

Posudek na diplomovou práci Anny Ježkové
Intabulační princip a materiální publicita katastru nemovitostí v českém právu

Otázky nabývání vlastnického práva a evidence právních vztahů k nemovitostem patří k důležitým otázkám soukromého práva. Důvěra v systém nabývání vlastnického práva a jeho veřejná evidence je výrazným znakem právní jistoty každého právního řádu.

Autorka se ve své diplomové práci zaměřila na dva nosné okruhy problémů, jednak důkladně a s nebývalou znalostí mapuje, srovnává a vyhodnocuje dva modely nabývání vlastnického práva k nemovitosti, a to jednak systém dvoufázovitý, tj. nabytí na základě titulu a modu a jednak systém konsensuální, kdy k nabytí vlastnického práva dochází samotnou smlouvou. Pečlivě a objektivně srovnává oba (teoreticky i legislativně) možné modely a přináší srovnání v podobě jejich výhod či nevýhod.

Na základě dobrých důvodů se přiklání k řešení ponechat současný model nabývání vlastnického práva k nemovitostem.

Druhou otázkou, kterou se ve své diplomové práci zabývá, je ochrana dobré víry resp. víry ve správnost údajů zapsaných ve veřejné evidenci vlastnických vztahů k nemovitostem, v našem případě v katastru nemovitostí. Správně vysvětluje omezené účinky této důvěry v tento veřejný seznam a důkladně popisuje důsledky, které vyplývají z nesouladu mezi zapsaným a skutečným stavem věci. Podrobně analyzuje judikaturu Nejvyššího i Ústavního soudu jde-li o odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti, která byla již převedena na další osobu (případně následně již zatížena zástavním právem). Na základě důkladného rozboru pak dospívá k formulaci vlastních závěrů a informuje i o návrhu nové občanskoprávní úpravy v této oblasti.

Téma práce je aktuální napsané s velkou znalostí věci. Nejen, že práce obsahuje přehled publikovaných názorů (i když je podle mého názoru postavena příliš na názorech Baudyše, částečně Jindřicha a trpí tak nedostatkem větší autorské pestrosti), ale přináší i samostatná hodnocení a závěry. To vše nepochybně zvyšuje hodnotu práce. Formální stránku práce, stejně jako její jazyk a styl hodnotím velmi pozitivně.

Autorku však upozorňuji, že problematika způsobu nabývání vlastnického práva k nemovitostem není omezena jen na okruh jí zkoumané problematiky. V praxi se značná část komerčně využitelných nemovitostí převádí jinými než klasickými smluvně civilistickými způsoby, a to cestou převodu obchodních podílů či cestou převodů akcií těch společností, které určitou nemovitost vlastní. Proto se diskuse na stránkách odborného tisku k modalitám nabývání vlastnického práva k nemovitostem odehrála bez většího zastoupení advokátské obce, která tyto komerční transfery právně zajišťuje (to na rozdíl od obce notářské).

S ohledem na výbornou obsahovou i formální úroveň předložené práce ji doporučuji k obhajobě.

K rozpravě navrhuji otázku řešení duplicitních či triplicitních zápisů vlastnického práva na listu vlastnictví.