platí i při reálném rozdělení zástavy, kterou je bytový dům nebo budova (nemovitost), na jednotky podle zákona o vlastnictví bytů.***“ Ke stejnému závěru se pak přiklání i doktrína.[2]

## **Praxe katastrálních úřadů**

Podle mých poznatků katastrální úřady zapisují zástavní právo ke každé vzniklé jednotce, a to v podílu, který zatěžoval celou nemovitou věc před jejím rozdělením na jednotky.

Praxe katastrálních úřadů zde zřejmě podle mého názoru vychází z rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 6. 4. 2011, sp. zn. 21 Cdo 4397/2009, podle kterého: „*Zástava je zatížena zástavním právem se všemi svými součástmi, příslušenstvím a přírůstky (s výjimkou plodů, které byly odděleny) bez ohledu na to, jaká je její hodnota a zda postačuje (nebo nestačí) k úhradě zajištěné pohledávky. Z hlediska svého rozsahu zástavní právo vázne na věci v takové podobě, v jaké k ní vzniklo; zástavní právo proto např. zatěžuje věci, které vznikly reálným rozdělením zástavy (srov. též rozsudek NS ze dne 22. 4. 2008, sp. zn. 29 Cdo 661/2006 [pozn. správně 29 Odo 661/2006], Rc 105/2008), věci, které jsou nebo se později staly příslušenstvím zástavy, přírůstky zástavy apod. Vzniklo-li zástavní právo, působí za podmínek uvedených v § 151d ObčZ nejen proti tomu, kdo smluvně převzal (celou) zástavu, ale i proti smluvnímu nabyvateli spoluvlastnického podílu na zástavě, věci, která dosud tvořila příslušenství zástavy, nebo přírůstek zástavy.*

***V případě, že zástavní právo bylo zřízeno ke spoluvlastnickému podílu na nemovitosti a že se zástavní dlužník posléze stal vlastníkem celé věci (nabyl ostatní spoluvlastnické podíly na nemovitosti), nelze úspěšně ani pomocí tzv. elasticity zástavního práva dovozovat, že by se tím zástavní právo rozšířilo (mohlo rozšířit) ze spoluvlastnického podílu na celou věc. K takovému výkladu neposkytuje právní úprava jakoukoliv oporu; naopak, z § 151a, 151b a § 151d odst. 2 ObčZ je třeba dovodit, že rozsah zatížení zástavním právem se nemění, i když vlastnické (spoluvlastnické) právo bylo smluvně převedeno na jiného, a že se tedy nemůže změnit ani v důsledku toho, že zástavní dlužník spoluvlastnického podílu nabyl na věci další spoluvlastnické podíly nebo že svůj dosavadní podíl zčásti převedl na někoho jiného.***

Ve výše popsané situaci tedy bude zástavní právo zatěžovat každou z vymezených jednotek, a to v podílu, ve kterém zástavní právo zatěžovalo zastavený pozemek.

## **Závěr**

Výstavbou „dvojdomu“ a vymezením jednotek zástavní právo nezaniká, ale nadále zatěžuje všechny jednotky. Pokud zástavní právo zatěžovalo pouze spoluvlastnický podíl na pozemku, pak ve stejném podílu zatěžuje i jednotky, přestože ty jsou ve výlučném vlastnictví jednotlivých vlastníků. Právně se tedy jedná o zajímavý „úkaz“ - věc, která je ve výlučném vlastnictví jednoho vlastníka, je předmětem „spoluvlastnictví“ tohoto vlastníka, kdy jeden podíl je předmětem zástavního práva a druhý nikoli.



**Mgr. Jarmila Tornová,**  
advokátní koncipientka

[Glatzová & Co., s.r.o.](#)

Betlémský palác  
Husova 5  
110 00 Praha 1

Tel.: +420 224 401 440

Fax: +420 224 248 701

e-mail: [office@glatzova.com](mailto:office@glatzova.com)

-----  
[1] Shodně srov. např. Kabelková E., Schödelbauerová P.: Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku, 1.vydání, Praha: C.H.Beck 2013, str. 60 a násl.

[2] Srov. např. Novotný M. In Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 706, 707: „Podle § 20 odst. 3 ZOVB přecházela z vlastníka budovy na vlastníka jednotky všechny věcná práva... Podle katastrálních pravidel se při zápisu jednotek do KN věcná práva, která vázla na budově, přepisovala ke každé vymezené jednotce, což lze očekávat i podle nové úpravy...Při rozdělení nemovité věci, zatížené ZP, na jednotky, by mělo být užito § 1345 NOZ o vespolečném ZP. Evidence věcných práv ve veřejném seznamu bude podobně jako dosud důvodem pro jejich zápis do prohlášení.“

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)
- [Darování pro případ smrti nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí a určení výše odměny soudního komisaře](#)
- [Flotilová novela: Kdo a kdy musí nově získat licenci k distribuci pojištění?](#)
- [Nová pravidla pro ground handling v EU a jejich dopady na letecký sektor](#)
- [Právní due diligence nemovitostí: na co se v praxi skutečně zaměřit](#)
- [Hmotněprávní opatrovník obchodní korporace: mezi efektivní ochranou a zásahem do korporační autonomie](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka](#)
- [Skryté ujednání v realitní smlouvě - zbytečná hra na schovávanou](#)

- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnické osobě](#)
- [Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu](#)