

Proč si hlídat zápisy v katastru nemovitostí, aneb jak nepřijít o nemovitost?

Co je a k čemu slouží katastr nemovitostí?

Katastr nemovitostí je veřejná a státem vedená evidence vlastnických a dalších zákonem vymezených práv k nemovitostem.

Co je psáno, to je dáno!!!

☛ **Pozor, je-li právo k nemovitosti zapsáno v katastru, nemůže se nikdo dovolávat jeho neznalostí! A naopak, jedná-li někdo v dobré víře v pravdivost zápisu, je zákonem chráněn** ☛

V zájmu vlastníka nemovitosti tedy je, si pravdivost zápisů v katastru hlídat. Vlastník, který nesleduje katastr nemovitostí, může být poměrně jednoduchým podvodem nebo „pouhou úřednickou chybou“ dokonce připraven o svou nemovitost.

Možný scénář podvodného převodu nemovitosti

Konstrukce podvodu je vždy stejná: Cílem podvodníka je dosáhnout podvodem změny v katastru a následně nemovitost prodat a prezentovat se při tom jako její skutečný vlastník, nebo ji zneužít jako zástavu pro získání úvěru od banky. Takový podvodník samozřejmě chráněn právem není a nemůže se stát oprávněným vlastníkem nemovitosti. *Osoba, která ale koupí od tohoto nevlastníka nemovitost v dobré víře, že prodávající je v souladu se zápisem v katastru jejím majitelem, se pak ale stává jejím oprávněným vlastníkem.*

Jednat rychle se vyplatí!

Vklad do katastru nemůže být učiněn dříve než za 20 dnů od **odeslání** informace o zaplombování nemovitosti jejím majiteli. Je to velice krátká doba na to, aby vlastník v případě, že není něco v pořádku, reagoval. Pokud v této lhůtě zjistíte nějakou nesrovnalost okamžitě kontaktujte místně příslušný katastrální úřad, který žádost o vklad přezkoumá a případně zamítne. Pokud reagujete v této lhůtě můžete zabránit chybnému zápisu nového vlastníka, exekuce nebo věcného břemene.

Co dělat, když zjistíte, že zápis v katastru nemovitostí neodpovídá pravému stavu, a k čemu slouží poznámka spornosti?

Rozhodně je nutné bezodkladně a aktivně jednat! Pokud totiž osoba nesprávně zapsána v katastru jako vlastník (např. podvodník) převede nemovitost na další osobu, nastává problém. Zákon i soudy chrání právo této další osoby, a ta nemovitost nabývá legálně do svého vlastnictví, i když jí byla převedena nevlastníkem! Jednala totiž v dobré víře v zápis v katastru nemovitostí.

- ⇒ Je třeba bez odkladu **podat žalobu k soudu na určení práva k nemovitosti**. TIP: Požádejte soud o vydání předběžného opatření spočívajícího v zákazu s nemovitostí nakládat.
- ⇒ Požádejte katastrální úřad o **vyznačení poznámky spornosti**. Tato poznámka informuje každého o probíhajícím sporu, a nikdo pak nemůže tvrdit, že o tomto problému nevěděl!
- * Pokud je poznámka spornosti vyznačena do 30 dnů po vkladu chybného zápisu působí proti všem.
- * Pokud je vložena později, tak bývá neúčinná proti nákupu v dobré víře, který byl učiněn před jejím zápisem!
- * Pozor: Po třech letech po chybném zápisu hrozí definitivní ztráta nemovitosti!

Způsoby hlídání katastru.

Hlídat zápis v katastru si můžete sami prostřednictvím internetu, je to však způsob náročný na čas. Službu hlídání katastru za malý poplatek nabízí také samotný katastrální úřad, více na www.cuzk.cz. Podobnou službu nabízí komerčním způsobem také řada soukromých firem.

Rada na závěr

Seniori se stávají častěji obětí tohoto druhu podvodu, buďte proto nápomocni svým rodičům a prarodičům při hlídání jejich nemovitostí!

Nevíte si rady, přijďte se poradit! Více na www.sos-msk.cz.