


stewart[®]
title limited

TITLE INSURANCE

Co je „Title Insurance“?

- Anglicko český slovník:
- Title = název, titul, nadpis, záhlaví, hodnost, právní nárok, vlastnické právo
- Insurance = zajištění, pojištění, pojistka
- Title Insurance (ve zkratce „TI“) = „pojištění vlastnického práva k nemovitosti“ nebo někdy také „pojištění katastrálních rizik“

Co je „Title Insurance“?

- Pojištění (všeobecně) je smlouva mezi pojišťovnou a pojištěným o odškodnění v případě ztráty, škody nebo újmy utrpěné nebo vzniklé pojištěnému v důsledku ...
- „Title insurance“ pak zajišťuje náhradu ztrát při dodatečném zjištění rozdílu mezi stavem skutečným a stavem vedeným v Katastru nemovitostí ČR
- Pojištění vlastnického titulu je retroaktivní svojí povahou
- Defekty (rizika) mohou být jak známé, tak i neznámé

Trocha historie nikoho nezabije...

- **Základy v Rakousko-Uherských pozemkových knihách**
- **Po vzniku ČSR, v letech 1918 – 1950 převzaty Rakousko-Uherské principy i operát**
- **V průběhu a po 2. sv. válce – narušení přesnosti katastrálních zápisů v důsledku konfiskací, první a druhé pozemkové reformy**
- **V r. 1951 nový Obč. zák., knihování dobrovolné**

... trocha historie nikoho nezabije

- 1956 - Jednotná evidence půdy (JEP), kde byly užívací vztahy registrovány jednoznačně na úkor vlastnických
- 1964 - Nový Obč. zák., Notářský řád a založení evidence nemovitostí (KZEN) – stále však množství pozemků „v užívání socialistické organizace“, zejména v extravilánu
- 1993 - Novela Obč. zák., nový Katastrální zákon, Zákon o zápisech a vkladech...- avšak základ evidence z údajů let minulých

Nejdůležitější „RE“ zákony

- **344/92 Sb - „Katastrální zákon“**
- **265/92 Sb – „Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem“**
- **359/92 Sb – „Zákon o zeměměřických a katastrálních orgánech“**

Evidence nemovitostí v ČR

- Některé důležité zásady zákona 265/92 Sb
- Zásada konstitutivní a intabulační
- Zásada legality
- Zásada priority
- Zásada dobré víry
- Ale - § 16, odst. (1) „zázpisy právních vztahů v evidenci nemovitostí provedené podle dosavadních předpisů prokazují pravdivost skutečností v nich uvedených, pokud není prokázán jejich opak“

Odškodnění státem

- **Uplatňování náhrady dle zákona 82/98 Sb. „Odpovědnost za škodu způsobenou nesprávným úředním postupem“**
 - musí dojít k nesprávnému úřednímu postupu
 - musí vzniknout škoda
 - musí být příčinná souvislost mezi škodou a úředním postupem
 - musí být prokázána výše škody

„TI“ není náhrada právních služeb!

- **Právníci:**
 - Strukturují projekt
 - Identifikují a řídí rizika v průběhu procesu a po closingu
 - Řídí a dosahují očekávání klienta
 - Uzavírají proces a registrují veškeré náležitosti
- **Title Insurance pojišťovna:**
 - specifikuje a oceňuje rizika a vady vlastnického titulu
 - upisuje riziko

Základní typy „TI“ pojistek

- **Pojistka vlastníka nemovitosti („owner´s“)**
 - platná po celou dobu držení nemovitosti
- **Pojistka financující instituce („lender´s“)**
 - platná po celou dobu půjčky/hypotéky, hodnota plnění se zmenšuje se splácením hypotéky
- **Překlenovací pojistka („GAP“)**
 - platná od podání návrhu na vklad do rozhodnutí o zápisu. Možnost jak pro vlastníka tak pro investující instituci
- **Pojištění pro krytí specifického, známého rizika („Defective Title policy“ nebo také jinými slovy „Single Risk Indemnity“)**
 - platné po celou dobu držení nemovitosti

Standardně krytá rizika...

- **Vlastnický titul je jiný, než uvedeno v LV**
- **Defekt způsobený paděláním úředního dokumentu, podvodem, nezpůsobilostí osoby k úkonu...**
- **Nezapsaná hypotéka nebo zástava či závazek váznoucí na nemovitosti**
- **Zástavní právo ve prospěch státních orgánů ČR z důvodu nezaplacených daňových povinností vztahujících se k nemovitosti před datem vydání této pojistky**

... standardně krytá rizika

- Omezení práva přístupu na pozemek
- Pojištěné zástavní právo nemá první prioritu („lender´s pojistka“)
- Nezapsání vlastnického titulu (zástavy) do katastru nemovitostí („GAP“)
- Defekty způsobené nesprávnou definicí nemovitosti
- Jakékoli smluvní závazky omezujících vlastnické právo k nemovitosti učiněné předchozími vlastníky

Standardní výluky

- **Záležitosti či závady známé či způsobené pojištěným**
- **Nájmy a nájemní smlouvy**
- **Vyvlastnění**
- **Inženýrské sítě nezapsané v katastru**
- **Vyplývající ze zákonů na ochranu ŽP**
- **Konkurz na bezprostředně prodávajícího**
- **Vyplývající ze zákonů horních, důlních**

Struktura „TI“ pojistek

- **Ze zákona pojistka specifikuje**
 - Určení pojistitele
 - Vymezení pojistného rizika a pojistné doby
 - Všeobecné výluky z pojištění
 - Podmínky a smluvní ujednání

Struktura „TI“ pojistek

- **Všeobecné pojistné podmínky a smluvní ujednání (tzv. „policy jacket“)**
 - pojištěná rizika
 - všeobecné výluky z pojištění
- **Příloha A**
 - vymezení pojistníka, oprávněné osoby, předmětu pojištění (nemovitost dle LV), výše pojistného
- **Příloha B**
 - specifické výluky z pojištění a potvrzení pojištění objevených rizik („affirmative assurance“)
- **Někdy přílohy specifické pro danou transakci**

Příklady vad z praxe...

- **Nezapsaná věcná břemena, zástavy...**
- **Neurčitá definice nemovitosti v kupní sml.**
- **Zásahy do kupní smlouvy po podání návrhu na vklad**
- **Rozpor mezi návrhem na vklad a dikcí kupní smlouvy**
- **Porušení stanov společnosti při prodeji majetku**
- **Podpis jednatele nebo členů představenstva kteří v době právního úkonu již nebyli oprávnění jednat za společnost**

...příklady vad z praxe...

- **Chybějící či vadná popř. dodatečně vyhotovená a ke smlouvě pevně nepřípojená plná moc**
- **Podpis neoprávněnou osobou**
- **Porušení určitých zákonných norem a předpisů**
 - Chybějící souhlas státu s prodejem majetku
 - Chybějící souhlas zastupitelstva s prodejem maj.
 - Chybějící souhlas valné hromady s prodejem maj.
 - Chybějící znalecký posudek

...příklady vad z praxe

- Úspěšná vlastnická žaloba dědiců bývalého vlastníka, který přišel o nemovitosti během 2. sv. války - vlastnictví se nepromlčuje, ochrana vlastnictví dle §100 odst. 2 Obč. zák.
- Zpochybnění dobré víry
- Nabytí od nevlastníka
- Duplicitní vlastnictví
- Prodej nemovitosti která je předmětem SJM pouze jedním z manželů

Shrnutí

- „TI“ pokrývá i nezapsaná rizika (neznámé defekty) vlastnického titulu
- Nenahrazuje, ale rozšiřuje právní služby
- „TI“ je platná:
 - Od registrace KÚ po celou dobu vlastnictví nemovitosti (owner's / defective title)
 - Od registrace KÚ do splacení hypotéky (lender's / defective title)
 - Od podání návrhu na vklad po registraci (GAP)

Souhrn

- **Odškodnění do plné výše škody (max. však do výše stanovené v pojistce)**
- **Odškodnění bez nutnosti prokazování chyby**
- **Poskytnutí souvisejících právních služeb poškozenému**
- **To vše za jednorázové pojistné většinou ve zlomku procenta ceny nemovitosti**
- **Pojišťovna a dostatečnost jejich finančních zdrojů regulována státem**

Děkuji za pozornost

Zdeněk Válka

Managing Director

Stewart Title, s.r.o.

Bozděchova 7

150 00 Praha 5

tel.: 225 275 300

mail: zvalka@stewart.com / mail@stewart.cz

www.stewart.cz / www.stewart.com

stewart[®]
→title limited