

27. 9. 2007

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

Ochrana vlastnictví nemovitostí musí být posílena

Stávající právní úprava umožňuje zpochybnění některých vlastnictví. Napovídá tomu dosavadní prošetřování podnětů osob, které se na veřejného ochránce práv obracely v souvislosti s problémy v zápisech práv do katastru nemovitostí. V některých případech není možné zajistit prokazatelnost vlastnictví. Zápis do katastru nemovitostí je chápán jako jediný dohledatelný veřejný doklad potvrzující vlastnické právo k nemovitosti. Při realizaci zápisu se objevují problémy, které mohou vést k zpochybnění vlastnického práva.

Jde o tři zásadní zjištěné nedostatky - změny hranic pozemků v důsledku digitalizace, nejistota ve vlastnických právech a rušení zápisu vlastnictví nemovitosti získané privatizací poté, kdy na ni byl uplatněn restituční nárok.

Stavba na cizím pozemku

Metoda digitalizace při obnově katastrálního operátu způsobila v praxi někdy značné úbytky výměr pozemků a faktické změny průběhu hranic. Posuny byly tak velké, že někteří majitelé nemovitostí zjistili, že jejich stavby se náhle ocitly na cizím pozemku.

Zástupkyně veřejného ochránce práv po prošetření stížností vlastníků vyzvala Český úřad zeměměřičský a katastrální k zajištění opravy faktických chyb a k objasnění postupu katastrálních úřadů při obnově katastrálního operátu. Současně zadala vypracování expertního posudku, který zanalyzuje proces digitalizace a přinese i návrhy na možné řešení zmíněných problémů.

U stávajících stížností, pokud se jedná o chybu nahodilou, doporučuje zástupkyně ochránce vyvolat řízení o opravu chyby. Především v zastavěném území, je však podle ní třeba zabývat se plošnými důsledky digitalizace a volit přesnější metodu mapování založenou na skutečném měření v terénu. Digitalizace totiž při zaměrování, resp. při obnově hranic, často vychází z údajů z pozemkového katastru nebo z poslední dochované evidence, které nemusí odpovídat skutečné realitě. Měření v terénu tak zamezí nejistotě a zajistí naplnění zákona 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, podle kterého se k novému mapování přistoupí, pokud geodetické určení a polohové určení nemovitostí v důsledku značného počtu změn, nedostatečné přesnosti nebo použitého měřítka katastrální mapy již nevyhovuje současnému vedení katastru.

Kdo je skutečným vlastníkem?

Nedůslednost dřívějších způsobů evidence vlastnických vztahů, ale také mezery v současném právním řádu, mohou způsobit nesmírné problémy mnoha vlastníků nemovitostí. Majitelé, zapsaní v katastru nemovitostí, mohou náhle zjistit, že s vlastnickým právem se hlásí někdo další, kdo svůj nárok opírá o řadu let starou smlouvu, o jejíž existenci neměl současný vlastník, ani katastrální úřad ani ponětí. Stávající majitelé, kteří nemovitost získali „řádovou“ smlouvou a jsou evidováni v katastru nemovitostí, se tak ocitají často až v existenční situaci a jsou svého vlastnictví fakticky zbaveni. Z praxe je totiž známo, že soudní spory o určení vlastnictví vyhrávají majitelé oněch starých smluv, protože právo vlastnictví nabyli dříve.

Část problému leží v minulosti. V letech 1951 - 1993 stačila k tomu, aby se někdo stal majitelem nemovitosti, právně účinná smlouva nebo registrace převodní smlouvy na tehdejším státním notářství. Takto založené vlastnické vztahy se až dodatečně zapisovaly do pozemkové knihy nebo později do operátu evidence nemovitostí. V řadě případů k tomu však nedošlo a odtud plynou dnešní nesrovnalosti a riziko, že se se svými nároky přihlásí nečekaný „starší“ vlastník.

Od 1. 1. 1993 platí, že vlastnictví k nemovité věci se nabývá až vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí, nikoli pouhou smlouvou. Ani tato právní úprava však není bez problémů. Nestanovuje totiž lhůtu v níž musí být smlouva předložena katastrálnímu úřadu. V řadě případů k tomu dochází až s odstupem mnoha let, během nichž mohlo dojít k další řadě převodů a prodejů, kterými došlo ke změně vlastnictví. Ochránce například řešil podnět, kdy původní prodávající vlastník zemřel a dědicové se o prodeji nedověděli. Dále majetek prodali a nyní je poškozena třetí osoba, která bez náhrady o tento majetek může přijít.

Zástupkyně veřejného ochránce práv je přesvědčena, že řešením by bylo vymezení lhůty pro předkládání návrhů na vklad do katastru nemovitostí. Pokud by se tak nestalo do tří let od účinnosti smlouvy, posuzovalo by se to tak, že účastníci od smlouvy odstoupili. Obdobně by podle zástupkyně ochránce měla být určena lhůta pro předkládání „starých“ smluv. Po jejím uplynutí by právo založené takovou smlouvou zaniklo. Takové opatření už bylo uplatněno v případě restitučního zákonodárství.

Podobné problémy způsobuje i prodleva mezi vydáním soudního rozhodnutí o změně vlastnických práv (např. při exekuci) a faktickým záznamem této změny v katastru nemovitostí. Zástupkyně veřejného ochránce práv vyzývá příslušné úřady, aby dodržovaly lhůtu pro předkládání rozhodnutí katastrálnímu úřadu k provedení záznamu v evidenci. Pokud by v důsledku nedodržení lhůty vznikla škoda třetí osobě, zástupkyně ochránce trvá na možnosti vymahatelnosti náhrady.

Restituce versus privatizace

Zásadním poškozením ochrany vlastnického práva, kterými se zástupkyně veřejného ochránce práv zabývala, se týká vlastnictví některých nemovitostí získaných v privatizaci. V některých případech byl na již zprivatizovanou nemovitost uplatněn restituční nárok a jako noví vlastníci byli katastrálním úřadem zapsáni restituenti. Přitom jde o majetek, který stávající vlastníci získali v rámci privatizace, kdy se účastnili veřejných dražeb organizovaných státní privatizační komisí. Není ani ojedinělé, že majetek byl v průběhu let opakovaně převáděn a vlastnictví nakonec pozbývá až poslední majitel v řadě. Tito vlastníci se právem ohrazují, že vzniklou situaci nezavinili, majetek nabytý v dobré víře zhodnotili a teď se mnohdy nemohou ani domáhat vrácení kupní ceny po převodci.

Tento stav svědčí o rozporu v postupu státu, který na jedné straně umožnil, aby byla nemovitost zařazena do privatizace, a na druhé straně tyto převody prohlásí za neplatné, aniž by řešil odškodnění stávajících vlastníků, kteří do nemovitosti investovali nebo v ní úspěšně podnikají. Stávající vlastníci mají možnost se o náhradu škody soudit, ale výsledek je nejistý a v každém případě budou poškozeni. Pokud byl majetek do privatizace zařazen na počátku 90. let, v současné době už uplynuly lhůty pro napadení nesprávného postupu státu.

Zástupkyně veřejného ochránce práv v této souvislosti požádala Český úřad zeměměřičský a katastrální o informaci na celkový počet takových případů. Zástupkyně ochránce se v dané věci obrátí s informací na vládu s žádostí, aby se situací zabývala a zajistila, aby v důsledku nesprávného postupu při odškodnění poškozených z minulého režimu nedocházelo ke vzniku nových křivd. Zástupkyně ochránce také v současné době prověřuje důvody dlouhotrvajících restitučních sporů. Pokud zjistí, že mnoho let se táhnoucí řízení jsou způsobena nečinností pozemkových úřadů, bude žádat urychlenou nápravu a náhradu škody z jejich strany.

Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)