

PES, KTERÝ HLÍDÁ MAJETEK

- Vypracoval: Michal Říha

Nový občanský zákoník zdůrazňuje odpovědnost majitelů za správu jejich věcí. Nová pravidla mohou zejména v počátcích působit obtíže. Služba sledování změn v katastru nemovitostí je způsob, své záležitosti spravovat z pohodlí domova.

V souvislosti s rekonstrukcí českého soukromého práva došlo k zvyšování míry, se kterou se běžný občan musí starat o své záležitosti. Výjimkou není ani katastrální agenda, kde byl výrazně posílen princip materiální publicity. Zjednodušeně obsahem tohoto termínu je zásada „co je psáno, to je dáno,“ kdy je na občanovi, aby kontroloval, že je psáno správně. Zatímco dříve tomu, kdo jednal podle informací v katastru, byla přisuzována dobrá víra, dnes platí dokonce presumpce správnosti dané informace a nikdo se nemůže odvolávat na fakt, že třeba vlastníkem ve skutečnosti není. Nepozorný nebo nestarající se majitel nemovitosti se může dostat do situace, kdy o svůj majetek přijde. Soud bude ve svém rozhodování vycházet z předpokladu správnosti zápisu a skutečnému majiteli zůstane jen cesta dobírání se spravedlnosti přes zdoluhavá soudní řízení. Nezájem o vlastní věci ho pak uvrhne do situace, kdy to bude on, kdo bude dokazovat skutečnost, že listiny, na jejichž základě byl proveden vklad do katastru, nepodepsal nebo jsou jinak neplatné.

Zákonodárce a Česká úřad zeměměřičský a katastrální dávají nicméně vlastníkům nástroje, jak se lépe chránit proti pokoutným praktikám a nedostat se do podobných situací. V prvním je nová úprava informování o změnách v katastru. Podle § 18 zákona č. 256/2013 o katastru nemovitostí nenabude změna v katastru účinnosti do 20 dní od odeslání informace o změně dotčeným osobám. Tato informace je zaslána den po provedení změny účastníkům řízení poštou nebo do datové schránky. Požádá-li o to účastník, pak katastrální úřad jej informuje navíc na jím uvedenou emailovou adresu nebo formou sms na mobilní telefon. Po dobu zmíněných 20 dní je vklad neúčinný a dotčená osoba se může mnohem účinněji bránit proti navrhované změně.

Druhou možností jak ještě více si pojistit svůj majetek před neoprávněnou změnou je služba tzv. hlídacího psa neboli informování o změnách v katastru. Služba umožňuje jejím příjemcům, aby dostali sms, email nebo zprávu do datové schránky vždy, když dojde ke změně u jimi sledovaných nemovitostí. Služba je zpoplatněna 200 Kč, je-li sledováno dvacet a méně nemovitostí. Sleduje-li vlastník více jak dvacet nemovitostí, pak je služby zpoplatněna za každou nemovitost 10 Kč ročně. O založení služby je možné požádat osobně na katastrálním úřadu, poštou žádostí s ověřeným podpisem nebo přes webovou aplikaci, má-li zájemce zřízenou datovou schránku. Uživatel služby může také jednoduše měnit kontaktní údaje, takže výstražné textové zprávy může dostávat po dobu nepřítomnosti vlastníka jím pověřená osoba. Po svém návratu vlastník znovu jednoduše změní

adresáta upozornění bez nutnosti návštěvy úřadu nebo dalších poplatků skrze webové rozhraní. Díky rychlé formě informování o změnách tak vlastníci ale i další účastníci řízení mají skoro celou dvacetidenní lhůtu na to, aby řízení napadli a bránili svá práva.

Informace z katastru navíc nezahrnují jen vklady a změny informací o nemovitosti, ale i provádění záznamů u veřejného majetku nebo vložení poznámky, která majitele může upozornit například na probíhající insolvenční nebo exekuční řízení. Vedle majitelů může tuto službu využít širší okruh oprávněných osob. Mezi těmito osobami jsou zástavní a podzástavní věřitelé, oprávnění z věcných práv nebo práv ujednaných jako věcná, pachtýři, nájemci a osoby, které se účastní řízení o podobných právech. Okruh možných zájemců je poměrně velký a využití podobné služby jim v budoucnu může ušetřit nemálo peněz a času, které by zabraly soudní spory. A přitom stačilo, aby si poškozený zřídil tuto službu nebo k tomu zmocnil třetí osobu.

Rádi pro Vás službu „hlídacího psa“ objednáme u katastru nemovitostí na základě plné moci. Obrátte se na nás na office@exiure.cz.

V Praze, září 2014