

TITLE INSURANCE

- princíp, história, význam -

- 1. Princíp „title insurance“ (ďalej TI)**
- 2. Historické korene TI a medzinárodné uplatnenie**
- 3. Evidencia nehnuteľností v SR**
- 4. Realitné transakcie a úlohy TI**
- 5. Základné typy a krytie TI**
- 6. Príklady väd z praxe**

1a) Čo je „title insurance“

Anglicko slovenský slovník:

- **Title** = názov, titul, nadpis, záhlavie, hodnosť, právny nárok, vlastnícke právo
- **Insurance** = zaistenie, poistenie, poisťka
- **Title Insurance** = „poistenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti“ alebo niekedy tiež „poistenie katastrálnych rizík“

1b) Základný princíp

- **Poistenie (všeobecne)** je zmluva medzi poisťovňou a poisteným o odškodnení v prípade straty, škody alebo ujmy utrpenej alebo vzniknutej poistenému v dôsledku ...
- **Title insurance** potom zaisťuje náhradu strát po dodatočnom zistení rozdielu medzi stavom skutočným a stavom vedeným v Katastri nehnuteľností SR
- **Poistenie vlastníckeho titulu** je retroaktívne svojou povahou

- **Pôvodne z koloniálnych dôb USA, kde z dôvodu rýchlej kolonizácie zeme, boli pozemky vymerané ale neregistrované**
- **Neskôr registrácia pozemkov, ale bez záruk**
- **Prvý zákon o „title insurance“ z roku 1876 v štáte Pennsylvania a prvá „title insurance“ poisťovňa založená 28.3.1876 vo Philadelphii**
- **Stewart založený v roku 1893 v Galvestone (Houston), štát Texas**

USA

- každý štát vlastní katastrálny systém
- zápisy väčšinou negarantované
- title insurance vyžadovaná vždy, keď je financovanie z cudzích zdrojov

Kanada a Austrália

- **tzv. Thorensov katastrálny systém**
- **Zapísané dáta garantované, straty odškodnené**
- **Predaj / prevod nehnuteľností podľa zákona vždy cez právnikov**
- **TI uplatňovaná pre krytie chýb nespôsobených katastrom a zrýchlenie procesu**

England a Wales

- **HMS Land Registry**
- **Dáta garantované, straty spôsobené chybou katastra odškodnené**
- **TI uplatňovaná pre krytie chýb nespôsobených katastrom**

TI môže pomôcť keď:

- Zakúpite nehnuteľnosť, na ktorej viaznu daňové nedoplatky (USA)
- Nieкто sfalšuje doklady a predá / založí vašu nehnuteľnosť (CDN)
- Zakúpite nehnuteľnosť od nájomníka, ktorý sa vydáva za vlastníka (GB)
- Kúpite nehnuteľnosť, ktorú v histórii kúpila spoločnosť, za ktorú podpísal len 1 miesto 2 konateľov (SR)

3a) Evidencia nehn. v SR

Trocha histórie nikoho nezabije

- **Základy v Rakúsko - Uhorských pozemkových knihách**
- **Po vzniku ČSR, v rokoch 1918 – 1950 prevzaté Rakúsko - Uhorské princípy aj operát**
- **V priebehu a po 2. sv. vojne – narušenie presnosti katastrálnych zápisov v dôsledku konfiškácií, prvej a druhej pozemkovej reformy**
- **V r. 1951 nový Obč. zák., knihovanie dobrovoľné**

3b) Evidencia nehn. v SR

- **1956** - Jednotná evidencia pôdy (JEP), kde registrované užívacie vzťahy jednoznačne na úkor vlastníckych
- **1964** - Nový Obč. zák., Notársky poriadok a založenie evidencie nehnuteľností, KZEN – stále však množstvo pozemkov „v užívaní socialistickej organizácie“, hlavne v extravilane
- **1993** - Novela Obč. zák., nový Katastrálny zákon, Zákon o zápisoch a vkladoch...- základ evidencie však z údajov minulých rokov

4a) Realitné transakcie

Realitná transakcia je komplexný proces

- **Zahrňa mnoho strán**
- **Rieši veľké množstvo otázok (právne, daňové, obchodné, katastrálne...)**
- **Vždy ide o veľké peniaze**
- **Väčšinou časovo náročné**
- **Komplexná DD**
- **„Representation and warranties“ alebo „TI“?**

Právnicki:

- **Štruktúrujú projekt**
- **Identifikujú a riadia rizika v priebehu procesu a po closingu**
- **Riadia a dosahujú očakávanie klienta**
- **Uzatvárajú proces a registrujú všetky náležitosti**

Title Insurance poisťovňa:

- **Špecifikuje a oceňuje riziká a vady vlastníckeho titulu**
- **Upisuje riziko**

4c) Rozdielne úlohy

- **Právny názor (Legal Opinion)** má presne takýto význam: je to právny názor, že klient získava dobrú a ďalej predajnú nehnuteľnosť. Právnik nemôže poskytnúť názor alebo záruky za skryté vady a neznáme, nezapísané riziká
- **Poistenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti (Title Insurance)** je zmluva o odškodnení, ktorá kryje poisteného proti strate alebo škode vyplývajúcej z chyby vo vlastníckom titule - včítane skrytých alebo neregistrovaných defektov, väd, bremien.

5a) Základné typy poistiek

Poistka vlastníka nehnuteľnosti („owner´s“)

- platná po celú dobu vlastníctva nehnuteľnosti

Poistka financujúcej inštitúcie („lender´s“)

- platná po celú dobu pôžičky /hypotéky, hodnota plnenia sa znižuje so splácaním hypotéky

Preklenujúca poistka („GAP“)

- platná od podania návrhu na vklad do rozhodnutia o zápise. Možnosť ako pre vlastníka tak pre investujúcu inštitúciu.

Poistenie pre krytie špecifického, známeho rizika („Defective Title policy“)

- platné po celú dobu vlastníctva nehnuteľnosti



5b) Štandardne kryté riziká

- **Vlastnícky titul je iný, než je uvedené v LV**
- **Nezapísaná hypotéka alebo záložné právo či záväzok viaznuci na nehnuteľnosti**
- **Záložné právo v prospech štátnych orgánov SR z dôvodu nezaplatených daňových povinností vzťahujúcich sa k nehnuteľnosti pred dátumom vydania tejto poistky**
- **Akékoľvek zmluvné záväzky obmedzujúce vlastnícke právo k nehnuteľnosti uskutočnené predchádzajúcimi vlastníkmi**



5c) Štandardne kryté riziká

- Obmedzenie práva prístupu na pozemok
- Poistené záložné právo nemá prvú prioritu („lender´s poistka“)
- Nemožnosť previesť hypotéku na inú banku (sekundárny hypotekárny trh - „lender´s poistka“)
- Nezapísanie vlastníckeho titulu (záložného práva) do katastra nehnuteľností („GAP“)
- Nepredajnosť (unmarketability) nehnuteľnosti

5d) Štandardné výluky

- **Záležitosti a závady známe či spôsobené poisteným**
- **Nájmy a nájomné zmluvy**
- **Vyvlastnenie**
- **Vyplývajúce zo zákonov na ochranu ŽP**
- **Konkurz na predávajúceho**
- **Vyplývajúce zo zákonov napr. bankských**

Poistka špecifikuje

- Určenie poistiteľa
- Vymedzenie poistného rizika a poistnej doby
- Všeobecné výluky z poistenia
- Podmienky a zmluvné dojednania

Základné prílohy určujú:

- Príloha A = vymedzenie poistníka, oprávnené osoby, predmetu poistenia (nehnuteľnosť podľa LV), výšku poistného
- Príloha B = špecifikuje výluky z poistenia

6a) Príklady väd z praxe

- **Nezapísané vecné bremená, záložné práva...
Neurčitá definícia nehnuteľnosti v kúpnej zmluve**
- **Zásahy do kúpnej zmluvy po podaní návrhu na vklad**
- **Rozpor medzi návrhom na vklad a dikciou kúpnej zmluvy**
- **Porušenie stanov spoločnosť' pri predaji majetku**
- **Podpis konateľa alebo členov predstavenstva, ktorí v dobe právneho úkonu už neboli oprávnení konať za spoločnosť'**

6b) Príklady väd z praxe

- **Chýbajúca** či vadná, prípadne dodatočne vyhotovená a k zmluve pevne nepripojená **plná moc**
- **Podpis** neoprávnenou osobou
- **Porušenie určitých zákonných noriem a predpisov**
 - Chýbajúci súhlas štátu s predajom majetku
 - Chýbajúci súhlas zastupiteľstva s predajom maj.
 - Chýbajúci súhlas valnej hromady s predajom maj.
 - Chýbajúci znalecký posudok

6c) Príklady väd z praxe

- Úspešná vlastnícka žaloba dedičov bývalého vlastníka, ktorý prišiel o nehnuteľnosť v priebehu 2. sv. vojny - vlastníctvo sa nepremlčuje, ochrana vlastníctva podľa Obč. zák.
- Spochybnenie dobrej viery
- Nadobudnutie od nevlastníka
- Duplicitné vlastníctvo
- Predaj nehnuteľnosti, ktorá je predmetom BSM len jedným z manželov

- **TI pokrýva i nezapísané riziká vlastníckeho titulu**
- **Nenahradzuje, ale rozširuje právne služby**
- **TI je platná:**
 - **Od registrácie KÚ po celú dobu vlastníctva nehnuteľnosti (owner´s)**
 - **Od registrácie KÚ do splatenia hypotéky (lender´s)**
 - **Od podania návrhu na vklad po registráciu (GAP)**

- **Odškodnenie do plnej výšky**
- **Odškodnenie bez nutnosti preukazovanie chyby**
- **Poskytnutie súvisiacich právnych služieb poškodenému**
- **To všetko za jednorázové poistné väčšinou v zlomku percenta ceny nehnuteľnosti**
- **Poist'ovňa a dostatočnosť jej finančných zdrojov regulovaná štátom**



JUDr. Kristína ŠUŠLÍKOVÁ
Business Development Manager for Slovak Republic
Stewart Title, s.r.o.
Makovického 2
831 03 Bratislava 3
tel.: (+421) 2-4463 7004
fax: (+421) 2-4463 7006
mail: ksuslikova@stewart.com