

## Omezení svéprávnosti vlastníka nemovitosti může zamotat hlavu kupci i makléřům

<https://www.adol.cz/blog-omezeni-svepravnosti-vlastnika-nemovitosti-muze-zamotat-hlavu-kupci-i-maklerum/>

Setkali jste se někdy s člověkem, kterému byla omezena svéprávnost? Ne vždy totiž na první pohled poznáte, že je druhá osoba nemocná a proto takovou věc ani nepředpokládáte. Omezení svéprávnosti vlastníka nemovitosti však může zamotat hlavu kupujícímu i realitním makléřům. Co více? Často může dojít k tomu, že se transakce v řádech milionů může natolik zkomplikovat, že některá ze stran přijde o své peníze. Běžný občan totiž omezení svéprávnosti nemá jak zjistit.

Jak to již bývá zvykem, na toto téma mě přivedl náš klient, který podobnou záležitost řešil. Kupoval rodinný dům od člověka, který jej nabízel na internetu. Domluvil si prohlídku, dohodli se na ceně, která byla příznivá a podepsali smlouvy. Na nemovitosti nevázly žádné dluhy, proto nebylo třeba prodávajícího více prověřovat. Část peněz byla zaplacená prodávajícímu před podpisem kupní smlouvy a zbývající peníze šly naštěstí do úschovy.

Bohužel problém nastal při převodu nemovitosti, kdy vklad zablokoval Katastr nemovitostí. Katastr totiž má přístup do evidence, kde může existenci omezení svéprávnosti odhalit. Bohužel ani jedna ze smluvních stran si není schopna, pokud o tomto riziku nemá potuchy, takový stav protistrany ověřit. V občanském průkazu totiž tyto informace nenajdete.

## Omezení svéprávnosti

Omezení svéprávnosti řeší nový **Občanský zákoník (NOZ) s účinností od 1.1.2012 v §55 až §65**. Důležité je, že od roku 2012 není možné člověka zbavit svéprávnosti úplně, ale je možné tato práva omezit pro určité situace. O omezení svéprávnosti **vždy musí rozhodnout soud**. Je tedy možné, že soud omezí nemocného jen pro případ nakládání s nemovitostmi nebo pro smluvní vztahy a podpisy např. nad hodnotu 10.000,- Kč. Vždy je nutné tedy mít k dispozici to konkrétní rozhodnutí soudu.

V §57 odst.1 se píše, že: *“Soud může omezit svéprávnost člověka v rozsahu, v jakém člověk není pro duševní poruchu, která není jen přechodná, schopen právně jednat, a vymezí rozsah, v jakém způsobilost člověka samostatně právně jednat omezil.”* To tedy dle právníků znamená, že pokud soud některá práva výslovně neomezí, může dotyčná osoba v takových věcech jednat bez omezení.

Soud může omezit svéprávnost osoby **na dobu 3 nebo maximálně 5ti let** a to opakovaně (§59). Po dobu, kdy jsou práva opatrovance omezena, je určený tzv. opatrovník. Ten se o opatrovance stará, zastupuje jej, eviduje jeho příjmy a výdaje atd. **V určitých úkonech** nicméně musí požádat o **schválení soud - např. prodej nemovitosti (§461 NOZ)**. V článku se nechci věnovat právům a postupu výběru

opatrovníka, ale spíše dopadům opatrovnictví na nakládání s majetkem. Pro tyto účely bych ještě vypíchl poslední §65, který říká že:

§ 65

*(1) Jednal-li opatrovanec samostatně, ač nemohl jednat bez opatrovníka, lze jeho právní jednání prohlásit za neplatné, jen působí-li mu újmu. Postačí-li však k nápravě jen změna rozsahu opatrovancových povinností, soud tak učiní, aniž je vázán návrhy stran.*

*(2) Jednal-li opatrovanec samostatně, ač nemohl jednat bez opatrovníka, považuje se opatrovancovo jednání za platné, pokud je opatrovník schválil. To platí i v případě, že takové právní jednání schválil jednající sám poté, co nabyl svéprávnosti.*

## Lze zjistit omezení svéprávnosti v registrech?

Osobně bych předpokládal, že takto důležitá informace bude zapsána v občanském průkazu. Opak je pravdou. Od doby, kdy se používají nové občanské průkazy, se takový údaj nemusí povinně zapisovat. Pak se může stát, že jednáte o prodeji/koupi nemovitosti s člověkem, který nemá právo tyto úkony činit a vy to nevíte.

Vypátral jsem, že tyto údaje se zapisují do základních registrů do tzv. Agendového informačního systému evidence obyvatel (AISEO). Hlavním správním orgánem je Ministerstvo vnitra, ale občané mají přístup přes **orgány veřejné moci (OVM) resp. obce s rozšířenou působností**.

Obrátil jsem se tedy na městský úřad v Brandýse nad Labem, kam jako občan spadám a ověřoval jsem, kolik takový výpis stojí a jak dlouho trvá jeho vystavení. Úřad má na vyhotovení ze zákona 30 dní, ale běžně vystavují výpis na počkání a **stojí 50,- Kč**. Pro zájemce příkládám i odkaz na formulář [Žádosti o poskytnutí údajů z AISEO zde...](#)

Z obchodního i lidského pohledu nebude zrovna snadné vysvětlit protistraně nebo klientům, jste-li realitní makléř, že si je chcete prověřit na nesvéprávnost. Třeba: “Dobrý den, podle Vašeho chování v posledních dnech bych Vás chtěl požádat.....

“ Proto se může hodit plná moc ([zjednodušená plná moc ke stažení zde](#)), kde se můžete odkázat na “běžnou praxi”. Sice budete mít více starostí, ale určitě klidnější spaní.

## Chytrý způsob ověření omezení svéprávnosti

Protože se v článcích věnuji hodně zadluženým nemovitostem, přichází na scénu i jiná varianta, jak omezení svéprávnosti ověřit. Samozřejmě platí, že pokud máte podezření nebo víte, že byla člověku svéprávnost omezena, je nejjednodušší požádat konkrétní osobu o rozsudek soudu.

Pokud víte, že vlastník nemovitosti měl nebo má problém s penězi, je dobré si prověřit jeho závazky. Ať už jste kupující nebo zprostředkovatel. V obou případech je dobré vědět, zda nějaký závazek nebo exekuce, které se objeví v nepravý čas, celý obchod nezhatí. V předchozích článcích jsem psal o tom, jak tyto dluhy ověřit např. registry,

finanční úřad apod. ([Jak zjistíte dluhy na nemovitosti](#)) Nicméně zůstává ještě jeden způsob jak ověřit případné právní komplikace.

Touto možností je obrátit se na příslušný soud (ať už v místě bydliště či v místě podnikání dané osoby) a požádat o výpis řízení, jichž byla daná osoba účastníkem. Bohužel výpis může být i dlouhý a přesto zde žádné dluhy nenajdete. Pokud je dotýčný "aktivní", uvidíte tam třeba trestní žaloby, neplacení výživného, občanskoprávní spory atd. Nicméně právě z tohoto výpisu "zkušené oko" vyčte i žalobu nebo rozsudek týkající se právě omezení svéprávnosti. Pak už jen zbývá požádat dotýčnou osobu o předložení rozsudku.

I v tomto případě bude lepší, si takový výpis zajistit sám dle plné moci. "Photoshop dokáže zázraky", takže bych si raději dokument vyzvedl osobně. Přikládám ke stažení i jednoduchý [vzor s textem takové plné moci...](#)

Chytrým tento způsob nazývám proto, že vlastně zabijete 2 mouchy jednou ranou. Můžete zjistit, kromě hrozících závazků a exekucí, také případné omezení svéprávnosti. No a vlastně pokud to bude "lump", tak si i zjistíte co vás s ním asi čeká, co hrozí a třeba může výpis posloužit i jako podklad pro prověření rizika praní špinavých peněz (AML).

## Neplatnost a platnost uzavřených smluv

K podpisu smlouvy osobou omezenou na svéprávnosti nový Občanský zákoník §581 říká, že: *"Není-li osoba plně svéprávná, je neplatné právní jednání, ke kterému není způsobilá. Neplatné je i právní jednání osoby jednající v duševní poruše, která ji činí neschopnou právně jednat."* V případě uzavření smlouvy člověkem, kterému byla omezena svéprávnost, by se jednalo o tzv. absolutní neplatnost. To znamená, že smlouvy by byly od prvopočátku neplatné, jako by nebyly nikdy uzavřeny.

Co dělat, pokud již byly smlouvy takovou osobou uzavřeny?

Pokud chcete prokázat, že smlouvy jsou neplatné, je potřeba se obrátit na soud. Pokud ovšem chcete **potvrdit platnost** smluv, lze "absolutní neplatnost" zhojit pomocí §65 viz výše. Tedy buď je nutné požádat soud aby potvrdil, že úkonem, který daná osoba učinila, jí nebyla způsobena újma a že ve výsledku bylo splněno přání dané osoby. Nebo je možné, aby **dodatečně opatrovník potvrdil**, že s daným úkonem souhlasí.

## Katastr nemovitostí by měl problém odhalit

Katastr nemovitostí má do výše zmiňovaného registru přístup a proto právník katastru odhalí, pokud je účastníkovi řízení omezena svéprávnost. POZOR: Může ale dojít k tomu, že rozhodnutí soudu vstoupilo v platnost v době podání návrhu na vklad nebo se tato informace do registru nedostala třeba díky pochybení soudu. (Bohužel nevím přesně, kdo tyto informace do registru zadává. Zda soudní úředníci nebo je toto řešeno jinak.)

Nejhorší je to, že v době podání kupní smlouvy na katastr nemovitostí může být již pozdě. Odvedlo se mnoho práce, vydalo se hodně peněz a pak zjistíte, že místo odměny budete řešit jen další potíže.

## Závěr

Určitě bychom neměli být v rámci své profese ani v rámci soukromých investic paranoidní. Nicméně jsou situace, kterým je jednodušší předejít než pak hasit následné problémy. Asi si sami domyslíte, co vše se může v případě nesvéprávného prodávajícího stát. Část peněz, která se často platí před podpisem Kupní smlouvy a jejím vkladem do Katastru nemovitostí, může být dlouho blokována nebo může takový člověk peníze utratit. Navíc existuje stále mnoho případů, kdy si peníze prodávající a kupující platí mimo úschovy. Právě úschova kupní ceny, může být pro takový případ dobrou pojistkou.

Pokud tedy jednáte s lidmi u kterých máte podezření, máte zde návod, jak se chránit. Nezapomeňte, že pokud jste realitní makléři, odpovídáte navíc za svoji práci a své poradenství. Takovéto přehlédnutí nebo ignorování ověření smluvních stran, by mohlo mít nepříjemné následky. Pokud jste investoři a nemovitosti vykupujete na přímo, zvažte návštěvu soudu. Můžete tak jedním krokem předejít mnoha problémům.

No a samozřejmě na závěr... nezapomínejte na úschovy. Sice něco stojí, zdržují, ale mohou vás ochránit.