

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

Změny zápisu zástavního práva do katastru nemovitostí už nejsou tabu. ČÚZK mění dlouholetou praxi

Zástavní právo k nemovitostem je základním pilířem úvěrového financování. Přesto praxe českých katastrálních úřadů dlouhá léta působila určité komplikace, jakmile došlo ke změně úvěrového vztahu zajištěného již vloženým zástavním právem. Podle dosavadního přístupu připouštěl Český úřad zeměměřický a katastrální (dále jen ČÚZK) vklad změny zástavního práva pouze v případě změny osoby zástavního věřitele. Naopak změny jiného charakteru – zejména změny zajišťovaného závazku (např. navýšení úvěru, prodloužení doby splatnosti, a tím i prodloužení doby zajišťovaných budoucích pohledávek) – nebylo možné do katastru zapsat jako změnu existujícího zástavního práva. V praxi to vedlo k nutnosti uzavírat nový smluvní vztah o zřízení zástavního práva, který byl zapsán jako nové právo, obvykle ve druhém pořadí. Obdobně musely být řešeny i změny doby trvání zákazu zcizení a zatížení.

Tento stav se nyní zásadně mění. V nedávné době vydal ČÚZK stanovisko ke změně zástavního práva a dalších věcných práv[1], kterým zcela změnil dosavadní metodiku katastrálních úřadů v otázce, zda lze provést vklad změny již zapsaného zástavního práva a otevřel cestu k zápisu změn existujících práv.

Impuls k revizi

Podnětem ke změně se stal rozsudek Městského soudu v Praze z května 2022[2]. Soud v řízení podle části páté zákona č. [99/1963](#) Sb., občanského soudního řádu, v platném znění, posuzoval situaci, kdy byl zamítnut návrh na vklad změny zástavního práva do katastru nemovitostí spočívající ve zvýšení výše zajištěných pohledávek. Účastníci řízení se domáhali zápisu změny zástavního práva zapsaného do katastru nemovitostí na základě dodatku k zástavní smlouvě, který uzavřeli v souvislosti k navýšením úvěru zajištěného zástavním právem.

Argumenty katastrálního úřadu pro zamítnutí návrhu

Katastrální úřad (dále jen „KÚ“) návrh na vklad změny zástavního práva zamítl. Ve svém odůvodnění nejprve zpochybnil, že by v daném řízení mohl být dodatek zástavní smlouvy způsobilou vkladovou listinou ve smyslu § 17 odst. 1 písm. b) zákona č. [256/2012](#) Sb., o katastru nemovitostí (katastrálního zákona), v platném znění (dále jen „KatZ“), neboť dle jeho názoru nelze dodatečně měnit obsah již napsané smlouvy, na základě které byl proveden zápis do katastru nemovitostí. S odkazem na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. srpna 2000, sp. zn. 22 Cdo 871/2000 a v něm vyjádřeném názoru o nepřípustnosti tzv. kumulativní novace KÚ trval na závěru, že dochází-li smluvně ke změně rozsahu zajištění již zapsaného zástavního práva, je možné provést zápis do katastru nemovitostí nikoliv na základě návrhu změny tohoto práva, ale nového zápisu zástavního práva sjednaného podle dodatku k úvěrové smlouvě či zástavní smlouvy v rozsahu nově zajištěných pohledávek.

Zároveň zdůraznil, že při změně rozsahu zajištění nelze postupovat prostřednictvím změny původního zástavního práva se zpětnými účinky, tedy k okamžiku podání původního návrhu na vklad

zástavního práva, neboť by tím došlo k porušení zásady pořadí věcných práv podle § 982 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanského zákoníku (dále jen „ObčZ“), v platném znění.

K argumentům žalobkyně KÚ připustil, že existuje judikatura Nejvyššího soudu ohledně změny smlouvy, na základě které se provádí vklad do katastru nemovitostí[3], tu ovšem nelze dle názoru KÚ považovat za ustálenou. Pro rozhodnutí v předmětném vkladovém řízení není podle názoru úřadu podstatné, zda a s jakým výsledkem bude dosavadní rozporná judikatura do budoucna sjednocena. Významné je pouze to, že existují rozpory týkající se otázky, zda lze po uzavření smlouvy a na jejím základě provedení vkladu práva do katastru dodatečně měnit obligační účinky smlouvy. Možnost změny věcněprávních účinků smlouvy se však dle KÚ v žádném ze zmíněných soudních rozhodnutí nepřipouští.

Co rozhodl soud

Soud se s argumenty KÚ neztotožnil a vklad změny zástavního práva povolil. S odkazem na ustanovení § 1901 a § 1902 věty druhé ObčZ dospěl k závěru, že změna zástavního práva po zápisu původního zástavního práva je v souladu s právem. Zdůraznil, že právní názor vyslovený v rozsudku Nejvyššího soudu spisové značky 22 Cdo 871/2000 nedopadá na hodnocenou věc. Tento rozsudek řešil především otázku převodu nemovitosti a možné změny absolutně neplatné kupní smlouvy. Podle soudu KÚ nesprávně rozšířil závěry tohoto rozhodnutí na všechny smlouvy, na jejichž základě byl proveden vklad do katastru. To se týká i vyjádřeného názoru o zákaz kumulativní novace, který se však může uplatnit jen tam, kde povaha věci neumožňuje, aby věcněprávní účinky smlouvy byly později měněny – například pokud zástavce již při uzavření dodatku se zástavou nedisponuje. V daném případě ale zapsané zástavní právo ani obsah dodatku takové změně nebránilo.

Soud dále vyslovil názor, že současná právní úprava (na rozdíl od právní úpravy platné v době vydání citovaného rozhodnutí Nejvyššího soudu) pohlíží na právní jednání spíše jako na platné než neplatné[4]. Změna zástavního práva není žádným předpisem zakázána. KatZ je sice lex specialis k ObčZ, ve vztahu ke změně zástavního práva však žádnou modifikaci obecných pravidel neobsahuje.

Soud se konečně vypořádal i s tradiční obavou KÚ o zásadu priority (§ 982 ObčZ). Zdůraznil, že dodatek k zástavní smlouvě nepůsobí zpětně: původní část pohledávky zůstává zajištěna v původním pořadí, zatímco „navýšená“ část se zapisuje s pořadím ke dni podání návrhu na změnu. Přehled o rozsahu a časovém okamžiku právních účinků zajištění tedy bude z katastru zřejmý.

Závěrem soud konstatoval, že stávající právní úprava nijak nebrání změně věcného práva již zapsaného v KN, pokud to povaha práva a konkrétní právní situace umožňuje. Aniž by tato otázka byla předmětem řízení, soud na tomto místě dokonce vyjádřil úvahu o možnosti změny i dalších věcných práv k věci cizí (např. služebnosti stezky, průhonu a cesty).

Jak reagoval ČÚZK

Na základě výše uvedeného rozhodnutí soudu ČÚZK nyní zcela zásadně změnil svou metodiku. Nově připustil vklad změny zástavního práva, které již bylo zapsáno do katastru nemovitostí, v případech, kdy dochází ke zvýšení jistiny nebo souhrnu pohledávek zajištěných zástavním právem, nebo k prodloužení doby, po kterou mohou vznikat budoucí pohledávky. Zároveň ČÚZK připustil i související změnu doby trvání zákazu zcizení a zatížení.

V této souvislosti byly zavedeny některé novinky. Jednak jde o nové typy zápisů: Změna zástavního práva smluvního či Změna zákazu zcizení a zatížení. Ty budou navíc vždy evidovány s údaji o pořadí a navázány na původní, nadřazené právo. Změn doznala i samotná aplikace „Návrh na vklad“, pomocí

keré lze již nyní návrh na vklad změny práva vytvořit. Vedle samotného práva, které má být měněno, je k tomu zapotřebí označit číslo řízení, na základě kterého právo vzniklo.

Jistě lze přivítat, že součástí stanoviska ČÚZK je zároveň ukázka, jak se zápis změn zástavního práva a změn zákazu zcizení a zatížení promítne do výpisu z katastru nemovitostí, a to včetně údajů o vkladové listině i pořadí zápisu.

Co to znamená v praxi

Klíčové je, že změna nemění pořadí již zapsaných práv. Původní jistina zůstává v původním pořadí, nová část nabývá účinků až od okamžiku podání návrhu. To zajišťuje transparentnost a právní jistotu všech účastníků.

Pro praxi to znamená konec umělého vytváření „druhých“ či „náhradních“ zástavních práv tam, kde šlo fakticky jen o úpravu stávajícího financování. Banky i dlužníci se tak vyhnou zbytečným formalitám a rizikům, advokáti ale musí pečlivě formulovat dodatky k zástavním smlouvám tak, aby bylo jednoznačně patrné, že se mění pouze rozsah zajištění, nikoli samotná existence práva. Změna metodiky neznamena revoluci – zásada priority i nadále platí – přináší ale potřebnou flexibilitu, a možná do budoucna otevře možnost změny dalších věcných práv.



Mgr. Jitka Sytařová, LL.M.,
advokátka, partnerka kanceláře

GIESE & PARTNER

[Giese & Partner, s.r.o.](#)

Sky Gallery
Bělehradská 132
120 00 Praha 2

Tel.: +420 221 411 511
e-mail: office@giese.cz

[1] Stanovisko ČÚZK ke změně zástavního práva a dalších věcných práv ze dne 7. března 2025, sp. zn. ČÚZK-018747/2025

[2] Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 3. května 2022, sp. zn. 92 C 4/2022

[3] Např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. prosince 2014, sp. zn. 29 Cdo 4205/2011 či rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. března 2020, sp. zn. 28 Cdo 4168/2019

[4] § 574 ObčZ

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](#)