

ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ
ODBOR ŘÍZENÍ ÚZEMNÍCH ORGÁNŮ
182 11 Praha 8, Pod sídlištěm 9, pošt. příhrádka 21

Ministerstvo pro místní rozvoj
k rukám JUDr. Jany Foltánkové
odbor veřejných dražeb

VÁŠ DOPIS ZNAČKY / ZE DNE
/

NAŠE ZNAČKA
ČÚZK-21562/2013-22

VYŘIZUJE / LINKA
Mgr. Vrzalová / 1287

MÍSTO ODESLÁNÍ / DATUM
Praha /2013-11-04

Dotaz na postup při zápisu změny vlastnického práva při veřejné dražbě podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, po 1. 1. 2014

Český úřad zeměměřický a katastrální (dále jen „Úřad“) obdržel soubor Vašich dotazů týkající se problematiky zápisu vlastnického práva na základě výsledku veřejné dražby po účinnosti zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (dále jen „nový katastrální zákon“ nebo „NKatZ“).

K Vašemu dotazu uvádíme následující:

ad 1) Postupy při zápisu poznámkou se nemění.

ad 2) K zápisům prováděným vkladem:

Návrh na vklad musí být podán na stanoveném formuláři. K jeho vyplnění doporučujeme používat webovou aplikaci dostupnou na internetových stránkách Českého úřadu zeměměřického a katastrálního na adrese <http://nv.cuzk.cz>. Budou-li návrhy na vklad vytvářeny dražebníky, doporučujeme rovněž, aby se stali registrovanými uživateli, což jim zajistí vyšší komfort při práci s aplikací než je tomu u uživatelů anonymních (*je třeba mít zřízen zákaznický účet v aplikaci Dálkový přístup a mít přiděleno oprávnění k aplikaci Návrh na vklad – viz informace na <https://nv.cuzk.cz/Web/login.aspx>*).

Pokud jde o novou náležitost návrhu na vklad, kterou je uvedení čísla elektronicky čitelného identifikačního dokladu navrhovatele, pak se musí typově jednat o takový doklad, který je evidován v základním registru obyvatel. Podle údajů Správy základních registrů jsou možné tyto typy: občanský průkaz, cestovní pas, průkaz o povolení k pobytu, vízový štítek, pobytový štítek.

Návrh na vklad může podat pouze účastník řízení, přičemž účastníkem vkladového řízení je podle § 13 NKatZ ten, jehož právo vzniká, mění se nebo se rozšiřuje, a ten, jehož právo zaniká, mění se nebo se omezuje. Dražebník tedy svým jménem návrh na vklad podat nemůže, může tak učinit pouze jménem některého z účastníků řízení na základě plné moci. V daných souvislostech přichází v úvahu udělení plné moci ze strany vydražitele. Podpis vydražitele na plné moci pak musí být podle § 15 odst. 1 písm. b) NKatZ úředně ověřen. Podpisy na samotném návrhu na vklad se neověřují.

Účastníky vkladového řízení jsou vydražitel a dosavadní vlastník, případně oprávnění z věcných práv k věci cizí, která zanikla podle § 56 nebo 58 zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách. Návrh na vklad může podat kterýkoliv z účastníků řízení samostatně. Ostatní účastníky řízení pak musí katastrální úřad o zahájení řízení vyrozumět – tedy i dosavadního vlastníka, pokud se k návrhu na vklad nepřipojí. Navíc musí katastrální úřad podle § 16 odst. 1 NKatZ informovat dosavadního vlastníka i tom, že došlo k zaplombování jeho nemovitostí. To vše i v případech, kdy navrhovaný vklad směřuje proti zájmům dosavadního vlastníka.

S ohledem na zákaz vyplývající z ustanovení § 18 odst. 1 NKatZ nemůže být vkladové řízení dokončeno dříve než za 20 dnů od odeslání informace o zaplombování. Tím však nejsou žádným způsobem dotčeny povinnosti dražebníka vyplývající ze zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, např. z ustanovení § 35 tohoto zákona (*zde je ostatně možné, aby bylo mezi dražebníkem a navrhovatelem sjednáno něco jiného, tedy např. že výtěžek dražby bude předán až po úspěšném zápisu do katastru nemovitostí*).

Skutečnost, že výsledek dražby se do katastru nově zapisuje vkladem, nemění nic na tom, že vlastnictví k předmětu dražby přechází ze zákona již k okamžiku udělení příklepu, uhradil-li vydražitel cenu dosaženou vydražením ve stanovené lhůtě. Právní účinky vkladu tak v tomto případě nespočívají ve vzniku vlastnického práva (*zápis nemá konstitutivní účinky*), nýbrž ve vzniku ochrany již existujícího práva vůči třetím osobám (*srovn. § 984 nového občanského zákoníku*). Tyto právní účinky se pak vztahují k okamžiku podání návrhu na vklad, jak vyplývá z § 10 NKatZ.

Určit, z jakých důvodů může dojít k zamítnutí návrhu na vklad, je bez praktické zkušenosti s aplikací nového katastrálního zákona velmi obtížné; rozsah přezkumu katastrálního úřadu však nebude záviset na tom, zda bude potvrzení dražebníka přezkoumáváno v režimu listiny soukromé či veřejné (*pozn.: došlo k posunu názoru oproti informacím v minulosti sděleným telefonicky*). I pokud by totiž bylo potvrzení dražebníka přezkoumáváno v režimu soukromé listiny, byly podmínky stanovené v § 17 odst. 1 písm. c) a ž f) na potvrzení dražebníka neaplikovatelné (*nejde o právní jednání ani o nakládání s nemovitostí*). V obou případech (*tj. ať půjde o listinu veřejnou či soukromou*) tedy bude přezkoumáváno, zda má předložená vkladová listina – potvrzení dražebníka – náležitosti listiny pro zápis do katastru, zda její obsah odůvodňuje navrhovaný vklad a zda navrhovaný vklad navazuje na dosavadní zápisy v katastru. Důvodem k zamítnutí návrhu na vklad by tak mohlo být zejména nesplnění předepsaných náležitostí, např. to, že listina neobsahuje označení nemovitostí podle § 8 NKatZ nebo absence úředně ověřeného podpisu podle § 31 a 54 zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách.

S pozdravem

Ing. Bohumil Janeček
ředitel odboru řízení územních orgánů
(podepsáno elektronicky)