

Španělsko proti Okupación. Nová legislativa lépe chrání vlastníky nemovitostí

Okupación (nelegální obsazování nemovitostí) vzbudilo ve [Španělsku](#) v posledních letech velkou pozornost médií i veřejnosti. Nová legislativa přináší majitelům nemovitostí účinnější páky, jak se s tímto problémem vypořádat.

Úvodem je třeba poznamenat, že byť se v případě "Okupación" bezpochyby jedná o závažný problém, jde také o mediálně vděčné téma. Díky tomu mohl vznikat dojem, že jde o rozšířenější jev než je tomu ve skutečnosti, kdy reálně se Okupación dotkne řádově promile nemovitostí.



Naprosté většiny zahraničních investorů se reálně nedotýká. Minimálně těch, kteří investují do [moderních rezidenčních resortů u moře nebo do novostaveb v turisticky atraktivních oblastech](#), využívají developerské projekty se správou nemovitosti, často s nepřetržitou recepcí, zabezpečením nebo v rámci uzavřených areálů. Výskyt nelegálního obsazení nemovitosti je v takových nemovitostech zcela minimální, a pro většinu zahraničních investorů tak zůstává okupación spíše teoretickým rizikem než reálnou hrozbou.

Nový zákon v každém případě nabízí opatření pro rychlejší navrácení nemovitostí původním vlastníkům a posiluje jejich právní pozici. Dle původní legislativy byla Okupación často posuzována jako občanskoprávní záležitost („usurpación“), nikoli jako trestný čin („allanamiento de morada“), pokud squatteréři obsadili prázdnou nemovitost, která nebyla primárním bydlištěm majitele. To znamenalo, že majitelé museli podstoupit civilní soudní řízení, což bylo zdlouhavé a mohlo trvat měsíce i roky. Zároveň byla důležitá rychlá reakce - pokud k nahlášení došlo do 48 hodin, policie mohla zasáhnout. V opačném případě musel majitel podat žalobu.

Nově přijatý zákon **Ley Orgánica 1/2025**, účinný od 3. dubna 2025, přináší zásadní změny, které mají zrychlit navrácení nemovitostí jejich majitelům a výrazně posílit jejich právní postavení.

Jaké hlavní výhody pro majitele nemovitostí nový zákon přináší?

- **Juicio Rápido** (rychlý trestní soud): Okupación se nyní projednává formou zrychleného trestního řízení. V případech vloupání nebo neoprávněného užívání se stanovují krátké lhůty – soud do 15 dnů, rozsudek do 3 dnů, vystěhování do 48 hodin (pokud je nařízeno). Cílem je vyřízení případu během 15 dnů od podání obžaloby.
- **Expresní vystěhování:** Po vynesení rozsudku lze squaterý rychle vystěhovat, bez prodlev spojených s posouzením jejich „sociální zranitelnosti“.
- **Přísnější sankce:** Nově mohou být v případě agrese, násilí či vyhrožování

uložené až 3 roky vězení Zvýšené tresty by měly působit především preventivně proti budoucím případům okupací.

- **Možnost okamžitého zásahu policie:** V případě, že dojde k obsazení běžně užívané nemovitosti a policie je přivolána do 48 hodin, může dojít k přímému vystěhování bez nutnosti soudního příkazu.

Zákon rozlišuje dva typy trestných činů: **Allanamiento de morada** – vloupání do užívané nemovitosti (i rekreační). Jedná se o závažnější čin, umožňující okamžitý zásah policie a **Usurpación** – obsazení prázdné či neobývané nemovitosti. V tomto případě nastupuje soudní řešení, ale nově v rámci „juicio rápido“.

Zákon se nevztahuje na případy neplatičů nájemného (inquiokupación), kteří uzavřeli nájemní smlouvu a později přestali platit. Tyto případy spadají nadále do standardního, pomalejšího civilního řízení o vystěhování.

Co dělat v případě obsazení vaší nemovitosti

V případě, že se přeci jenom stanete obětí squaterů, kteří obsadí vaši nemovitost, jednejte okamžitě – ideálně do 48 hodin. Připravte si důkazy o vlastnictví nemovitosti – list vlastnictví, výpis z katastru apod. a podejte trestní oznámení na policii nebo místní soud (juzgado de guardia).

Nejlepší obranou proti okupaci je prevence. V případě zahraničních vlastníků nemovitostí – zejména těch, kteří využívají nemovitost pouze sezónně – je klíčové zajistit pravidelný dohled a správu objektu. Nejlepší volbou je investovat do moderního rezidenčního projektu nebo resortu s profesionální správou, nepřetržitou ostrahou, uzavřeným areálem a přítomností správcovské společnosti, která zajistí nejen údržbu, ale také rychlou reakci v případě potřeby. Tím se výrazně snižuje riziko, že by se nemovitost stala cílem neoprávněného obsazení.

Uvažujete o nákupu apartmánu, domu nebo vily ve Španělsku? Ozvěte se nám, naši specialisté na nemovitosti ve Španělsku se vám budou rádi věnovat.

[Terezie Suchá](#) pro oblast Costa del Sol a [Karel Peyr](#) pro oblasti Alicante, Valencie, Mallorca a Almería.

-> Nabídka nemovitostí ve Španělsku
