

Průvodce světem nemovitostí

Ochrana vlastnického práva k nemovitosti

Vlastnickému právu je poskytována ochrana celým právním řádem České republiky. Ve vztahu k principu nedotknutelnosti vlastnictví nemovitostí zaujímá zvlášť významné místo občanský zákoník a jeho prováděcí či související předpisy.

Údaje o vlastnických právech k nemovitostem jsou veřejně dostupné nahlédnutím do katastru nemovitostí, nejběžněji vyhledáním na webových stránkách www.cuzk.cz. Textová data jsou na webu aktualizována denně, mapová data jsou upravována dvakrát do měsíce. Zápisy vlastnických či jiných práv k nemovitostem se řídí zásadami sloužícími k ochraně vlastnictví. Základní je zásada priority, která znamená, že pořadí zápisů do katastru nemovitostí je dáno podle doby, v níž byl doručen katastrálnímu úřadu návrh na zahájení řízení o vkladu vlastnického nebo jiného práva do katastru nemovitostí. Doručení se řídí nejen dnem, měsícem a rokem, ale i hodinou a minutou. To je pak důležité například u pořadí zástavních práv, protože uspokojování nároků se děje podle pořadí.

Další princip konstitutivní znamená, že všechna smluvní práva k nemovitostem vznikají, mění se, nebo zanikají až dnem provedení vkladu nebo výmazu práva v katastru nemovitostí, a to na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu. Často opomíjená je zásada takzvané veřejné víry. Platí předpoklad, že údaje zapsané v katastru nemovitostí jsou pravdivé a odpovídají skutečnému stavu, ledaže by se o nesrovnalostech vědělo. Pokud existuje nesoulad mezi právním stavem a nepravdivým zápisem, lze tento stav odstranit jen tehdy, jsou-li prokázány nesporné skutečnosti odůvodňující změnu zápisu vlastnictví v katastru. Náprava se může provést notářským zápisem o narovnání nebo uznání vlastnického práva, nebo na základě soudního smíru, a nečastěji rozsudkem, jímž soud vyhověl žalobě o určení vlastnického práva k nemovitosti.

Pojem vlastnické žaloby má prastarý původ již v římském právu. Tehdy existoval systém ochrany soukromého práva, který popsal odborník na právo majetkové, římský právní teoretik Gaius, kolem roku 180 n. l. V našem právním řáde se soudní ochrana vlastnického práva uskutečňuje prostřednictvím tří specifických žalob. Nejčastěji to bývá žalobou na vydání nebo vyklizení nemovitosti, dále pak žalobou směřující proti tomu, kdo vlastníkovu neoprávněně zasahuje do jeho vlastnických práv, tzv. zápůrčí žalobou, a v neposlední řadě žalobou na určení vlastnického práva.

Žalobou na vydání nemovitosti se vlastník domáhá ochrany proti tomu, kdo mu ji neoprávněně zadržuje a odmítá ji vydat. Žalobce jako vlastník musí prokázat, že nastaly skutečnosti, na které právo váže nabytí vlastnictví nemovitosti, např. že ji koupil či zdědil, a dále musí prokázat, že žalovaný mu nemovitost zadržuje bez právního

opodstatnění. Žaloba na vyklizení nemovitosti se používá v případě, když se vlastník domáhá svého oprávnění nemovitost užívat vůči tomu, kdo mu v tom brání. Pravomocný rozsudek soudu o vydání nebo o vyklizení nemovitosti slouží pak pro výkon rozhodnutí. Žalobou zápůrčí žalobce žádá, aby soud zakázal žalovanému neoprávněné rušení vlastnického práva, například neoprávněné užívání cesty vedoucí přes jeho pozemek, započítí se stavbou bez souhlasu vlastníka sousední nemovitosti, provádění terénních úprav nebo ukládání různých předmětů na pozemku. Žalobce musí v těchto případech prokázat své vlastnictví a zároveň dostatečně v žalobě konkretizovat neoprávněný zásah.

V souvislosti se sousedskými právy se často řeší zásah do cizího vlastnického práva, a to zákazem obtěžování jiného kouřem, hlukem, zápachem, stíněním, chovem zvířat apod. Soud po posouzení míry zásahu do cizích práv může uložit povinnost žalovanému, aby se určitého rušení nebo obtěžování zdržel. Principem občanského soudního řízení je zásada projednací, a proto jsou účastníci při soudním řízení povinni nabídnout soudu důkazy a tvrdit skutečnosti, z nichž pro sebe vyvozují příznivé právní důsledky.

Žaloba na určení vlastnického práva k nemovitosti má dvě rozdílné formy podle návrhu výroku rozsudku, tj. kladnou nebo zápornou. Předmětem kladné určovací žaloby je rozsudek deklarující vlastnické právo žalobce k nemovitosti. Původně skutečnému stavu odpovídající zápis vlastnického práva v katastru nemovitostí se stal nepravdivým v důsledku skutečnosti, která nastala následně, ale změna vlastnického práva nebyla v katastru provedena. Předmětem záporné určovací žaloby je určení neexistence vlastnického práva toho, kdo je neoprávněně zapsán v katastru nemovitostí jako vlastník. Žalobcem je pak ten, kdo tvrdí, že je vlastníkem nemovitosti. Jedná se tedy o zápis vlastnického práva, který byl původně v souladu s právním stavem, ale došlo ke skutečnosti, že v katastru byla provedena změna údaje například podle listiny obsahující neplatný právní úkon, nebo v důsledku omylu, anebo vůbec bez listiny prokazující změnu ve vlastnickém vztahu. V záporné určovací žalobě může žalobce navrhnout jen takový výrok rozsudku, že žalovaný není vlastníkem nemovitosti, ač je v katastru nemovitostí takto zapsán.

V občanském zákoníku z roku 1811, který platil v českých zemích do roku 1950, byl kladen značný důraz na právní postavení vlastnictví, což může být jedním z důvodů, proč je dodnes tento zákoník platný v Rakousku, samozřejmě v podobě několikrát novelizované. V současnosti je avizována příprava nového civilního kodexu, který se inspirovat zahraničními vzory a měl by převzít vše, co je osvědčené a funkční ve většině evropských státech.

Dana Riegerová

Nejčastější otázky

Co se rozumí praxí v oboru?

Pokud je v rámci odborné způsobilosti vyžadována praxe v oboru, rozumí se jí pro účely tohoto zákona výkon odborných činností, náležejících do oboru nebo příbuzného oboru živnosti, osobou samostatně výdělečně činnou



Podnikání

v oboru nebo v příbuzném oboru na základě příslušného oprávnění k podnikatelské činnosti, osobou pověřenou vedením podniku nebo organizační složky podniku, odpovědným zástupcem, osobou bezprostředně pověřenou za řízení činnosti, která je předmětem živnosti, nebo osobou vykonávající samostatně odborné práce, odpovídající oboru živnosti, v pracovněprávním vztahu, služebním, členském nebo obdobném poměru. Za příbuzné obory se považují obory, které užívají stejných nebo podobných pracovních postupů a odborných znalostí. -sz-

Dejte recyklaci šanci.
NAKRMTE JE!

Více než polovina odpadu nepatří do popelnic na směsný odpad. Třídít odpad má pozitivní dopad.

Tříděním odpadu šetříme životní prostředí

PRAHA
PRAHA
PRAHA
PRAHA

Představení oddělení

Oddělení sociálně právní ochrany dětí (OSPOD) má čtyři pracovníky včetně vedoucího: Kláru Jalovcovou, Ivu Kopalovou, DiS., Mgr. Veroniku Šteflovou a Jiannise Georgiou, DiS. Pracoviště se nachází v budově odboru sociálního ÚMČ Praha 16 na adrese náměstí Osvoboditelů 732, Praha - Radotín, v prvním patře, v kanceláři č. 13 a 14.

Agendu sociálně právní ochrany dětí zajišťují tři pracovníci, které mají na starosti zejména úkoly spojené s výkonem kolizního opatrovnictví, kterým jsme vázáni usnesením příslušného soudu. Při soudním jednání zde zastupují nezletilé dítě.

Činnost pak také směřuje v rámci poradenství k řádnému plnění rodičovských povinností, které jsou spojeny s výchovou dítěte (např. dohled). Pracovníci oddělení poskytují a zprostředkovávají poradenství v obtížných životních situacích, které jsou spojeny především s rozvodovým řízením a s ním souvisejícími záležitostmi.

Další oblastí, která je na OSPOD řešena, je problematika institutu péče třetí osoby, poručnictví, pěstounská péče a osvojení. Tyto záležitosti má na starosti Iva Kopalová, DiS.

Správní obvod ÚMČ Praha 16, v němž je v rámci přenesené působnosti sociálně právní ochrana dětí zajišťována, sestává z těchto městských částí, které má na starosti příslušná sociální pracovníci, na niž se mohou občané obrátit: Praha 16 (Radotín) - Klára Jalovcová



Oddělení sociálně právní ochrany dětí

(telefon 234 128 311), Velká Chuchle, Lochkov a oblast Lahovičky - Iva Kopalová, DiS. (telefon 234 128 317), Zbraslav a Lipence - Mgr. Veronika Šteflová (telefon 234 128 319). Pověřeným vedoucím OSPOD je kurátor pro děti a mládež Jiannis Georgiou, DiS. (telefon 234 128 316, e-mail: jiannis.georgiou@p16.mepnet.cz), který má na starosti celou správní oblast ÚMČ Praha 16. Řeší širokou problematiku výchovných problémů v rodině, ve škole (záškoláctví), účastní se přestupkových komisí na jednotlivých městských částech, podání vysvětlení a výslechů na policii, zastupuje dítě a jeho zájmy u soudu a vykonává dohled.

Podrobnější informace o životních situacích a otázkách, které mohou v těchto souvislostech nastat, najdete na webových stránkách Městské části Praha 16, a to včetně vzorů potřebných formulářů a podání: <http://www.mcpraha16.cz/Uradi/Zivotni-situace>.

Jiannis Georgiou, DiS.

Z vysílačky Městské policie Prahy 16

Řidič napadl strážnici

Muže, kterého 14. ledna zastavila v Praze 16 strážnice u značky zákaz vjezdu, nerespektoval dopravní značení, a navíc byl agresivní. „Řidič strážnici sic předložil doklady, ale pak ji začal fyzicky napadat. Nakonec nasedl do svého vozu a bez ohledu na výzvu veřejného činitele odjel bez dokladů,“ informoval vedoucí okrsku Městské policie v Praze 16 Bc. Michal Vocetka. Konstatoval, že se tím nezodpovědný muž dopustil nejen přestupku proti bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích, ale neuposlechnutím výzvy veřejného činitele i přestupku proti veřejnému pořádku a přestupku podle zákona o občanských průkazech.

Zachránili psí život

Šťastně dopadl 17. ledna pokus o záchranu psa, který si chtěl zaplavat v Berounce, ale proud řeky byl nad jeho síly. Kolemjdoucí lidé ho vytáhli a předali strážníkům, kteří vyzooměl útok městské policie v Troji, kde již měli jméno psa a jeho ztrátu zaregistrovanou. O hodinu později si svého čtyřnohého miláčka vyzvedla jeho majitelka.

Násilníka si převzali policisté

Cestou na policejní stanici skončilo napadení dvou žen bývalým manželem jedné z nich. „Strážníci 5. února krátce po dvanácté hodině večer na místě zabránili dalším agresivním útokům muže, prověřili totožnost zúčastněných a agresora předali policistům,“ poznamenal Vocetka. (teg)

INFO EXPRES

Upozornění. Podnikatelé, kteří vlastní oprávnění k projektování pozemkových úprav a hodlají v jejím provozování pokračovat, jsou povinni tuto skutečnost oznámit do jednoho roku od účinnosti zákona č. 130/2008 (účinnost 1.7.2008) písemně živnostenskému úřadu. Živnostenský úřad provede neprodleně zápis do živnostenského rejstříku a vydá podnikateli výpis. Marným uplynutím jednoho roční lhůty právo provozovat tuto živnost zaniká.

Zastupitelstvo MČ Praha 16. XV. řádné zasedání Zastupitelstva městské části Praha 16 se koná ve středu 25.3.2009 od 17.00 hod. v radotínském Kulturním středisku, nám. Osvoboditelů 44.

Volby do Evropského parlamentu. Rozhodnutím prezidenta republiky z 10. února 2009 byly vyhlášeny volby do Evropského parlamentu. Konat se budou ve dvou dnech, v pátek 5. a v sobotu 6. června 2009. Důležité informace k volbám do Evropského parlamentu najdete na webových stránkách Ministerstva vnitra ČR na adrese www.mvcr.cz - Informační servis - Volby - Volby do Evropského parlamentu 2009.

Změny u cestovních dokladů. Od 1.4.2009 bude přidán druhý povinný biometrický prvek do cestovního pasu, a to u občanů od 6 let věku. Jsou jím otisky jednoho prstu pravé ruky a jednoho prstu levé ruky, a to ukazováku, palce, prostředníku nebo prsteníku. Občan nesmí mít prsty zašpiněné, mokré, mastné nebo popsané, např. propisovací tužkou, barvou nebo fixem. V případě nevratného poškození nebo amputace prstu, jehož otisk bude uložen v čipu cestovního pasu, bude občan žádat o vydání nového cestovního pasu z důvodu nesprávných údajů. Otisky prstů budou ztotožňovány při cestách do zahraničí mimo státy začleněné do schengenského prostoru. V případě dočasného zranění (např. sádra na ruce) nelze otisk prstu pořídít a cestovní pas tak nelze vydat. Z důvodu prováděných změn nebude možné od 24. do 31.3.2009 podat žádost o vydání e-pasu, ani hotový e-pas převzít. Další informace poskytnou pracovníci oddělení evidence obyvatel a osobních dokladů Úřadu městské části Praha 16, telefon 234 128 244, 234 128 246.

TRUHLÁŘSTVÍ RESTAURÁTORSTVÍ

Zakázková výroba
Radotín

Vojtěch Turýnský
mobil: 602 811 187

ZÁMEČNICTVÍ - KOVÁŘSTVÍ LIPENCE

Výroba bran a vrat klasických i automatických, vratků a branek, okrasné a bezpečnostní mříže, schodiště, krby a krbové nářadí, umělecké kovářství.

Vinotěky sestavovací, legosystém pro archivaci vín.

Tel./fax: 257 922 028
Mobil: 777 148 506