

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

Zápis práv do katastru nemovitostí tzv. skokem

Jedním z požadavků zák. č. [256/2013](#) Sb., o katastru nemovitostí (dále jen „KZ“) je požadavek, aby navrhovaný vklad navazoval na dosavadní zápisy v katastru nemovitostí. Tento požadavek však není myšlen kategoricky, když § 17 odst. 1 písm. g) KZ současně uvádí, že z tohoto hlediska není na překážku povolení vkladu, pokud logickou mezeru mezi současným zápisem v katastru nemovitostí a navrhovaným vkladem podle vkladové listiny navrhovatel doloží současně s návrhem na vklad listinami, které návaznost vkladové listiny na dosavadní zápisy v katastru nemovitostí doplní; tyto listiny však musí mít náležitosti vkladových listin.

KZ tedy umožňuje za splnění stanovených podmínek povolit vklad i když na sebe zápisy nebudou navazovat, tedy umožňuje provést zápis tzv. skokem. Tuto situaci si dovolím ilustrovat na níže uvedených příkladech.

Příklad 1

Obchodní společnost AZ s.r.o. disponuje peněžitou pohledávkou vůči panu Neslanému. Tato pohledávka je zajištěna zástavním právem k nemovitosti ve vlastnictví pana Neslaného (AZ s.r.o. je v katastru nemovitostí zapsána jako zástavní věřitel). AZ s.r.o. svou pohledávku postoupí na obch. spol. INK s.r.o., která ji obratem postoupí na obch. spol. BETA gama a.s., a to za situace, kdy je v katastru nemovitostí stále jako zástavní věřitel zapsána AZ s.r.o. Jelikož obch. spol. BETA gama a.s. chce být v katastru nemovitostí vedena jako zástavní věřitel podá k příslušnému katastrálnímu pracovišti návrh na vklad změny zástavního práva, v němž bude uvedena jako jeho nabyvatel, a tuto skutečnost doloží smlouvou o postoupení pohledávky mezi AZ s.r.o. jako postupitelem a INK s.r.o. jako postupníkem a smlouvou o postoupení pohledávky mezi INK s.r.o. jako postupitelem a BETA gama a.s. jako postupníkem.

Právní stav (zástavní věřitel)

1. AZ s.r.o. → 2. INK s.r.o. → 3. BETA gama a.s.

Stav evidovaný v katastru nemovitostí (zástavní věřitel)

1. AZ s.r.o. → 2. BETA gama a.s.

Společnost INK s.r.o. nabyla zástavní právo na základě smlouvy o postoupení pohledávky. V souladu s § 1880 odst. 1 zák. č. [89/2012](#) Sb., občanského zákoníku (dále jen „ObčZ“) nabyla i veškerá související práva včetně jejího zajištění, tedy i zástavní právo (účinnost smlouvy o postoupení pohledávky nebyla odložena). Dle § 1316 ObčZ sice zástavní právo k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí vzniká zápisem do katastru nemovitostí, zde se však jedná o změnu zástavního věřitele, nikoli o vznik zástavního práva. Její zápis do katastru nemovitostí by tak byl pouze

deklaratorní povahy, proto byla způsobilá převést pohledávku včetně zajištění na další subjekt - BETA gama a.s., aniž by se objevila v katastru nemovitostí jako zástavní věřitel.

Příklad 2

Pan Nováček zdědil po svém otci (zůstavitel) dům, avšak doposud není v katastru nemovitostí zapsán jako jeho vlastník. Jeho dědické právo však bylo potvrzeno usnesením soudu o nabytí dědictví, které vydal notář v pozici soudního komisaře. Ozval se mu jeho známý František s nabídkou odkupu domu za více než příznivou kupní cenu a na koupi domu velice spěchá, jelikož při povodních přišel o dům.

Právní stav (vlastník nemovitosti)

1. Zůstavitel → 2. pan Nováček → 3. František

Stav evidovaný v katastru nemovitostí (vlastník nemovitosti)

1. Zůstavitel → 2. František

Jelikož se dědictví nabývá na základě zákona, závěti, či dědické smlouvy, zápis pana Nováčka do katastru nemovitostí by tak byl i zde deklaratorní povahy. Uzavře - li pan Nováček s Františkem kupní smlouvu, na základě, níž převede vlastnické právo na Františka a současně s návrhem na vklad doloží příslušnému katastrálnímu pracovišti usnesení o nabytí dědictví, bude vklad vlastnického práva ve prospěch Františka povolen.

V obou výše uvedených příkladech došlo k nabytí práva přeskokovaným subjektem bez ohledu na zápis do katastru nemovitostí, když v 1. příkladu došlo ke změně zástavního věřitele postoupením pohledávky a v 2. příkladu ke změně vlastníka na základě dědění.

Shrnutí

Zápis práv do katastru nemovitostí skokem je užitečným a jednoduchým institutem, který umožňuje vyplnit logickou mezeru mezi aktuálním zápisem v katastru nemovitostí a navrhovaným vkladem. Současně zlevňuje celou proceduru tím, že účastník vkladového řízení podá pouze jeden návrh na vklad a uhradí pouze jeden správní poplatek, nehledě na časovou úsporu, oproti vícero navazujícím návrhům na vklad. Další jeho možnou výhodou je skutečnost, že přeskokovaný subjekt nebude uveden na úplném listu vlastnictví, i když ve sbírce listin nadále samozřejmě dohledatelný bude. Lze jej nicméně využít pouze pokud je přeskokovaný zápis deklaratorní povahy, jak bylo ilustrováno výše. Současně bych z vlastní zkušenosti doporučil v návrhu na vklad jako účastníka vkladového řízení uvést i přeskokovaný subjekt.



Mgr. Michal Zagol,

advokát

trvale spolupracuje s [Ing. Mgr. Bc. Václav Holý, advokát](#)

Na Příkopě 857/18
110 00 Praha 1 - Nové Město

Tel.: +420 222 809 191
E-mail: info@ak-holy.cz

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

Další články:

- [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 právnícké osobě](#)
- [Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu](#)
- [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](#)