

Otázka 1: Co znamená pojem „nemovitost s neznámým vlastníkem“ a jak tento problém vznikl?

Jde o nemovitosti, u kterých v katastru nemovitostí není dostatečně určitě uveden jejich vlastník. Zejména to jsou případy, kdy nemovitost vedená v katastru nemovitostí nemá zapsaného žádného vlastníka (tj. není zapsána na žádný list vlastnictví) a dále nemovitosti vlastníků, kteří v katastru nemovitostí uvedeni sice jsou, ale zápis neumožňuje jejich dostatečnou identifikaci.

Český úřad zeměměřický a katastrální společně s ÚZSVM tyto nemovitosti průběžně dohledávají. Nový katastrální zákon jim k tomu od 1. 1. 2014 poskytuje silnější oporu.

Otázka 2: Jak to, že stát má tolik chyb v evidenci nemovitostí?

Podle katastrálního zákona je povinností každého vlastníka nemovitosti, udržovat údaje v katastru nemovitostí v souladu se skutečností. Katastrální úřad smí z vlastního podnětu odstraňovat pouze zjevné chyby v zápisech, které objeví. Věcné nesprávnosti, kam spadá i problém „neznámých vlastníků“, však mohou být napraveny pouze na podnět oprávněné osoby, tedy vlastníka, který své vlastnictví katastrálnímu úřadu doloží zákonem předepsaným způsobem.

Většina zápisů „neznámého vlastníka“ v katastru nemovitostí má příčiny před rokem 1989.

Stát má zájem, aby veřejné seznamy, k nimž patří i katastr nemovitostí, byly pro občany spolehlivým zdrojem informací. Proto se novým katastrálním zákonem snaží tento problém vyřešit i aktivně. Hlavní část řešení (zejména doložení vlastnických práv) však i nadále je na vlastnících nemovitostí.

Otázka 3: Pomůže mi ÚZSVM hledat předky?

Hledání předků je soukromá aktivita, při které je třeba zapojit nejen úřady, ale především archivy, svědky a další nejrůznější zdroje. Doporučujeme využít odborné pomoci, nejlépe s právní a archivní kvalifikací. ÚZSVM se tímto druhem pomoci soukromým osobám zabývat nemůže.

Otázka 4: Jak postupovat při hledání možného vlastnictví?

Celý problém neznámých vlastníků spočívá v nemožnosti ztotožnit vlastníky nemovitostí pouze podle jména. Dohledání nemovitostí neznámých vlastníků je třeba vždy začít podle místa, kde nemovitosti leží.

Domníváte-li se, že byste mohl být Vy nebo někdo z Vašich příbuzných vlastníkem nemovitosti s „neznámým vlastníkem“, shromážděte doklady, které svědčí ve prospěch Vašeho vlastnictví, a postupujte podle informace, uvedené na stránkách ÚZSVM, konkrétně <http://www.uzsvm.cz/nedostatecne-urcite-identifikovani-vlastnici-2140-0-85/>.

Svědčí-li zápis v katastru nemovitostí osobě již nežijící, jedním z nezbytných kroků je pravomocně ukončené dědické řízení. Pokud v něm nebyly předmětné nemovitosti zahrnuty, je třeba iniciovat dodatečné projednání dědictví. Příslušnost soudu je dána posledním bydlištěm zemřelého.

Údaje o nemovitostech „neznámých vlastníků“ zveřejněné na stránkách ÚZSVM jsou oficiální a přesně odpovídají podmínkám katastrálního zákona. Pokud tyto údaje převzaly a případně dále zpracovávají (například na seznamy jmen) jiné subjekty, je to zcela na jejich odpovědnost.

Otázka 5: Jak dohledat majetek osob, jejichž jméno a příjmení, případně datum narození znám?

Základem pro zápis vlastnictví do katastru nemovitostí jsou jednoznačné listiny, které musí předložit ten, kdo na vlastnictví nemovitosti vznášá nárok. Konkrétně to musí být jednak listiny týkající se osob (rodné listy, oddací listy, úmrtní listy, rozhodnutí z dědických řízení a podobně), jednak listiny týkající se nemovitostí (jakékoli doklady prokazující, že nalezená osoba byla skutečně vlastníkem, například kupní smlouvy nebo výpisy z dřívějších pozemkových evidencí či jiný doklad – nájemní smlouva uzavřená vlastníkem pozemku atd.).

Potřebné doklady je dále možné najít v archivech (pozemkové knihy atd.), na obecních úřadech a dalších místech (matriky). Pro hledání v archivech je vhodné se spojit s někým, kdo se v archivních dokumentech vyzná, nebo se minimálně poradit v příslušném archivu, jak postupovat a jak hledat.

Jestliže katastrální úřad neuzná předložené listiny za dostatečné, anebo pokud takové listiny vůbec nejsou k dispozici, lze se obrátit na soud s žalobou na určení vlastnictví. Protože půjde zpravidla o složité případy a důkazní břemeno leží na osobě, která návrh podává, doporučujeme si k podání žaloby vzít advokáta.

Otázka 6: Pomůže mi ÚZSVM dohledat majetek osob, jejichž jméno a příjmení, případně datum narození znám?

Pracoviště ÚZSVM příslušné podle okresu, kde nemovitosti leží (kontakty najdete na <http://www.uzsvm.cz/kontakty-277-0-85/>), Vám podle svých možností poskytne informace, zda Vámi shromážděné doklady lze předložit pro zápis vlastnictví do katastru nemovitostí, případně Vám poradí, jaké další doklady je třeba hledat a případně kde. Samotné posouzení právní dostatečnosti shromážděných listin přísluší katastrálnímu úřadu, anebo soudu, kterému byl podán návrh na projednání dědictví v případě osob již nežijících.

Otázka 7: Co mám dělat, pokud jsem našel nemovitosti, které patřily mé rodině, ale jsou dnes v katastru nemovitostí zapsány na jiného, zcela určitého vlastníka?

Domníváte-li se, že jste vlastníkem nemovitosti, která je v katastru nemovitostí zapsána na jiného vlastníka, máte jedinou možnost domáhat se nápravy, totiž podat žalobu na určení vlastnictví nemovitosti k příslušnému soudu. Příslušnost soudu prvního stupně je založena místem, kde nemovitost leží. Vzhledem k relativní složitosti problému doporučujeme využít služby kvalifikovaného odborníka.

Otázka 8: Lze konzultovat konkrétní problém s ÚZSVM telefonicky nebo e-mailem?

Vzhledem k tomu, že základem pro právní posouzení je správná interpretace všech dostupných listin, lze telefonicky nebo e-mailem poskytnout pouze obecný návod nebo odkaz. Při jednání o konkrétním případě je vždy nezbytné nahlédnout do všech dostupných listinných podkladů.

Otázka 9: Když se přihlásím o své nemovitosti, kolik mne to bude stát?

Každý vlastník má nejen práva, ale i povinnosti, a to bez ohledu na to, zda je jeho vlastnictví správně zapsáno v katastru nemovitostí. Na jedné straně tedy stojí užitky z využívání majetku, na druhé straně například povinnost platit daň z nemovitostí. Konkrétně vždy záleží na každém jednotlivém případě.

Otázka 10: Dokdy se mohou lidé přihlásit o své majetky?

Pokud se nepřihlásí vlastník nemovitosti nejpozději do 31. 12. 2023, uběhne lhůta daná zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a tento majetek přejde na stát. Po tomto datu by případný vlastnický nárok na nemovitost musel být prokázán pouze pravomocným rozhodnutím soudu.