

Jak ochránit vlastnická práva k nemovitosti?

How to protect proprietary rights for property?

O nemovitost lze přijít z různých důvodů v důsledku chyb při převodu mezi obchodními společnostmi, při prodeji majetku z vlastnictví obcí nebo státu i mnoha dalších.

Přes existenci dobré víry v pravdivost zápisu, katastr nemovitosti negarantuje, že zápisy v něm vedené nezbytně odpovídají skutečnosti. Existují určitá rizika, která mohou vlastnictví nemovitostí zpochybnit z formálních důvodů. Není nic jednoduššího a jistějšího než si pojištit vlastnický titul k nemovitostem. Produkt původem z Ameriky, který se rozšířil do celého světa i do zemí, kde jsou zápisy do katastru nemovitostí garantovány přímo státem, se těší velké oblibě a zájmu. O pojištění vlastnictví nemovitostí neboli „Title Insurance“ jsme si povídali s Ing. Evou Gmentovou, LL.M., ředitelkou lokálního obchodu pojišťovací makléřské společnosti RESPECT, a.s.

Co všechno řeší pojištění vlastnictví nemovitosti?

Můžeme se také setkat s označením, které tento produkt nazývá pojištění katastrálních rizik, avšak pojištění vlastnického titulu k nemovitosti, jak se správně toto pojištění jmenuje, řeší mnohem širší krytí než „chyby katastru nemovitostí“, jak by se někdo mohl nesprávně domnívat. Je to proto, že český katastr nemovitostí je vcelku ve velmi dobré kondici a chyby jsou téměř minimální. Větší riziko hrozí např. již při zmíněném převodu mezi obchodními společnostmi. Je to jedno z mála retroaktivních pojištění na trhu, kdy pojištění vlastnictví nemovitosti kryje pojištěného proti finanční ztrátě, jejíž příčina je v minulosti, na rozdíl od většiny pojištění, které kryjí pojištěného proti budoucím rizikům.

Pro koho je primárně pojištění vlastnictví nemovitosti určeno?

Zájem o pojištění vlastnictví nemovitosti stále stoupá a začíná být trendem nejen v USA ale i například ve Velké Británii, v Kanadě či Austrálii. Vždy jsou určitá rizika, která mohou vlastnictví nemovitosti zpochybnit, čehož jsou si vědomi manažeři nemovitostních fondů, developéři i banky. Pojištění vlastnictví nemovitosti může vyžadovat také zahraniční investor jako podmínku transakce nebo může být pojištění využito u akvizice, kde chybí nepopiratelnost předchozího vlastnictví nemovitosti. V některých zemích se však pojišťují ve velké míře i fyzické osoby, zejména v USA, Kanadě, Austrálii a jiných západních zemích. Ve střední a východní Evropě se pojišťují téměř výlučně právnícké osoby.

Co je kryto tímto pojištěním?

Nejdůležitější krytí je obsaženo v prvním odstavci pojištěných rizik vyjmenovaných v pojistné smlouvě, kde se říká, že „Vlastnické právo neplatí tak, jak je uvedeno v příloze A“, ve které je



One can lose a property for various reasons due to mistakes made during the transfer process between companies, during the sale of assets from municipalities or those within state hands and many others.

vypsána nemovitost a její vlastník – nabyvatel, který je většinou zároveň pojištěným přesně podle Listu vlastnictví (LV) a s odkazem na něj. Toto pojistné krytí znamená, že pokud by někdo vlastnictví pojištěného zpochybnil, ať již celé nebo jen zčásti, a po pravomocném soudním rozhodnutí by to bylo uvedeno v LV, pak pojišťovna nahrazuje celou způsobenou škodu, a to až do výše pojistné částky. A tady se dostáváme tak trochu k fungování pojistky, která především a v první řadě zaručuje klientovi, že kromě úhrady škod ho pojišťovna bude právně zastupovat při soudním sporu o pojištěnou nemovitost. Dále pojištění pokrývá rizika např. při koupi od údajného vlastníka, neplatné plné moci, chybné nebo neplatné restituci, určitých případech zástavy nezapsané v katastru nemovitostí, zpochybnění dobré víry atd.

Má pojištění vlastnictví nemovitosti nějaká specifika?

Ano, kromě již zmíněné retroaktivity je specifíkem, že pojistka je vystavena na dobu neurčitou, tedy platí po celou dobu, po kterou pojištěný danou nemovitost vlastní, a to za jednorázové pojistné, většinou ve zlomku procenta ceny nemovitosti, které je splatné při vydání pojistky. Další zvláštností tohoto pojištění je, že nekryje rizika, způsobená pojištěným, ani také nemůže, protože pojištění vlastnictví nemovitosti platí od doby, co nabyvatel = pojištěný zakoupil nemovitost a vztahuje se na potenciální rizika z minulosti. Pojistku nelze vinkulovat, ale pro financující instituci lze vydat dodatečně tzv. „Lenders“ pojistku téměř za symbolickou cenu, která chrání financující instituci po celou dobu úvěrového vztahu.

Jaké jsou standardní výluky tohoto pojištění?

Jde o již zmíněné závady, které jsou známé či způsobené po-

jištěným, dále nájmy a nájemní smlouvy, vyvlastnění, inženýrské sítě nezapsané v katastru nemovitostí anebo například konkurz na bezprostředně prodávajícího.

Jaké jsou kroky předtím, než se vydává pojistka na vlastnictví nemovitosti?

Před vydáním každé pojistky se provádí detailní a hloubková analýza dokumentů z katastru nemovitostí a pozemkových knih, z nichž se zjišťuje co nejvíce informací o nemovitosti a její historii. V případě nalezených defektů (a to je skoro v 99 % případů) se zvažuje její rizikovitost a pojistitelnost. Tyto informace jsou klientovi sděleny, přehledně zpracovány, vypsány a je navržena vhodná pojistka.

RED

Despite the existence of good faith in the correctness of records, the land office does not guarantee that the records entered there necessarily correspond with the reality. There are certain risks that might contest property ownership for formal reasons. There is nothing simpler and more secure than to insure one's proprietary title for their property assets. This product originated in the United States and subsequently spread worldwide, even those countries where land office records are guaranteed by the state directly. This product is enjoying tremendous popularity and interest. We were talking about the insurance of one's proprietary rights known as 'Title Insurance' with Ing. Eva Gmentová, LL.M., director for local business at the insurance broker RESPECT, a.s.

What does Title Insurance cover?

We are also able to view a name that entitles this insurance product for catastrophic risks. However, Title Insurance, as it is called, deals with a much broader range of cover than potential 'land office' errors' as one might believe incorrectly. The reason is that the Czech land office is in a good shape and errors are minimal. More risks come, for instance, with the aforementioned transfer between companies. It is one of only a few retroactive insurances in the market when the title insurance covers the insuring party for financial loss, whose cause belongs to the past, whilst most of the other insurances provide cover future risks.

For whom is this Title Insurance primarily intended?

Interest in Title Insurance is on the increase and is becoming a trend not only in the USA but also in Great Britain, Canada and Australia. There are always certain risks that might contest the title to a property and real estate fund managers, developers and banks are aware of that. Title Insurance may also be required by foreign investors as the condition for a transaction or it can also be used during an acquisition that lacks the indisputableness of the previous title. In some countries though, they quite often insure natural persons, this being mainly in the USA, Canada, Australia and other

western countries. As for Central and Eastern Europe, the insurance solely applies to corporate bodies.

What does this insurance cover?

The most important cover is contained in the first paragraph of insured risks listed in the insurance contract which states that Title Insurance does not apply as stated in amendment A', which contains property details and its owner – acquirer, who is usually also the insured party in accordance with the title deed and thus refers to it. This insurance cover means that if someone was to contest the insured party's title, whether it is the whole title or only part of it, this would then be recorded in the title deed after an effective judicial decision and the insurance company would recompense all damages to the level of the insured amount. And this is where we get to just how the insurance works, that is mainly guaranteeing the client that the insurance company will, apart from damage recompense or compensation, also represent him/her/them legally in civil litigation related to the insured property. Furthermore, the insurance, for, example, covers risks during a purchase from an alleged owner, invalid power of attorney, incorrect or invalid restitution, certain cases of a lien that is not recorded at the land office, contesting of good faith and others.

Does Title Insurance have certain specifics?

Yes, what is, apart from the aforementioned retroactivity, specific is that the insurance is issued for an indefinite period which means that it is valid for the total period the insured party owns the property, this being for a singular insurance, usually being a fraction of a percentage of the property price, which is due for payment on the issuing of the insurance. Another specific is that this insurance does not cover risks caused by the insured party and cannot even do so as the title insurance becomes effective once the acquirer – purchaser purchases the property and it also applies to potential risks from the past. The disposal rights to the insurance policy cannot be restricted but financial institutions can be additionally issued with so called 'Lenders' Insurance for an almost token price, which protects the financial institution for the whole of the credit period.

What are the standard exclusions with regard to this insurance?

They include the aforementioned damages that are known or caused by the insuring party, rents and tenancy agreements, expropriation, utility services that are not recorded and entered at the land office and/or a bankruptcy petition that is directed immediately to the seller.

What steps must one take before Title Insurance is issued?

Prior to the issuing of any insurance policy, there needs to be a detailed and in-depth analysis of documents from the land office and land register, which allows for the acquiring of as much information about the property and its history as is possible. In the instance whereby certain defects are found (and that occurs in almost 99% of cases) its risk rate and insurability are considered. This information is clearly elaborated, listed and presented to the client together with the proposal of appropriate insurance.

RED