

Předkupní právo a nedostatečně identifikovaní vlastníci

<https://www.adol.cz/blog-predkupni-pravo-a-nedostatecne-identifikovani-vlastnici/>



Uplynul rok od okamžiku, kdy se do našich zákonů vrátilo předkupní právo. Spousta odborníků i laiků s ním určitě přišla do styku. Víte ale, jak řešit předkupní právo u nemovitostí, které spoluvlastní neznámá osoba? Jak v takovém případě řešit předkupní právo a je vůbec možné takové nemovitosti prodávat či kupovat?

Jen v Praze je aktuálně skoro 4.000 nemovitostí, které mají nedostatečně identifikované vlastníky. V celé

republice se pak bavíme o desítkách tisíc. Vlastníci nemusejí být nutně neznámí, jak jsem psal v předchozím odstavci. Někdy skutečně může jít o nedostatečně určenou osobu třeba tím, že v katastru není uvedeno rodné číslo apod.

Na toto téma mě přivedl čtenář našeho blogu, který se na mě obrátil s dotazem. Chce koupit pozemek, který má 5 vlastníků. Z toho 4 vlastníci by mu pozemek rádi prodali, ale ten 5. vlastník není dohledatelný. Poslední informace o něm ukazují někde na konec druhé světové války. Náš čtenář tedy řeší otázku, zda může tuto nemovitost odkoupit a jak vlastně správně řešit (nabídnout) předkupní právo. Má totiž strach, aby se o majetek někdo v budoucnu nepřihlásil a nenapadl kupní smlouvy.

Problematika předkupního práva

Jak jsem již psal dosti podrobně v článku “Předkupní právo v nemovitostech od 1.1.2018”, dotýká se předkupní právo právě takovýchto situací. Každý vlastník musí v případě spoluvlastnictví nabídnout přednostně svůj podíl ostatním spoluvlastníkům. Má to své výjimky, ale ty jsou velmi úzce specifikované. Tomu bych se dnes věnovat nechtěl.

Spíše mi dnes jde o to zdůraznit, jak se takové předkupní právo nabízí a jak se to dotýká neidentifikovatelných vlastníků. Tedy v ideálním případě uzavře vlastník určitého podílu kupní smlouvu se zájemcem (koupěčtíým) a tuto smlouvu pak předloží ostatním spolumajitelům, zda projeví o takovou nemovitost zájem. Nabídka musí být konkrétní a v případě zájmu se podepisuje smlouva se shodnými podmínkami. Původní smlouva zanikne díky rozvazovací podmínce spočívající ve využití předkupního práva.

Předkupní právo se nabízí písemně. Jak ale chcete napsat vlastníkov, který má za svým jménem a příjmením napsáno v Katastru nemovitostí “adresa neznámá” ?

Hlavní riziko spočívá u předkupního práva v tom, že pokud jej nenabídnete, je promlčecí lhůta pro tyto případy 3 roky. Pokud by se v tomto případě objevil daný vlastník nebo nějaký dědic, mohlo by to takovou investici zbourat.

Jak vznikne nedostatečně identifikovaný vlastník

Evidenci těchto nemovitostí má na starost Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (www.uzsvm.cz). Jak vlastně dojde k tomu, že je v katastru nemovitostí takto špatně evidovaný vlastník, jsem dnes telefonicky diskutoval přímo se zástupcem úřadu. Další informace jsem hledal také na stránkách úřadu.

Historicky docházelo k největším problémům v období poválečném a také v době komunismu. Například po roce 1951 se nezapisovaly převody pozemků do pozemkových knih a i když byl v 60. letech tento postup zrušen, vzniklo mnoho chyb, které se zpětně nepodařilo dohledat.

Dalšími problematickým obdobím byl odsun sudetských Němců, kde také chybí mnoho záznamů o vlastnictví nebo přičlenění pozemků k Česku po úpravě hranic s Polskem.

Někdy ale můžeme najít mnohem jednodušší důvody, jak takové zápisy mohly vznikat. Například kdysi neexistovala centrální evidence pozemkových knih pro celou Českou republiku a bylo běžné, že pozůstalí často nevěděli, že jejich rodiče měli na druhém konci země nějaký pozemek. Tímto byla přerušena kontinuita záznamů a vznikl další takový vlastník. Nebo ještě jednodušší je, že daný vlastník žije dlouhé roky v zahraničí a na své nemovitosti zde zapomněl nebo si jen není vědom chybných zápisů na katastru.

Dnes díky způsobu zápisu údajů do Katastru nemovitostí a digitalizaci všech záznamů prý takovýto problém nastat nemůže. Jde tedy o to, vyřešit historické pozůstatky.

Problémy s převody a předkupním právem

Vraťme se k našemu případu. Po konzultaci s advokátní kanceláří AZ Legal, s Mgr. Martinem Zástěrou jsem zjistil, že jde o skutečně velký problém. Bohužel ze zákona může skutečně takovou situaci řešit jen vlastník, který se objeví nebo jeho nástupce (dědic).

Proto zde skutečně hrozí situace, že pokud by se třeba 2 roky po odkoupení výše zmiňovaných pozemků objevil původní majitel nebo dokonce dědic, může napadnout nenabídnuté předkupní právo.

POZOR: Pokud někdo zemře, tak na dědice přecházejí všechna práva a povinnosti zemřelého a to ke dni úmrtí, ale zpětně až po rozhodnutí soudu o dědictví. Pro mě zajímavou informací bylo to, že by případný dědic mohl "napadnout" kupní smlouvu, pokud by se dědictví vyřešilo do 3 let od zápisu kupní smlouvy. Tedy, že dědic napadne smlouvu na pozemky s tím, že jeho předchůdci nebylo řádně předkupní právo nabídnuto. A to není možné udělat proto, že vlastník byl v tu dobu nedostatečně identifikovaný.

Rozhodující datum 31.12.2023

Právě kvůli problémům při nakládání s takovými nemovitostmi, určil stát nejzazší lhůtu pro řešení těchto případů. Pokud se nepřihlásí vlastník nemovitosti nejpozději do 31. 12. 2023, uběhne lhůta daná novým občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb., a tento majetek přejde na stát.

Problémem zde nemyslím to, že si chce soused rozšířit svoji zahrádku. Málokdo si uvědomuje, že problémy pak vznikají např. při vedení inženýrských sítí, výstavbě silnic a dálnic a dalších třeba veřejně prospěšných zájmů. Při plánované výstavbě zase potřebujete vyjádření sousedů a určitě přijdete na další důvody.

Jak dohledat neznámého vlastníka

Jedním z mála řešení, které doporučuje i ÚZSVM je dohledání původního vlastníka a dalších důležitých dokumentů. V některých případech, kdy znáte poslední známou adresu pobytu hledané osoby a datum úmrtí, vám může pomoci i tento úřad. Má možnost nahlédnout do různých registrů a matrik a může pomoci člověka dohledat. Nicméně není to jejich povinnost.

Proč byste měli takového vlastníka vůbec dohledávat?

Protože pokud máte na nemovitosti právní zájem, nic jiného vám nezbyde. Jediný možný postup je dohledat danou osobu, její dědice a případně vyvolat dědické řízení. Pak totiž může pomoci i notář či soud s tím, že se i úřady pokusí v matrikách a dalších registrech dohledat dědice. Pokud se toto nepodaří, může rozhodnout soud o tzv. odúmrti, tedy že přejde vlastnictví na stát. Pak se můžete pokusit odkoupit tyto nemovitosti přímo od státu.

Dohledávání původních vlastníků je často práce pro Sherlocka Holmese, protože musíte dohledávat informace z matrik, katastru, matrik narození i úmrtí. Také jsem se dozvěděl, že po válce roky byla povinnost hlásit se na policii k tzv. přechodnému pobytu. Tedy můžete zkusit dohledat vlastníka a jeho pobyt v těchto archivech. Bude ale asi lepší se obrátit s pomocí na odborníky.

Dědické řízení

Proto, aby se dalo vyvolat dědické řízení je právě nutné najít poslední známou adresu trvalého pobytu hledané osoby, případně dokumenty svědčící o nástupcích (dědicích) a také přesné datum úmrtí. Pak se můžete obrátit na příslušného notáře pro danou lokalitu, aby takové řízení u soudu mohlo být zahájeno.

Známý mi vyprávěl, jak při koupi pozemků dohledával vlastníka z počátku minulého století. V knihách dohledal další 3 generace vlastníků, kteří postupně zahynuli, takže výsledkem byla 4 dědická řízení pro vyřešení této situace. Bohužel se pak stalo to, že když úplně cizímu člověku oznámil, že je dědicem pozemků, o které má zájem, tak dotyčný o nich neměl ani tušení. Ten mu za práci poděkoval a po zjištění tržní ceny mu tyto pozemky nabídl k pronájmu a o prodeji nechtěl ani slyšet.

Doporučení

V případě našeho čtenáře bych asi doporučil následující postup. (POZOR: Nejsem právník, takže to berte jako určitou variantu, kterou je nutné konzultovat s právníky.) Osobně bych ¼ pozemků odkoupil hned a pokud existuje v katastru alespoň nějaká adresa, snažil bych se nabídku na předkupní právo učinit. Nicméně pozemek bych koupil s tím, že když se vlastník neobjeví 70 let, je málo pravděpodobné, že se nyní objeví. Pokud po roce 2023 přejde vlastnictví na stát, snažil bych se pak zbytek odkoupit. Nepředpokládal bych, že se stát bude domáhat předkupního práva...

Jen bych si asi rozmyslel velkou investici do výstavby apod. Hrozí totiž riziko, že se za ty 3 roky někdo objeví...

Závěrem

Z úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových jsem se dozvěděl, že oni žádné převody nemovitostí, kde jsou nedostatečně identifikovaní vlastníci nerealizovali, právě z důvodu nemožnosti nabídnutí předkupního práva.

Tak hodně štěstí a podívejte se na stránky Úřadu, zda třeba také nevlastníte pár zapomenutých hektarů. Nebylo by to špatné, ne?