

ZCIZENÍ A ZATÍŽENÍ NEMOVITÉ VĚCI

● *K nemovité věci je zapsán zákaz zcizení a zatížení, co si pod tímto pojmem můžu představit?*

Zákaz zcizení nebo zatížení k nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí, který je zřizován jako věcné právo a zapisován do katastru nemovitostí, je věcně-právním omezením vlastníka nemovité věci zřízeným ve prospěch konkrétní třetí (oprávněné) osoby na určitou dobu a v zájmu hodném právní ochrany. Zákaz zcizení nebo zatížení může být k nemovité věci zřízen ve třech podobách, a to a) pouze jako zákaz zcizení, nebo b) pouze jako zákaz zatížení, nebo c) jako zákaz zcizení a zatížení. Zákaz zcizení nebo zatížení upravuje ustanovení § 1761 občanského zákoníku.

Zákazem zcizení se rozumí zákaz směřující proti vlastníku nemovité věci, v jehož rámci vlastník nemovité věci není oprávněn převést vlastnické právo k nemovité věci na jakoukoli třetí osobu. K převodu vlastnického práva k nemovité věci dochází nejčastěji na základě kupní smlouvy k nemovité věci, ale převodu vlastnického práva lze také docílit na základě smlouvy darovací, smlouvy směnné, smlouvy o dílo, smlouvy o narovnání apod. Zákaz zcizení zapovídá vlastníku nemovité věci disponovat s ní ve smyslu převodu vlastnického práva na základě právního jednání vlastníka (uzavření smlouvy) a omezuje tak rozsah vlastnického práva vlastníka k ní.

Zákazem zatížení se rozumí zákaz směřující proti vlastníku nemovité věci, v jehož rámci vlastník nemovité věci není oprávněn zřídit k nemovité věci věcné právo, které by jej omezovalo v jeho vlastnickém právu k nemovité věci. Takovým věcným právem může být typicky zástavní právo, věcné břemeno v podobě služebnosti (zakládající povinnost něco nekonat nebo něco strpět, např. povinnost vlastníka nemovité věci strpět vedení liniové stavby, nebo právo chůze ve prospěch třetí osoby zřízené na nemovité věci) nebo reálného břemene (povinnost něco konat nebo něco dát, např. povinnost vlastníka nemovité věci odvádět část úrody třetí osobě), předkupní právo apod. Zatížením se ovšem nerozumí zřízení nájmu nebo pachtu, které jsou závazkovými (obligačními) právy, působícími pouze mezi konkrétními osobami, které konkrétní závazek mezi sebou zřídily; na rozdíl od věcných práv, která (také s ohledem na to, že jsou publikována v katastru nemovitostí) působí vůči všem osobám obecně. Zákaz zřízení nájmu nebo pachtu je proto případně nutné sjednat zvlášť,

výslovně. V rámci zákazu zcizení a zatížení jsou pak k nemovité věci zřízeny oba výše popsané zákazy zároveň.

Zákaz zcizení nebo zatížení nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí se zřizuje na základě písemné dohody vlastníka nemovité věci a třetí osoby, v jejíž prospěch je zřizován. Touto oprávněnou osobou je typicky banka jako věřitel z hypotečního úvěru a hypoteční financování je zároveň právní oblastí, v níž je možné se se zákazem zcizení nebo zatížení nejčastěji setkat. Podpisy vlastníka nemovité věci a oprávněné osoby na příslušné dohodě musí být úředně ověřeny nebo je nutné prokázat jejich pravost v souladu s katastrálními předpisy. Zákaz zcizení nebo zatížení nemůže oprávněná osoba zřídit jednostranně, vždy potřebuje souhlas vlastníka nemovité věci.

K tomu, aby došlo ke vzniku zákazu zcizení nebo zatížení, je nutné podat návrh na vklad do katastru nemovitostí, ke kterému je nutné přiložit zmíněnou dohodu jako vkladovou listinu. Zákaz zcizení nebo zatížení nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí nevzniká již uzavřením dohody (tou je pouze zřizován), nýbrž až provedením jeho vkladu do katastru nemovitostí (srov. ustanovení § 2128 odst. 2 občanského zákoníku) a na listu vlastnictví se zapisuje do části C – Omezení vlastnického práva.

Rozsah zákazu zcizení nebo zatížení může být různým způsobem modifikován. Velmi často je zákaz zcizení nebo zatížení podmíněn souhlasem oprávněné osoby (např. „zákaz zcizení a zatížení nemovitou věc bez souhlasu banky“). To umožňuje oprávněné osobě odsouhlasit vlastníku nemovité věci určité dispozice s ní v podobě zcizení nebo zatížení, aniž by bylo nutné zákaz zcizení nebo zatížení před provedením takových dispozic napřed zrušit a vymazat z katastru nemovitostí a po provedení takové dispozice znovu zřídit a do katastru nemovitostí zapisovat. Přesně takto totiž funguje plný, neomezený zákaz zcizení nebo zatížení. Pokud je zákaz zcizení nebo zatížení podmíněn souhlasem oprávněné osoby, postačuje potom předložit příslušnému katastrálnímu úřadu spolu s návrhem na vklad odsouhlaseného zcizení nebo zatížení její souhlas a katastrální úřad jej zavkládá.

Další možné modifikace zákazu zcizení nebo zatížení je, že se oprávněná osoba a vlastník nemovité věci dohodnou pouze na omezeném rozsahu zakázaných zcizovacích nebo zatěžovacích dispozic. Např. je zákaz zcizení zřízen pouze jako

zákaz zcizení nemovité věci určité konkrétní osobě. Nebo je zákaz zatížení zřízen pouze jako zákaz zřízení zástavního práva, přičemž věcná břemena (nebo jen určité jejich druhy) nebo předkupní práva zřizována být mohou a zákaz se na ně nevztahuje. Rozsah zákazu zcizení nebo zatížení záleží na dohodě vlastníka nemovité věci a oprávněné osoby.

Zákaz zatížení k nemovité věci může být pro vlastníky nemovitých věcí podstatný zejména v situaci, kdy chtějí hypoteční úvěr refinancovat. K tomu, aby jim nová banka poskytla refinancující hypoteční úvěr, bude trvat na zřízení zástavního práva k nemovité věci, které je podmíněno souhlasem původní banky, ve prospěch které na nemovité věci vázne zákaz zatížení. Ačkoli toto původní bance poskytuje beze sporu velkou páku vůči vlastníku nemovité věci a dalo by se tím refinancování účinně zabránit prostým neposkytnutím souhlasu, stalo se běžnou praxí na bankovním trhu, že banky této své výhody nezneužívají a souhlas se zápisem zástavního práva nové banky udělují, aby se nevystavovaly reputačnímu riziku.

Zákaz zcizení nebo zatížení musí být zřízen na určitou a přiměřenou dobu, u hypotečního financování bývá typicky zřizován na dobu, než dojde k úplnému splacení veškerých pohledávek z hypotečního úvěru včetně příslušenství. Zákaz zcizení nebo zatížení musí být zřízen v zájmu hodném právní ochrany. Toto je poněkud problematický pojem, který stále čeká na svůj výklad v rámci soudní judikatury. V odborných kruzích se dokonce diskutuje, že většina bank své zákazy zcizení nebo zatížení zřizuje neobhajitelně široké a že by před soudem obstál toliko zákaz zatížení rozsahově omezený na zákaz zřízení zástavního práva. Je tedy vždy na místě mít pro zřízení zákazu zcizení nebo zatížení připraven dobrý důvod hodný právní ochrany.

Zákaz zcizení nebo zatížení zaniká dohodou vlastníka nemovité věci a oprávněné osoby (podpisy musí být i zde úředně ověřeny). Výmaz zákazu zcizení nebo zatížení z katastru nemovitostí je již pouze formálním úkonem, zákaz již zanikl předtím uzavřením dohody. Byť se to v porovnání se zástavním právem, které zaniká mj. splacením zajištěných pohledávek nebo jednostranným vzdáním se zástavního věřitele, může zdát nelogické, nemůže oprávněná osoba zákaz zcizení nebo zatížení zrušit jednostranně. Praxe katastrálních úřadů je taková, že pro výmaz zákazu zcizení nebo zatížení vyžadují předložení dohody o jeho zániku. ×

Mgr. Zuzana Štěpánková, advokátka
bvp BRAUN PARTNERS