

Ako predchádzať ohrozeniu vlastníckych práv k nehnuteľnosti

Author: SF / Jup | Published: 03.11.2008

Na úvod stretnutia upriamil Pavol Valuška z Úradu geodézie kartografie a katastra SR pozornosť na úskalia pri prevode vlastníctva. Ako uviedol, v praxi sa stretáva s ich tromi druhmi - riziká pri návrhu na vklad (kúpna zmluva neobsahuje všetky náležitosti, ešte pred vkladom príde rozhodnutie súdu o neplatnosti kúpnej zmluvy), riziká v katastrálnom konaní (prerušenie rozhodnutím súdu o predbežnom opatrení, zastavenie následkom odstúpenia od zmluvy alebo kvôli exekučnému konaniu) a riziká pri povolení vkladu nehnuteľnosti do vlastníctva (prokurátor ho spochybní buď z vlastnej iniciatívy alebo na podnet - ide o inštitút sui generis).

Zuzana Chudáčková z advokátskej kancelárie bnt - Sovova Chudáčková & Partner zamerala svoj príspevok na právne riziká spojené s nadobúdaním nehnuteľností a ich pokrytie v kúpnej zmluve. V rámci overeného postupu pred uzatvorením kúpnej zmluvy odporučila overiť si najprv právny i technický stav (kataster nehnuteľností, nadobúdacie tituly, posudok znalca z odboru stavebníctva) a zameranie v teréne (geometrický plán, výmera pozemkov). Medzi najčastejšie skutkové zistenia a ich právne dôsledky zaradila prípady, keď prístup k nehnuteľnosti nejestvuje vo forme vecného práva, vlastnícke právo k nej obmedzuje existencia nájomných práv (zmluva na dobu neurčitú, keď nie je možné dať výpoveď), nevysporiadané dedičstvo alebo fakt, že nehnuteľnosť nie je zapísaná v katastri, prípadne sa nachádza na území, kde platí zákonom stanovený stupeň ochrany.

Title Insurance (TI) - poistenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti alebo aj poistenie „katastrálnych rizík“ je v našich končinách pomerne nový produkt. Prečo je podľa riaditeľky Stewart Title, s.r.o. Kristíny Šušlíkovej výhodné ho mať? Zatiaľ čo právnik môže poskytnúť právny názor, že klient získava dobrú a ďalej predajnú nehnuteľnosť, no nedáva záruky za skryté vady a nezapísané riziká, TI poskytuje za jednorazové poistné (asi 0,3 % z ceny nehnuteľnosti) náhradu strát v plnej výške po dodatočnom zistení rozdielu medzi stavom skutočným a vedeným v Katastri nehnuteľností SR. Poistenie chyby vo vlastníckom titule je jediný druh poistenia, ktorý platí retroaktívne (škodová udalosť vznikla v minulosti, no následky sa prejavujú po jej nadobudnutí) a po celý čas vlastníctva nehnuteľnosti. Ako však Šušlíková upresnila, až na Anglicko a Wales, kde Stewart Title poisťuje aj rezidenčné nehnuteľnosti, vo všetkých ostatných krajinách vrátane Slovenska sa predmet poistenia zužuje výlučne na nehnuteľnosti komerčného typu.

Na záver diskusného stretnutia prezentoval Peter Kmeťo základné produkty AIG Europe S.A. - poistenie nepredvídateľných rizík pri stavebných prácach (škody voči tretím osobám, majetok, ušlý zisk, živelné či prírodné pohromy - až do viacnásobku hodnoty nehnuteľnosti), poistenie finančných rizík (škoda spôsobená manažmentom, žaloby proti manažmentu zo strany zamestnancov, veriteľov, obchodných partnerov či nového predstavenstva) alebo poistenie zodpovednosti (napríklad za znečistenie životného prostredia alebo za škody vyplývajúce z realizácie projektu stavebno-montážneho diela). Na otázku, v čom je novum, ktoré oproti tradičným poisťovniam prináša AIG Europe S.A., Kmeťo odpovedal, že najmä šitím zmlúv „na mieru klienta“ a schopnosťou poskytnúť bezkonkurenčné limity na poistné krytie škôd - až do výšky 100 miliónov eur.

Generálny partner diskusného stretnutia: HB REAVIS GROUP a.s.

Hlavný partner diskusného stretnutia: ASP a.s.

Partneri diskusného stretnutia: bnt - Sovova Chudáčková & Partner, s.r.o. a Stewart Title, s.r.o.

Viac informácií nájdete na www.stavebne-forum.sk/events2008.

03.11.2008 10:57, SF / jup

