

## POSUDEK

rigorózní práce **Mgr. Martina K r a f t a** s názvem

"Právní prověrka nemovitostí"

Jde o práci v rozsahu 176 stran včetně seznamu použitých zkratk a literatury, právních předpisů a judikatury, stručného obsahu v českém a anglickém jazyce. Výklad je rozvržen do šesti částí, v nichž je pozornost zaměřena na sám pojem "právní prověrka nemovitostí", na východiska této prověrky, co se týče způsobu nabývání nemovitostí, historie evidence právních vztahů k nemovitostem, obsahu katastru nemovitostí a zásad jeho vedení, dále na informační zdroje prověrky (tvrzení smluvních partnerů, informace získané od katastrálních úřadů, pozemkových úřadů a jiných subjektů), dále na průběh prověrky, na aspekty prověrek po účinnosti nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., na závěr práce.

Už sám název "právní prověrka nemovitostí" do značné míry připomíná "title research", zjednávající zájemcům o koupi nemovitostí v USA potřebnou jistotu o vlastnictví převodce, jakož i o obsahu jeho vlastnického práva, ovlivněného věcněprávními nebo veřejnoprávními omezeními, která by postihla i případného nabyvatele. V USA, kde na rozdíl od středoevropských systémů není veden úřední registr právních vztahů k nemovitostem, představuje právní prověrka nemovitostí jediný nezbytný prostředek k zjednání jistoty v případě odvozeného nabývání nemovitostí.

Po podrobném, zasvěceném výkladu autora rigorózní práce se ukazuje, že je na čase se rozloučit s představou o spolehlivosti údajů katastru nemo-

vitosti, zjednávající případnému zájemci o koupi nemovitosti jistotu, že jeho investice do nemovitosti nebude v kratší či delší době ode dne nabytí vlastnického práva ohrožena.

Jistota vlastnického práva v katastru zapsaného subjektu může být následnými kroky smluvního partnera otřesena v případě důvodného dovolání se relativní neplatnosti nabývací smlouvy (§ 40a o.z.) nebo odstoupením od smlouvy (§ 48 o.z.), a to i s účinky pro další nabyvatele. Takovými zásahy mohou být věci týkající se dané nemovitosti vráceny do předšmluvního vztahu vzhledem k účinnosti ex tunc uvedených kroků. Uvedenou nadějí takové nejistoty by mohlo být uplynutí promlčecí, popřípadě vydržecí lhůty. Před jejich uplynutím nelze zaručit, že by nabyvatele nepostihly následky uvedených zvrátů.

Současná právní úprava evidence nemovitostí v mnohém zaostává za právní úpravou vedení pozemkových knih (zák.č. 95/1871 ř.z.), i když se postupnými legislativními kroky snaží k tomuto ideálu přiblížit. Autor správně upozorňuje i na to, že ne - všechna věcně právní omezení vlastníka nemovitosti jsou předmětem evidence v katastru. Jde o tzv. veřejnoprávní omezení v podobě ochranných pásem. Řadu problémů působí i neprovedená restituce církevního majetku, neevidování zábrany v dispozicích s pozemkem, o jehož restituci nebylo dosud ukončeno restituční řízení. Mnohé potíže působí stavební využitelnost pozemků, jakož i určování jeho tržní ceny.

Rigorózní práce podává ucelený obraz o stavu nejistoty, zvláště z hlediska komerčního využití nemovitostí, kterou lze překonat jen spolehlivou prověrkou evidovaných i neevidovaných aspektů, ovlivňujících trvání vlastnictví nemovitostí a možnosti či způsobu jejího následného využití.

Nelze-li si nepřipustit, že stav věcí, týkajících se vlastnictví nemovitostí je takový, jak jej autor zasvěceně s využitím poznatku z odborné literatury a judikatury ve své práci vylíčil, je třeba mu dát za pravdu v prosazování nezbytnosti prověrky nemovitostí i v našich poměrech, kde je vedena úřední evidence právních vztahů k nemovitostem. Nelze se spokojit s proklamovanými informacemi zjednávanými veřejnou vírou údajů na listech vlastnictví nemovitostí, a přitom ponechávat stranou pozornosti obsah smluv, které jsou právními tituly nabytých vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

Nemohu jinak, než se vyjádřit pochvalně o úrovni práce a o přesvědčivosti tvrzení autora o účelnosti právních prověrek nemovitostí.

Mnohá tvrzení autora vedou po přečtení díla k zamyšlení a úvahám, lze-li de lege ferenda některým pochybnostem předcházet a zjednat v širším měřítku veřejnou víru v právní vztahy, evidované ve veřejném rejstříku.

Považuji práci za dílo splňující požadovanou úroveň rigorózních prací a hodnotím ji známkou "výborně".

  
Doc. JUDr. Jiří Mikeš

21.5.2012