

ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ

ODBOR ŘÍZENÍ ÚZEMNÍCH ORGÁNŮ

Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 182 11 Praha 8
IČ: 00025712, tel: 284 041 111, fax: 284 041 204, e-mail: cuzk@cuzk.cz, ID DS: uuaaatg

VAŠE ZNAČKA:

ZE DNE: 2021-03-30

NAŠE SP. ZN.: ČÚZK-05078/2021-22

NAŠE Č. J.: ČÚZK-05078/2021

VYŘIZUJE: Ing. Věra Jindřichová

TELEFON: 284 041 247

E-MAIL: cuzk@cuzk.cz

MÍSTO A DATUM: Praha, 2021-04-09

POČET LISTŮ/PŘÍLOH:

Směna částí pozemků, z nichž jeden je zatížen zástavním právem

Vážený pane inženýre,

Český úřad zeměměřický a katastrální (dále též jen „Úřad“) obdržel dne 30. března 2021 Vaši žádost o radu, jakým způsobem provést směnu částí pozemků, pokud je jeden z pozemků zatížen zástavním právem. V žádosti zmiňujete konkrétní příklad, kdy nebyl vklad povolen mimo jiné s odkazem na § 35 odst. 7 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů. Upřesňujete, že máte ke směně částí pozemků souhlas zástavního věřitele, kdy se tento vzdává zástavního práva ke směňované části pozemku podle geometrického plánu, kde jsou směňované části pozemků označeny písmeny malé abecedy. Označení směňovaných částí pozemků samostatnými parcelními čísly v geometrickém plánu dle Vašeho sdělení není možné.

K Vaší žádosti Vám sdělujeme následující:

Předně je třeba konstatovat, že Úřadu, na který jste se v dané věci obrátil, nepřísluší vydávat stanoviska k otázkám řešeným v konkrétních správních řízeních, neboť jako ústřední správní orgán zeměměřictví a katastru nemovitostí nevykonává v rámci své působnosti státní správu katastru nemovitostí. Tyto činnosti vykonávají podle § 5 odst. 1 písm. a) zákona č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů, pouze katastrální úřady. K Vaší žádosti se tedy vyjádříme pouze v obecné rovině.

Aby nemohlo v důsledku slučování parcel nebo jejich částí dojít ke kolizi různých práv nebo upozornění či neodůvodněnému rozšíření práv nebo upozornění na parcely nebo jejich části, u kterých doposud takové právo nebo upozornění evidováno nebylo, stanovuje § 35 odst. 7 katastrální vyhlášky, že není přípustné slučovat parcely nebo části parcel, pokud jsou u parcel evidovány různé údaje o právech nebo o upozorněních.

Z toho vyplývá, že aby mohla být část pozemku označená v geometrickém plánu písmenem malé abecedy sloučena do pozemku sousedního, je třeba, aby u této části a u sousedního pozemku byly stejné údaje o právech. Ve Vámi naznačeném typovém případě je třeba, aby k okamžiku podání návrhu na vklad vlastnického práva podle směnné smlouvy část pozemku označená písmenem malé abecedy nebyla zástavním právem zatížena. Vzhledem k tomu, že právní účinky vkladu do katastru nemovitostí nastávají zpětně k okamžiku podání návrhu na vklad, je přípustné, aby k témuž okamžiku byl podán návrh na výmaz zástavního práva k části pozemku označené písmenem malé abecedy a návrh na vklad vlastnického práva podle směnné smlouvy, a to za předpokladu, že z předložené listiny, jejíž bude geometrický plán neoddělitelnou součástí, bude vyplývat realizace všech spolu souvisejících změn podle § 79 odst. 3 katastrální vyhlášky. Nejvhodnějším postupem je podat jediný návrh na vklad pro vklad vlastnického práva a výmaz zástavního práva doložený jedinou vkladovou listinou, jejímiž

účastníky budou obě strany směnné smlouvy a současně zástavní věřitel a jejíž nedílnou součástí bude geometrický plán vymezující směňované části pozemků. Přílohou návrhu na vklad totiž může být pouze jediná vkladová listina, s výjimkou případů, kdy okruh účastníků je u více listin zcela totožný. Obsahem takové listiny by měla být směnná smlouva a současně část týkající se částečného zániku zástavního práva k části pozemku označené písmenem malé abecedy, která má být sloučena do sousedního pozemku. Uvádíte, že zástavní věřitel se již zástavního práva v daném rozsahu vzdal. Výmaz zástavního práva se tedy provede na základě potvrzení zástavního věřitele s náležitostmi podle § 66 odst. 3 katastrální vyhlášky. Mezi náležitosti takového potvrzení patří mimo jiné odkaz na ustanovení jiného právního předpisu, podle kterého k zániku zástavního práva došlo (přičemž je třeba rozlišovat, zda ke vzdání se zástavního práva došlo podle zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. 12. 2013, nebo podle zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník), a uvedení všech právních skutečností, které vedly k zániku zástavního práva. Takovou skutečností není pouze to, že se zástavní věřitel zástavního práva v předmětném rozsahu vzdal, ale také to, že písemné právní jednání, kterým tak učinil, bylo zástavnímu dlužníkovi doručeno.

Vzhledem k nejednoduché situaci a pro její úspěšné řešení Vám doporučujeme pro sepsání výše uvedené vkladové listiny využít služeb osoby znalé práva (tj. advokáta).

S pozdravem

Mgr. Martina Hercegová
ředitelka odboru řízení územních orgánů