

PORADNA

● **Manželka a já užíváme přibližně od roku 1950 jednu chatu spolu s přilehlým pozemkem. Po roce 1989 na nás přešlo vlastnictví pozemku i chaty. Posledních 20 let jsme tak žili v domnění, že pozemek i chata jsou naše. Před několika týdny jsme se rozhodli chatu s pozemkem prodat, na výpisu z katastru nemovitostí je však vedle nás jako druhý vlastník uvedeno místní zemědělské družstvo. Jelikož jsme se domnívali, že jedinými vlastníky můžeme být my, napsali jsme katastrálnímu úřadu žádost, aby zápis opravil. Katastrální úřad však naši žádost zamítl s tím, že on nemůže řešit spory mezi vlastníky nemovitostí. Je takový postup katastrálního úřadu v pořádku? A pokud ano, jak danou situaci řešit?**

Vámi popisovaný případ bohužel není zcela ojedinělý. Tento problém se nazývá „duplicitní vlastnictví“. Došlo k němu na základě změn právní úpravy evidence nemovitostí. Nejtypičtějším případem je, že někdo získal vlastnictví na základě např. přidělové listiny, které se nezapisovaly do tehdejších pozemkových knih, přičemž nemovitost následně získal další subjekt, např. děděním nebo jiným právním nástupnictvím, právě na základě zápisu v pozemkové knize. Tento stav mohl existovat relativně dlouho, protože katastr nemovitostí v dnešní podobě byl zřízen až od 1. ledna 1993, do té doby centralizovaný a jednotný registr nemovitostí neexistoval. Při zápisu vlastnictví k jednotlivým stavbám nebo pozemkům se tak relativně často stávalo, že k jedné nemovitosti svědčilo vlastnické právo několika různým osobám.

Judikatura Nejvyššího soudu ČR se k tomu vyjádřila v tom smyslu, že není možné, vyjma spoluvlastnictví, aby jednu věc mělo více osob. U duplicitního vlastnictví je tak potřeba, aby jeden právní titul, např. smlouva nebo přidělová listina, byl prohlášen za neplatný. Katastr nemovitostí přitom slouží pouze pro registraci zápisů nebo jejich změn, o změně vlastnictví ani neplatnosti jednotlivých nabývacích titulů katastr nemovitostí nerozhoduje, to může pouze soud. Katastrální úřad maximálně může, a také by měl, sdělit tuto skutečnost všem zainteresovaným stranám a vyzvat je k vyjasnění svých práv k nemovitosti.

Možnost řešení této situace je v zásadě dvojitá, buď dohodou všech domnělých vlastníků, nebo rozhodnutím soudu.

Každý ze způsobů s sebou nese určité výhody a nevýhody.

U dohody o uznání vlastnického práva je nespornou výhodou možnost se dohodnout dle vůle stran, včetně zejména peněžité náhrady za neuplatnění vzdání se vlastnictví. Další výhodou jsou nižší náklady, ověření jednoho podpisu stojí 30 Kč, notářský zápis o uzavření této dohody pak vyjde na několik tisíc korun v závislosti na hodnotě nemovitosti.

Nevýhodou zůstává její přezkum ze strany katastrálního úřadu a jistá možnost jejího následného zpochybnění některým ze ziskuchtivých účastníků. Nevýhoda přezkumu katastrálním úřadem spočívá v tom, že pokud účastníci chybně vyspecifikují spornou nemovitost, ka-



tastrální úřad odmítne jakoukoliv osobu jako vlastníka nemovitosti vymazat.

Z tohoto důvodu lze doporučit, aby návrh takové dohody vždy připravoval advokát nebo notář. Ohledně možnosti budoucího zpochybnění platnosti dohody o uznání vlastnického práva sice platí starořímská zásada „pacta sunt servanda“, tedy že dohody se mají plnit, nicméně bohužel se můžeme čas od času setkat s případy, kdy si jedna ze stran počká, až potvrzený vlastník nemovitost zhodnotí nebo se původně zemědělský pozemek změní na stavební a pak začne původní dohodu zpochybňovat a hrozit soudní žalobou na určení její neplatnosti, pokud nedostane „doplatek“.

Pro předejití případných sporů tak doporučujeme dohodu o uznání vlastnického práva uzavřít formou notářského zápisu, čímž se zabrání případným budoucím námitkám jedné ze stran, že jednala v duševní poruše, byla nemocná a nechápala obsah dohody, popř. že jí bylo vyhrožováno. Z výše uvedeného vyplývá, že mimosoudní dohoda o uznání vlastnického práva musí být sepsána ve formě notář-

ského zápisu nebo podpisy na ní musí být úředně ověřeny. Možnost takto upravit vlastnické právo však vyplývá pouze z nálezu Ústavního soudu ČR a není všemi katastrálními úřady všeobecně přijímána. V takovém případě však vždy lze takovou dohodu nebo notářský zápis použít v případném soudním řízení.

Druhou možností je pak tzv. určovací žaloba u soudu, aby stanovil, kdo je právoplatným vlastníkem nemovitosti. Výhodou je bezpochyby, že soudní rozsudek s sebou nese vyšší míru právní jistoty. Určitou výhodou může také být, že v případě mimosoudních dohod se strany zpravidla dohodnou, že jedna se vzdá svého potenciálního nároku a druhá jí za to vyplatí nějakou náhradu.

U soudního rozhodnutí naproti tomu se jasně deklaruje, kdo je a kdo není (nikdy nebyl) vlastníkem bez ohledu na jakékoliv peněžní vyrovnání. Nevýhodou pak je roz-

hodně délka řízení, které může trvat i několik let a vyšší náklady právního zastoupení (i když ty pak hradí strana, jež neuspěla). Opět z judikatury Nejvyššího soudu ČR totiž plyne, že neúspěch žaloby (její zamítnutí soudem) automaticky žalobce zbavuje možnosti být vlastníkem nemovitosti, přičemž pokud jsou jako vlastníci zapsané pouze dvě osoby a o jedné bude stanoveno, že není vlastníkem, vyplývá z toho, že jen tato druhá osoba může být vlastníkem.

Lze tak shrnout, že v případech tzv. duplicitního vlastnictví nemovitostí se nelze obracet na katastrální úřady s žádostí o rozhodnutí, který z vlastníků je ten pravý, naopak je třeba zahájit intenzivní jednání s ostatními zúčastněnými stranami. Podle okolností každého případu pak směřovat k uzavření dohody o uznání vlastnického práva, nejlépe ve formě notářského zápisu, a pokud dohoda není možná, obrátit se na soud s žalobou na určení vlastnictví. ×

Mgr. Jiří Bárta, LL.M.

Mgr. Oldřich Krkoška

bpv Braun Partners s.r.o