

ABSTRAKT

Účastníci nemovitostních transakcí mají odůvodněný zájem na tom ověřit si, zda v rámci transakce nabydou platný titul k nemovitosti. K tomuto účelu souží právní prověrka nemovitosti, která takový předpoklad potvrdí (nebo dojde k závěru, že takový předpoklad není dán). Cílem právní prověrky nemovitostí je např. pro kupujícího potvrzení, že neexistuje žádné právní riziko spojené s vlastnictvím nemovitosti.

Vzhledem k tomu, že většina nemovitostí v České republice je evidována v katastru nemovitostí, je katastr hlavním informačním zdrojem prověrky. Katastr vede evidenci týkající se zákonem vymezených nemovitostí v České republice. Obecně je zápis o vlastnickém právu v katastru nemovitostí považován za důkaz ohledně vlastnického práva dané osoby k dané nemovitosti. Do roku 1992 však bylo možno účinně převést vlastnické právo k nemovitosti evidované v katastru bez nutnosti učinit příslušný zápis v katastru. Důsledkem je, že zápisy v katastru učiněné před rokem 1993 nemohou sloužit jako jediný důkaz vlastnického práva.

Práce proto popisuje katastr nemovitostí, jeho historický vývoj, současnou úpravu zápisů do něj, stejně jako jeho obsah. Vedle katastru tato práce popisuje další zdroje informací právní prověrky nemovitostí (pozemkové úřady a další subjekty).

Složitost nabývání vlastnického práva k nemovitostem a dopady práv třetích osob může být dána též povahou stran transakce (např. v případě územních samosprávných celků) nebo vyplývat z povahy nemovitosti (jako v případě např. umělých vodních toků). Některé další aspekty mohou mít své dopady také (jako historické nabývací tituly – např. směnné smlouvy). Nabyvatel by měl před nabytím nemovitosti také ověřit rozsah práv třetích osob k nemovitosti (věcná břemena, zástavní práva apod.).

Jádro práce spočívá v analýze realizace právní prověrky – revize nabývacích titulů, kontrola uplatnění restitučních nároků, zjišťování a důsledky vad nabývacích titulů atd. Práce se také zabývá specifikami spjatými se zvláštním právním režimem některých nemovitostí.

Klíčová slova: nemovitosti, katastr, právní prověrka