

Poslední výzva aneb ke konci roku 2023 dojde k propadnutí tzv. zapomenutých nemovitostí...



Ing. Petr Koubovský,
daňový poradce, č. osv. 3891 – Rödl & Partner Tax, k. s.

Celá řádka nemovitostí nemá k současnému datu v České republice dohledatelného vlastníka. Nejedná se o nezanedbatelné množství, a proto doporučuji věnovat pozornost následujícímu textu, může vás totiž obohatit. Bohužel se vše začátkem příštího roku (tj. k 1. 1. 2024) změní, neboť vyprší desetileté období stanovené občanským zákoníkem, během kterého bylo možné chybějící majitele dohledat. Pokud se to nepodaří, předmětné nemovité věci automaticky na konci roku 2023 připadnou státu.

Výše uvedené se však netýká jen pozemků a staveb, které žádného vlastníka nemají, avšak i nemovitostí, jejichž majitelé nemají v katastru nemovitostí uvedeny kompletní údaje.

Při svém posouzení jsem primárně vycházel z těchto níže uvedených právních předpisů:

- zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „KZ“),
- vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „katastrální vyhláška“);
- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „NOZ“).

Evidence v katastru nemovitostí

Katastr nemovitostí je veřejným seznamem.

Hned úvodem bych rád upozornil na skutečnost určitých povinností vlastníků nemovitých věcí a v této souvislosti odkázal na ustanovení § 37 odst. 1 písm. d) KZ, který stanoví, že vlastníci a jiní oprávnění k nemovité věci jsou mimo jiné povinni ohlásit katastrálnímu úřadu změny údajů katastru týkající se jejich nemovitostí, a to do 30 dnů ode dne jejich vzniku, a předložit listinu, která změnu dokládá. Pokud tato povinnost není splněna, dochází na jejich straně ke vzniku správního deliktu, za který může katastrální úřad dle § 58 odst. 3 KZ udělit pokutu až do výše 100 000 Kč. Zákonná ustanovení jsou jedna věc, avšak realita druhá...

Nejasní majitelé... aneb stav případů

Je celkem s podivem, že i v dnešní době může nastat situace, že některé nemovité věci (pozemky či stavby) nemají své vlastníky.

Dle dostupných informací přes 150 000 pozemků a dalších nemovitostí v Česku stále nemá jasného majitele. Tuto skutečnost se snaží změnit Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (dále jen „ÚZSVM“), který činí kroky pro jejich dohledání, a to nejen prostřednictvím výzvy občanům.

Dle vyjádření ÚZSVM stojí za současným vysokým počtem nemovitostí s neznámými majiteli zejména komunistické pozemkové reformy v 50. letech, kdy tehdejší režim neměl zájem evidovat soukromá práva k nemovitostem, a ty tak v období let 1951 až 1964 nepodléhaly žádné systematické evidenci, případně jen velmi zjednodušené. Další příčiny velkého množství opuštěných staveb jsou pak spatřovány v tom, že po sametové revoluci nakoupili řadu domů v Česku cizinci, kteří se o ně následně nezvládli postarat.

Vše začalo již v roce 2014 schválením nového katastrálního zákona, který mimo jiné uložil ÚZSVM povinnost pokusit se dohledat k více než 200 000 pozemků a nemovitostí skutečné vlastníky. Za necelou dekádu se podařilo nalézt jen více jak 50 000 vlastníků, ale není se čemu divit, jedná se totiž o mimořádně odborně a časově náročnou činnost. Nejvíce rozšířeným výsledkem šetření byl podnět k zahájení dědického řízení, neboť původní vlastník nemovité věci již nežije (cca 62 % případů).

NOZ stanoví desetiletou lhůtu, po jejímž uplynutí, pokud se nepodaří vlastníky nemovitostí najít, tyto propadnou státu, a to je právě nyní k 31. 12. 2023. Tato předmětná ustanovení NOZ¹ totiž vycházejí ze skutečnosti, že k vlastnictví těchto daných nemovitostí se delší

Seznam pozemků dle okresů

Okres	Záznamů	Okres	Záznamů
None	1	Náchod	2 491
Benešov	7 521	Nový Jičín	2 490
Beroun	4 540	Nymburk	5 588
Blansko	1 495	Olomouc	12 159
Bрно-město	841	Opava	3 527
Bрно-venkov	7 719	Oslava-město	6 172
Bruntál	159	Pardubice	3 647
Břeclav	59 798	Pelhřimov	4 672
Česká Lípa	132	Písek	2 787
České Budějovice	2 191	Píseň-jih	2 558
Český Krumlov	62	Píseň-město	874
Děčín	281	Píseň-sever	2 138
Domažlice	3 435	Praha-východ	4 994
Frydek-Místek	2 859	Praha-západ	4 013
Havířův Brod	1 968	Prachatice	705
Hlavní město Praha	3 413	Prostějov	10 966
Hodonín	35 586	Přerov	14 658
Hradec Králové	7 789	Příbram	8 789
Chelb	82	Rakovník	3 470
Chomutov	1 721	Řekyany	509
Chrudim	4 528	Rychnov nad Kněžnou	2 631
Jablonec nad Nisou	576	Semily	1 611
Jeseník	192	Sokolov	9
Jičín	9 716	Strakonice	1 555
Jihlava	2 261	Svitavy	3 207
Jindřichův Hradec	2 919	Šumperk	3 146
Karlovy Vary	44	Tábor	2 772
Karviná	2 619	Tachov	9
Kladno	2 370	Teplice	700
Klatovy	4 749	Trutnov	593
Kolín	7 139	Třebíč	3 337
Kroměříž	4 682	Uherské Hradiště	15 514
Kulná Hora	6 179	Ústí nad Labem	191
Liberec	681	Ústí nad Orlicí	2 723
Litoměřice	6 026	Vaňov	4 232
Louny	2 614	Vyškov	6 191
Mělník	4 243	Zlín	15 528
Mladá Boleslav	6 675	Znojmo	4 105
Most	965	Žďár nad Sázavou	760

¹ Zejména § 1050 a 3067 následující NOZ.

dobu nikdo nehlásí, tudíž z nich ani neplatí žádné daně, nestará se o ně, a lze tak předpokládat, že na nich není vykonáváno žádné vlastnické právo. V případech uplynutí 10 let nevykonávání vlastnického práva se tak předmětná nemovitost považuje za opuštěnou a stává se vlastnictvím státu.

Dle aktuálních údajů ÚZSVM bylo k 1. 2. 2023 v katastru nemovitostí evidováno celkem 342 952 položek s nedostatečně identifikovaným nebo neznámým vlastníkem a celkem 121 423 nedostatečně identifikovaných osob. Realitou tedy je stav 150 559 nemovitostí, které nemají správně zapsaného vlastníka, přičemž 147 004 představuje pozemky, zejména ornou půdu, a dále louky a lesní pozemky či chmelnice, ovocné sady, vinice či zahrady. V případě staveb jde o 3 555 případů, zejména se jedná o garáže nebo zemědělské stavby a usedlosti. Blíže pak jejich přehled v tabulce na s. 30.

Čas pro nápravu se rychle krátí...

Rok 2023 je posledním rokem, kdy je možné se v souladu s NOZ přihlásit o svá práva jakožto vlastníci nemovité věci. Jestliže se totiž jakýkoliv vlastník nemovitosti nepřihlásí nejpozději do 31. 12. 2023, majetek připadne státu. Později, po tomto datu, bude možné případný vlastnický nárok na nemovitost prokázat již jen pravomocným rozhodnutím soudu.

K identifikaci inkriminovaných nemovitostí lze využít náhledu do seznamu ÚZSVM na webových stránkách <https://www.uzsvm.cz/seznam-nedostatecne-identifikovanych-vlastniku>.

Vyhledávač majetku s nedostatečně identifikovanými vlastníky

Vyberte oblast ÚZSVM

Vyhledat

Oblasti k výběru jsou podle územních pracovišť Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM). Jaké konkrétní okresy dané oblasti zahrnují, najdete na webu úřadu.

ÚZSVM ve spolupráci s Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním dvakrát ročně zveřejňuje seznam těchto nedostatečně identifikovaných vlastníků. Informace, jak si lze samostatně ověřit, zda vám nebo vašim předkům nepatří nějaká nemovitost, o níž jste neměli doposud tušení, lze také návodně získat v brožuře na https://www.uzsvm.cz/prilohy/2020/09/10/Nedostate%C4%8Dn%C4%9B%20identifikovan%C3%AD%20vlastn%C3%ADci_brozura.pdf.

Nevšední případy objasněné ÚZSVM...

Z přehledu dohledaných vlastníků zapomenutých nemovitostí lze namátkou zmínit z nedávno vyřešených případů tyto:

- a) „Pátralo se například po majiteli parcel o rozloze tisíc metrů čtverečních v ulicích Liběšická a Podohradská v Praze, na kterých jsou městské komunikace. ÚZSVM ve spolupráci

s Národním archivem a Centrální evidencí obyvatel zjistil, že neznámý majitel naposledy bydlel v Králově Dvoře a zemřel v roce 1954. Na základě tohoto zjištění podal úřad podnět k projednání dodatečného dědictví. Soud oslovil všechny v úvahu přicházející dědice, ti se však dědictví zřekli. Pozemky tak připadly státu. Ten je bezúplatně převedl do majetku hlavního města Prahy," uvádí mluvčí.

- b) Další zajímavým případem je případ neznámého spoluvlastníka zemědělského pozemku v Rohatci. ÚZSVM nakonec dohledal, že spolumajitelem byl vyznamenaný československý hrdina sloužící za druhé světové války u letectva v Kanadě. Rohatecký rodák ve službách kanadského královského letectva, kde sloužil jako mechanik a dosáhl hodnosti seržanta, zesnul v roce 1942. V současnosti běží dědické řízení.
- c) Do seznamu nedostatečně identifikovaných vlastníků se nedávno překvapivě dostala také bytová jednotka v novostavbě resortu Farské lúky v Čeladné. Úřad zjistil, že kupní smlouva měla být uzavřena v říjnu 2009. Prostřednictvím dálkového přístupu k údajům katastru nemovitostí byla ze sbírky listin dohledána smlouva a díky ní se podařilo identifikovat vlastníka, kterým byl cizí státní příslušník. Chybný zápis v katastru byl opraven.

A co dál...

Seznam takovýchto nemovitostí se aktualizuje vždy jednou za půl roku. Není tedy od věci tomuto seznamu věnovat chvilku pozornosti a podívat se, zda vám náhodou nebo vašim předkům nepatří nějaká ta nemovitost, o které jste dosud nevěděli...

ÚZSVM dle zákonných ustanovení povinně předává evidenci o nemovitostech s nejednoznačným vlastníkem příslušnému obecnímu úřadu, na jehož území se nemovitost nachází, a tento ji pak zveřejní na své úřední desce. Pokud byste tedy došli k závěru, že byste mohli být vlastníkem některé z uvedených nemovitostí, stačí se obrátit na pobočku úřadu v místě, kde pozemek leží, neboť tam se dozvíte, jaké konkrétní dokumenty je třeba dodat (jako např. rodné listy, oddací listy, úmrtní listy, rozhodnutí z dědických řízení atd.).

Jestliže by už došlo k propadnutí pozemků i staveb státu, ÚZSVM tyto posléze nabídne dalším institucím – třeba Státnímu pozemkovému úřadu, Lesům ČR nebo správám povodí řek.

Nabízí se například také bezplatný převod obcím. Pokud by státní instituce o ty nemovitosti neprojevil zájem, bude stát tyto nemovité věci nabízet i v elektronických aukcích.

SHRNUTÍ

Není proč otálet, proveďte si svá vlastnická práva k nemovitým věcem, ať o ně nepříjete, resp. vám je stát nezabaví anebo naopak ať zbytečně nepříjete o některé z nemovitých věcí, které by vám naopak mohly říkat „Pane“. Čas je pouze do konce letošního roku 2023.

«