

# 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: 2021-10-21  
NAŠE SP. ZN.: ČÚZK-21046/2021-22  
NAŠE Č. J.: ČÚZK-21046/2021  
VYŘIZUJE: Ing. Věra Jindřichová  
TELEFON: 739 360 775  
E-MAIL: [cuzk@cuzk.cz](mailto:cuzk@cuzk.cz)  
MÍSTO A DATUM: Praha, 2021-11-03

POČET LISTŮ/PŘÍLOH:

### Možnost využití záměny zástavního práva při směně pozemků

Vážená paní magistro,

Českému úřadu zeměměřickému a katastrálnímu (dále též jen „Úřad“) byl dne 21. října 2021 doručen prostřednictvím elektronické pošty Váš dotaz k upřesnění stanoviska Úřadu č.j. ČÚZK-05078/2021 zveřejněného na stránkách Úřadu. Ptáte se nás, zda v případě, kdy je uzavírána směnná smlouva, k níž je připojen geometrický plán, kde jsou směřované části pozemků označeny písmeny malé abecedy, přičemž jeden z dosavadních pozemků je zatížen zástavním právem a druhý nikoliv, lze využít institutu záměny zástavního práva, tzn., že by se v rámci jednoho vkladového řízení staré zástavní právo vymazalo a namísto něj by se zřídilo zástavní právo nové, které by mělo stejné pořadí a lišilo by se pouze v tom, že by již bylo zapsáno vůči pozemku s nově upravenou hranicí.

K Vaší žádosti Vám sdělujeme následující:

Institut záměny zástavního práva je upraven v § 1385 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a umožňuje, aby v pořadí zástavního práva váznoucího na věci a k zajištění dluhu, který nepřevyšuje původní dluh, bylo zapsáno zástavní právo pod podmínkou, že do roka po zápisu nového zástavního práva bude staré zástavní právo vymazáno. Dle Vašeho tvrzení by v uvedeném případě směny částí pozemků byla splněna podmínka, že výše nového zástavního práva nezajišťuje dluh, který by převyšoval dluh původní.

Domníváme se, že v případě směny částí pozemků nelze institut záměny zástavního práva využít a to z důvodu, že zde není žádný nový dluh (nová pohledávka) a že v tomto případě ve skutečnosti nedochází k záměně zástavního práva, kdy jedno zástavní právo zaniká a druhé jej bezprostředně nahrazuje a vstupuje do jeho pořadí, ale fakticky dochází ke **změně předmětu zástavy**. Při opačném výkladu by bylo např. nutné připustit vznik situace uvedené v § 1386 občanského zákoníku, kdy nedojde-li k výmazu starého zástavního práva do roka, zanikne nové zástavní právo uplynutím této doby a dojde k jeho výmazu spolu se všemi zápisy, které se k němu vztahují. Takový zcela nežádoucí důsledek by však v případě, kdy dochází ke změně hranic pozemků vzniklé v důsledku směny částí pozemků vymezené v geometrickém plánu, nebylo možné v evidenci katastru vůbec uskutečnit.

V uvedeném případě nelze rozšíření zástavního práva na část pozemku označené v geometrickém plánu písmenem malé abecedy, který se slučuje do pozemku, na němž zástavní právo naopak vázne, provést se zpětnými účinky, tj. v návaznosti na okamžik podání původního návrhu na vklad zástavního práva, neboť by tím došlo k porušení zásady pořadí

věcných práv vyplývajících z ustanovení § 982 občanského zákoníku. Ve Vašem případě je tedy možné postupovat dvojím způsobem:

1. Provést vzdání se celého původního zástavního práva k původnímu pozemku, uzavřít novou zástavní smlouvu, v níž si strany sjednají vznik (nového) zástavního práva zatěžujícího pozemek v novém rozsahu a provést jeho zápis k celému nově vymezenému pozemku v geometrickém plánu, kde jsou části směnovaných pozemků označeny písmeny malé abecedy. V takovém případě by však účinky nastaly k okamžiku podání tohoto nového návrhu na vklad.  
nebo
2. musí dojít k přepracování geometrického plánu tak, aby směnovaná část pozemku oddělovaná od nezatíženého pozemku, byla označena samostatným parcelním číslem a pouze v rozsahu této části pozemku by bylo sjednáno nové zástavní právo. Nelze přitom vyloučit ani možnost, že se zástavní věřitel, např. z důvodu již částečného splacení dluhu, sjednání nového zástavního práva k této části pozemku vzdá, a nově vzniklá část pozemku označená samostatným parcelním číslem nebude zástavním právem zatížena. Vzhledem k části pozemku označeného písmenem malé abecedy, který je oddělován od zatíženého pozemku, je nutné postupovat tak, jak je popsáno v již zmíněném stanovisku č.j. ČÚZK-05078/2021 a jak Vám bylo rovněž sděleno v předcházející komunikaci, tj. musí dojít ke vzdání se zástavního práva ze strany zástavního věřitele k této části pozemku.

Jaký postup v uvedeném případě zvolíte, je samozřejmě zcela ponecháno na vzájemné dohodě smluvních stran a Vašem odborném uvážení.

S pozdravem

Mgr. Martina Hercegová  
ředitelka odboru řízení územních orgánů  
(elektronicky podepsáno)