

29. 5. 2007

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

Skutečnost má přednost před zápisem v katastru

PETR BAUDYŠ Z ČESKÉHO ÚŘADU ZEMĚMĚŘICKÉHO A KATASTRÁLNÍHO ŘEKL PRÁVU:

Skóre: 0.87
Název zdroje: Právo
Datum vydání: 29.05.2007
Nadpis: Skutečnost má přednost před zápisem v katastru
Strana: 15
Pořadí: 1
Mutace: Celostátní
Rubrika: Nemovitosti
Autor: KIL
Ročník: 17
Číslo: 124
Náklad: 155475
Oblast: Celostátní deníky
Zpracováno: 29.05.2007 06:51
Identifikace: DCPR20070529010083 cz
Klíčová slova: správě (4x), právním (2x), zákona (2x), Zákon (2x), právo, Správu, PRÁVU, soudu, právní předpis, vlastnická práva, změnu vlastnického práva, notáři, zákonem, advokáti

PETR BAUDYŠ Z ČESKÉHO ÚŘADU ZEMĚMĚŘICKÉHO A KATASTRÁLNÍHO ŘEKL PRÁVU:

* Častou výtkou obyvatel vůči katastru nemovitostí je délka trvání zápisu od podání návrhu až po potvrzení vkladu, zejména v Praze. Co je příčinou?

V Praze je situace nejhorší a příčinou je podle mého názoru nedostatečná kapacita pražského katastrálního úřadu a vysoká fluktuace jeho pracovníků. Fluktuace je způsobena nízkými platy ve státní správě v porovnání se soukromou sférou. Zatímco ve státní správě v celé České republice jsou platy stejné, v soukromé sféře to neplatí. Jestliže v regionech, kde je vysoká nezaměstnanost, lidé za státní plat rádi dělají, v Praze je situace jiná.

* Jednou z příčin, která zřejmě prodlužuje délku vkladu, jsou i chyby v podáních. Zhruba kolik procent z celkového počtu návrhů dělají chybná podání a jaké jsou nejčastější chyby?

Chybná podání představují asi 15 %, ať už jde o chyby odstranitelné nebo neodstranitelné, což je poměrně vysoké procento. Mezi nejběžnější chyby patří špatné označení nemovitostí, chybějící údaje o účastnících převodu nebo i nedostatečný počet kopií podání. Mě samotného překvapuje, že se

někdo odváží podat návrh na vklad, aniž by si vzal k ruce příslušný právní předpis. Podíváme-li se na ustanovení, jak má návrh na vklad vypadat, máme tam vypsány jednotlivé body - za a, za b, za c atd. takže to můžeme sestavovat pomalu jako dotazník. Jestliže to někdo není schopen pochopit, a přitom se pouští do obchodu s nemovitostmi, kde jde většinou o hodně peněz, pak mě to upřímně udivuje.

* Není na vině i současný stav, kdy není výslovně určeno, kdo může sepisovat smlouvy o převodu nemovitostí?

Jistě by bylo vhodné, kdyby smlouvy o převodu sepisovali odborníci, a já doufám, že tomu tak většinou je. Víím, že existuje určitý návrh, aby tyto smlouvy směli sepisovat pouze notáři a advokáti, ale většina smluv o převodu nemovitostí určitě nepochází od laiků. Máme zde velké instituce vybavené rovnocenným právním aparátem, jako jsou banky, Pozemkový fond, větší realitní kanceláře, ale třeba i Správu silnic a dálnic, která má obrovské zkušenosti s výkupem pozemků, takže většina smluv nepochází z pera laiků, ale je vyhotovena odborně zdatnými lidmi, kteří s tím mají zkušenosti. Soukromé smlouvy sepsané podle nějakého vzoru pocházejí, myslím, hlavně od lidí, kteří řeší převody nemovitostí v rámci rodiny, kdy třeba rodiče chtějí darovat dům svým dětem.

* Zákon o katastru vychází z dobré víry v pravdivost zápisu, nicméně vlastníkovu nemovitosti neposkytuje absolutní ochranu vlastnictví. Čím by se podle vás dala zvýšit jistota vlastnictví a věrohodnost zápisů v katastru?

Problematictější než vklady na základě smluv, kde katastrální úřad leccos přezkoumává, jsou zápisy tzv. záznamem. Při nich vznikají vlastnická práva zcela mimo katastr nemovitostí, a jakmile takové právo vznikne, tak vám katastr nemovitostí začne "lhát". Stačí si připomenout zákon, jímž stát převedl v roce 1991 na obce rozsáhlý nemovitý majetek, který popsal obecným způsobem, a řekl: "Ten a ten majetek přešel toho a toho dne do vlastnictví takové a takové obce." Zmíněné obce však dodnes neohlásily, že na ně tento majetek přešel, a tudíž na ně ani není zapsán. Takže katastr nemovitostí u těchto nemovitostí už patnáct let lže. A bude lhát do té doby, dokud se nesoulad mezi skutečným právním stavem a zápisem v katastru neobnoví. Přitom katastrální úřad nemůže tušit, kterého majetku se změny týkají. Jestliže nastala určitá skutečnost, s níž zákon spojuje změnu vlastnického práva, a z katastru se o ní nedozvíte, pak na ni ani nemůžete při realitním obchodu reagovat. Zákon to nicméně řeší tak, že skutečnost má přednost před tím, co je zapsáno v katastru. Například i když je vinou obce, že se 15 let nepřihlásila ke svému majetku, tak pokud danou nemovitost koupíte od státu a obec vás zažaluje na určení vlastnictví, protože jste majetek koupili od "nevlastníka", tak přestože ona sama situaci způsobila tím, že se nepostarala o zápis svého vlastnictví, tak u soudu vyhraje. A tak je tomu se všemi zápisy formou záznamu. Navíc u záznamových listin nemá katastrální úřad žádné právo tyto listiny přezkoumávat. Pak dochází k tomu, že je např. vydáno dědické rozhodnutí a katastrální úřad zjistí, že dědici dědí něco, co zůstavitel nikdy nevlastnil. Úřad ale nesmí proti tomu nic udělat a musí zapsat dědice do listu vlastnictví, což je téměř absurdní.

* Existuje recept, jak danou situaci uvést do pořádku?

Už v roce 2002 jsme připravili a předložili vládě návrh nového katastrálního zákona, který přejímá všechny prvky, které se osvědčily v minulosti při vedení bývalé pozemkové knihy. Tyto principy bohužel nejsou současně platným zákonem uplatňovány a situace se nezmění, pokud se nepřejde na principy, na jejichž základě má být podle letitých zkušeností pozemková evidence vedena.

