

26. 6. 2007

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

Vlastnická práva si můžeme pojistit

Případná rizika na úseku katastru nemovitostí není radno podceňovat

Skóre: 0.74

Název zdroje: Právo

Datum vydání: 26.06.2007

Nadpis: Vlastnická práva si můžeme pojistit

Strana: 19

Pořadí: 3

Mutace: Celostátní

Rubrika: Nemovitosti

Autor: (KIL)

Ročník: 17

Číslo: 148

Náklad: 155475

Oblast: Celostátní deníky

Zpracováno: 26.06.2007 06:44

Identifikace: DCPR20070626010098 cz

Klíčová slova: práva (4x), porušení (3x), zákona, soudní, obchodního zákoníku, vlastnického práva, zákonného

Případná rizika na úseku katastru nemovitostí není radno podceňovat

Doložení vlastnického či jiného práva k pozemku je podle platného stavebního zákona nezbytnou součástí žádosti o územní rozhodnutí nebo stavební povolení.

Většina stavebníků se v této souvislosti spoléhá na výpis z katastru nemovitostí v podobě listu vlastnictví. Stejně tak postupuje převážná část bank, které výstavbu financují. Vzhledem k určité časové prodlevě a k rostoucí konkurenci na bankovním trhu, banky mnohdy ani nečekají, až bude zástava v jejich prospěch vložena, a umožňují čerpat úvěr proti podání návrhu na vklad zástavního práva do katastru.

Přes existenci dobré víry v pravdivost zápisu, katastr negarantuje, že údaje v něm vedené nezbytně odpovídají skutečnosti. Katastrální úřad pouze vede evidenci vlastnických vztahů k nemovitostem tak, jak vyplývá z jemu předložených listin. Přitom pro stavebníka může mít ztráta či soudní zpochybnění jeho vlastnického práva k předmětné nemovitosti závažné důsledky.

Prověrka historie vlastnictví

Nejistota na úseku katastru nemovitostí se promítá i do investiční výstavby a stavebníci i investoři hledají způsob, jak ochránit své zájmy a investice. Jednou z možností, k níž přistupují především velké developerské společnosti, je důkladná prověrka historie všech převodů předmětné nemovitosti, takzvaná due diligence.

Podle odborníků je varující, kolik nabývacích titulů zapsaných v katastru trpí relativní neplatností, popř. dokonce neplatností absolutní. Nejčastějšími problémy jsou např. vadné definice převáděných

nemovitostí, podpis neoprávněné osoby, vadná či chybějící plná moc, absence potřebných povolení jde-li o prodej státního majetku, nedodržení zákonného postupu při prodeji obecního majetku, vážnoucí skrytá zástavní, předkupní práva či jiná práva odpovídající věcnému břemeni, porušení ustanovení obchodního zákoníku atd.

Vlastnictví si lze pojistit

Jinou možností, používanou v posledních letech i u nás, je pojištění vlastnického práva formou tzv. title insurance (pojištění vlastnického titulu). Jak informoval na nedávném semináři Stavebního fóra Zdeněk Válka ze společnosti Stewart International, která uvedené pojištění nabízí, title insurance zajišťuje náhradu ztrát, které by majitel nemovitosti utrpěl, pokud by někdo zpochybnil jeho vlastnický titul. Pojištění je retroaktivní ve smyslu, že se vztahuje na všechny události, které se ve vztahu k dané nemovitosti odehrály v minulosti a přijde se na ně teprve v budoucnosti.

Historie pojištění vlastnictví nemovitostí sahá do roku 1876, kdy byla ve Filadelfii založena první pojišťovna tohoto druhu. Stewart International nabízí v České republice čtyři typy pojistných smluv: Vlastnickou pojistku (Owner's Title Policy), která kryje téměř všechny případné defekty na vlastnickém titulu. Pro financující instituce je určena pojistka kryjící celé období zapůjčení peněz nebo trvání hypotéky nazvaná (Lender's Title Policy).

Vzhledem k tomu, že v České republice jsou stále ještě katastrální úřady, kde vklad trvá několik měsíců a tato doba může být klíčová pro realitní transakce, existuje překlenovací pojistka nazvaná Gap Policy, která zabezpečuje klienta po dobu zápisu. A nakonec je to pojistka určená pro specifická rizika, kdy se klient chce pojistit pouze proti jednomu riziku (Single Risk Indemnity).

Stewart International, která působí v České republice, je dceřinou firmou nadnárodní společnosti Stewart Title Limited. Byla založena v dubnu 2002, to znamená, že na našem trhu působí už 5 let a je registrována u České národní banky.

Foto popis: Jednou z možností ověření vlastnického práva je důkladná prověrka historie všech převodů předmětné nemovitosti.

Foto Autor - Foto profimedia.cz

Zpracovatel: Anopress IT a.s.