

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

Vzdání se zástavního práva a potvrzení o zániku zástavního práva na jedné listině - ano či ne?

Věřitelé, jejichž pohledávky jsou zajištěny zástavním právem zřízeným k nemovitým věcem, mají typicky takové zástavní právo sjednáno nejen k existující pohledávce (např. pohledávce ze zápůjčky či úvěru) ovšem současně i k pohledávkám budoucím, které mohou věřiteli vzniknout v budoucnu, a to např. z titulu smluvních pokut, nároků na vydání bezdůvodného obohacení apod. Podle § 1379 odst. 1 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanského zákoníku (dále jen „OZ“), „zaniklo-li zástavní právo zapsané do rejstříku zástav, požádá zástavní věřitele bez zbytečného odkladu o jeho výmaz a zástavní právo se vymaže.



To platí i v případě, že zástavní právo bylo zapsáno do veřejného seznamu, ledaže si strany ujednaly, že zástavní věřitel o výmaz zástavního práva nepožádá nebo vlastník požádal o zápis uvolněného zástavního práva.“ Vzhledem k tomu, že katastr nemovitostí představuje veřejný seznam, toto pravidlo se uplatní i ve shora uvedeném případě, není-li mezi smluvními stranami sjednáno něco jiného. Je v této souvislosti vhodné připomenout, že podle § 1379 odst. 3 in fine OZ pak „nepotvrdí-li zástavní věřitel zástavnímu dlužníkovi na jeho žádost zánik zástavního práva, nahradí škodu z toho vzniklou“. Z obecných zásad soukromého práva pak lze dovést povinnost zástavních věřitelů, jejichž zástavní právo zaniklo, provést jejich výmaz z katastru nemovitostí, kdy podle § 1378 OZ je-li zástavní právo zapsáno do rejstříku zástav nebo do veřejného seznamu i po svém zániku, jedná se o závadu vážnoucí na zástavě.

V praxi proto při uhrazení pohledávky zajištěné zástavním právem k nemovité věci zástavní věřitel vystaví potvrzení o zániku zástavního práva, které slouží v řízení o vkladu výmazu zástavního práva jako vkladová listina ve smyslu § 15 odst. 1 písm. a) zákona č. [256/2013](#) Sb. o katastru nemovitostí (dále jen „KN“), resp. § 66 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. [357/2013](#) Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhlášky dále jen „KV“). V případě, že bylo současně zástavní právo sjednáno k budoucím pohledávkám, v takovém prohlášení o zániku zástavního práva zástavní věřitel typicky uvede, že se zástavního práva sjednaného pro takové budoucí pohledávky vzdává ve smyslu § 1377 odst. 1 písm. c) OZ. Vzhledem k nejednotnému postupu jednotlivých katastrálních pracovišť se ve vztahu k této situaci relativně nedávno vyjádřil Český úřad zeměměřický a katastrální, odbor řízení územních orgánů (dále jen „ČÚZK“), a to prostřednictvím stanoviska č.j. ČÚZK-02374/2018-22 ze dne 22.2.2018 nazvaného „Výmaz zástavního práva, které zaniklo jeho vzdáním se“ ve znění jeho

doplnění stanoviskem č.j. ČÚZK-05176/2018-22 ze dne 7.5.2018 (oba dokumenty ke škodě věci nejsou veřejně přístupné, lze je však opatřit postupem podle zákona č. [106/1999](#) Sb., o svobodném přístupu k informacím).

V prvním uvedeném stanovisku ČÚZK vyjádřil právní názor, že „Výmaz zástavního práva, které zaniklo jeho vzdáním, má pouze deklaratorní účinky, kdy zástavní právo nezaniká až jeho výmazem z katastru, ale již dříve tím, že nastanou skutečnosti, se kterými zákon tento zánik spojuje.“ Podle ČÚZK „vlastní právní jednání, kterým se zástavní věřitel vzdává zástavního práva lze jako vkladovou listinu akceptovat pouze tehdy, pokud je rovněž doloženo, že adresované písemné právní jednání, kterým se zástavní věřitel vzdal zástavního práva, bylo zástavnímu dlužníkovi doručeno“. ČÚZK uzavřel, že „to prakticky znamená, že nejdříve musí být vyhotoveno a adresátovi (zástavnímu dlužníkovi) řádně doručeno vzdání se zástavního práva, jehož náležitosti jsou upraveny a řídí se pouze ustanoveními občanského zákoníku, a v návaznosti na něj se pak vyhotoví potvrzení o zániku zástavního práva, jehož náležitosti jsou předepsány ustanovením § 66 odst. 3 KV.“

Jinými slovy, řádný postup je podle ČÚZK takový, že zástavní věřitel učiní nejdříve jednostranné právní jednání adresované zástavnímu dlužníkovi (jímž se rozumí aktuální vlastník zástavy - nemovitosti), jehož obsahem bude vzdání se zástavního práva pro budoucí pohledávky, kdy zástavní věřitel musí být schopen doložit, že takové vzdání se zástavního práva bylo doručeno do sféry zástavního dlužníka a tím došlo k zániku tohoto práva (v doplňujícím stanovisku ČÚZK uvedl, že „tuto skutečnost lze prokázat různými způsoby a je třeba, aby katastrální úřady akceptovaly všechny racionální způsoby“). V návaznosti na to pak zástavní věřitel vystaví potvrzení o zániku práva, ve kterém co se týče zániku zástavního práva pro budoucí pohledávky odkáže na právní jednání obsahující vzdání se tohoto práva s doložením jeho doručení zástavnímu dlužníkovi (lze si představit např. podací lístek doporučené zásilkou). Uvedené vynikne za situace, kdy zástavní věřitel vydá zástavnímu dlužníkovi veškeré listiny nezbytné pro výmaz zástavního práva, tedy prohlášení o zániku práva jehož součástí je vzdání se zástavního práva pro budoucí pohledávky, včetně návrhu na vklad výmazu tohoto práva podepsaný ze strany zástavního věřitele, kdy zástavní dlužník osobně doručí tyto listiny do podatelny příslušného katastrálního pracoviště a zaplatí správní poplatky, ovšem z pohledu konkrétní úřední osoby rozhodující o takovém návrhu na vklad nebude formálně vzato takový účastník seznamem se vzdáním se zástavního práva, protože bude navrhovatel v souladu s doplňujícím stanoviskem ČÚZK vyzván k doložení této skutečnosti.

Je potřeba ovšem upozornit na to, že nutnost tohoto dvou-krokového postupu spočívajícího nejdříve ve vzdání se zástavního práva pro budoucí pohledávky a následném vydání potvrzení o zániku tohoto práva neplatí pro všechny zástavní věřitele plošně. Jak zdůraznil ČÚZK v doplňujícím stanovisku, nutnost prokazování doručení nastane pouze v případě, že navrhovatelem v řízení o vklad výmazu zásadního práva bude pouze zástavní věřitel. Recentní výklad ČÚZK tak do jisté míry znevýhodňuje poctivé zástavní věřitele, kteří se budou snažit o výmaz zástavního práva za situace, kdy je jinak zástavní dlužník nekontaktní a se zástavním věřitelem nespolupracuje, a věřitel tak není schopen zajistit, aby zástavní dlužník společně s ním podepsal návrh na vklad výmazu zástavního práva, resp. byl také navrhovatelem v takovém řízení, kterážto skutečnost postačuje k tomu, aby katastr nemovitostí považoval vzdání se zástavního práva - byť učiněné obsahem prohlášení o zániku práva - za doručené zástavnímu dlužníkovi.

Závěr pro praxi je tedy takový, že učinit vzdání se zástavního práva lze učinit na jedné listině spolu s potvrzením o zániku práva pouze tehdy, pokud bude současně zástavní dlužník navrhovatelem v řízení o vkladu výmazu tohoto práva. V případě, kdy zástavní dlužník vedle zástavního věřitele navrhovatelem nebude, je nutné vzdání se práva a prohlášení o zániku práva učinit obsahem dvou samostatných listin a doložit skutečnost doručení vzdání se práva zástavnímu dlužníkovi. Nezdá se přitom podle mého názoru rozumné formalisticky trvat na prokázání doručení vzdání se zástavního

práva do sféry zástavního dlužníka, kdy výmaz zástavního práva bude patrně v drtivé většině ve prospěch všech účastníků vkladového řízení (lze si představit, že skutečně jen málo zástavních dlužníků bude chtít na své nemovitosti ponechávat závalu spočívající v přetrvávajícím zápisu zaniklého zástavního práva). Je pak přirozeně otázkou, zda naznačený výklad ČÚZK obsažený ve shora uvedených stanoviscích obstojí ve světle skutečnosti, kdy katastrální úřad o vyznačení, že jsou právní poměry dotčeny změnou informuje vlastníka nemovitosti o podaném návrhu postupem podle § 16 odst. 1 KN. Pokud je zástavní dlužník vyrozuměn o zahájení takového řízení, lze s odkazem na zásadu vigilantibus iura dovodit i možnost seznámení se s podklady pro rozhodnutí, a tím fikci doručení vzdání se zástavního práva do sféry zástavního dlužníka prostřednictvím takového vyrozumění. Předestřený výklad by zjednodušil výše uvedené skupině zástavních věřitelů postrádajících součinnost zástavního dlužníka postup při provádění výmazu zástavního práva.



Mgr. Vít Klimpl,
spolupracující advokát

KGS legal s.r.o., advokátní kancelář

Národní 416/37
110 00 Praha 1

e-mail: info@kgslegal.cz

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

Další články:

- [Návrh nového zákona o digitální ekonomice](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 30.: Jednání za s.r.o. – zápis jednatelského oprávnění do obchodního rejstříku](#)
- [Předběžné opatření a další instituty k ochraně věřitelů při přeměnách](#)
- [Promlčení zápůjčky bez určení splatnosti v judikatuře Nejvyššího soudu](#)
- [Rozvod s mezinárodním prvkem a související otázky péče o děti a výživného](#)
- [Příkaz a příkaz na místě v přestupkovém řízení vedeném orgány inspekce práce](#)
- [Letiště a letecké stavby](#)
- [Problematické aspekty změn v úpravě odpovědnosti za škodu způsobenou vadou výrobku](#)
- [Autonomní mobilita optikou české legislativy. Kdy se na silnicích dočkáme vozidel bez řidiče?](#)
- [Rodičovská odpovědnost po novele občanského zákoníku: Jak nové principy rovnosti, spolupráce a ochrany dítěte mění praxi soudů a rodin](#)
- [Lhůta a povinnosti při vyrozumění oznamovatele o výsledku posouzení oznámení](#)