

Oblast: **Občanskoprávní vztahy**
Podoblast: **Právní jednání**

Pane Jareši, dobrý den.

Poprosila bych o reakci.

Na poradnu se obrátil klient. Před 5-ti lety koupil v dražbě pozemek, nyní ho kontaktoval vlastník sousedního pozemku, že prý před nařízenou dražbou pozemek od původního majitele před 6-ti lety koupil, podepsal s ním kupní smlouvu, zaplatil, ale nedošlo k vložení do katastru nemovitostí. Klient smlouvu neviděl, ani si informaci od původního majitele zatím neověřoval.

Je přesvědčený, že pokud koupil pozemek formou dražby, kdy byl k pozemku vypracován znalecký posudek, je vše v pořádku a jeho vlastnické právo k pozemku nemůže být zpochybnováno.

Přesto by potřeboval mít jistotu, znát případné kroky, které by na svou ochranu a jistotu mohl podniknout. Chce na pozemku začít stavět a nerad by pak řešil pozemek i s postaveným domem.

Děkuji za reakci.

Mgr. Lenka Běhunková
Občanská poradna Jihlava, z. s.

Přijato: čt 02.05.2019 12:02

Vážená paní magistro,

k dotazu Vašeho klienta sděluji následující: nejlepší a nejlacinější a také nejrychlejší bude bezesporu schůzka obou aktérů případu a soused, který tvrdí, že došlo ke koupi předmětného pozemku jeho osobou před konanou dražbou, musí tuto skutečnost prokázat. Smlouva o prodeji a koupi musí být písemná a zákonem předepsaným způsobem oznámena třetím osobám o změně vlastnického práva vložním do katastru nemovitostí.

Dále není známo, z jakého důvodu byla dražba konána a jakým způsobem byla dána na vědomí a tedy existuje – li pravděpodobnost, že soused věděl o prodávání předmětného pozemku dražbou.

Pokud soused odmítne toto jednání, popř. pokud prokáže důvěryhodným způsobem, že právoplatně pozemek nabyt (o čemž já osobně pochybuji), tak doporučuji, aby se Váš klient obrátil na advokátní kancelář a předložil svoje důkazní prostředky a seznámil profesionálního právníka se stavem - pokud je mu znám - důkazních prostředků souseda a požádal o odbornou právní pomoc ve formě určovací žaloby, aby bylo pro všechny časy vyjasněno, kdo je oprávněným vlastníkem předmětného pozemku.

Určovací žaloby jsou žaloby, ve kterých se žalobce u soudu domáhá určení, zda tu právní vztah nebo právo je či není. Předpokladem podání určovací žaloby je třeba prokazovat naléhavý právní zájem, což u Vašeho klienta by neměl být problém.

Občanský soudní řád uvádí, že je možno žalovat **pouze na určení práva nebo právního vztahu**. Žalobu (resp. žalobní petit) je tak třeba stylizovat způsobem, aby bylo opravdu určeno právo nebo právní vztah.

Vážená paní magistro, srdečně Vás zdravím a přeji příjemný a klidný nadcházející víkend.

JUDr. Karel Jareš
právník Asociace OP

Odesláno : **From:** Karel Jareš <karel.jares@obcanskeporadny.cz>
Sent: Thursday, May 2, 2019 4:46 PM **čt 02.05.2019 16:46**
To: 'Mgr. Lenka Běhunková' <behunkova.opj@seznam.cz>
Cc: Stanislav Skalický <stanislav.skalicky@obcanskeporadny.cz>
Subject: RE: Žádost o konzultaci - OP Jihlava