

Posudek oponenta rigorózní práce Mgr. Martina Krafta na téma „ Právní prověrka nemovitostí“

Práce má 151 stranu vlastního textu, takže splňuje základní formální předpoklad pro uznání práce jako práce rigorózní.

Autor se vši pravděpodobností při volbě tématu využil svých praktických zkušeností při provádění právních analýz, potřebných jako podklad pro strategické rozhodnutí investora získat nějaký majetek, ať již hmotný či nehmotný. Z rozsáhlé škály problémů si autor vybral věci nemovité, které jsou většinou vždy součástí v podobě prodeje podniku nebo jeho části či jsou nabývány samostatně nebo ve spojení s jiným hmotným majetkem.

Práce je členěna, vynechám-li úvod a stručný závěr do šesti základních částí. V první z takto členěných částí se autor zabývá vývojem právní úpravy vztahů k nemovitostem, počínaje historickým vývojem až po současnou úpravu, včetně zásad vkladového řízení do katastru nemovitostí.

V druhé části se autor dosti podrobněji zabývá podklady a informacemi získávanými pro provedení právní prověrky.

Ve třetí části autor člení právní prověrku na revizi nabývacích titulů, některými zvláště vybranými nabyvateli jako dalším aspektem otázkou nabývání součástí a příslušenství nemovitosti a dalšími skutečnostmi a aspekty.

V páté části se autor snaží aplikovat prověrku nemovitostí na novou právní úpravu obsaženou v novém občanském zákoníku.

V části týkající se nabývání vlastnického práva autor velmi podrobněji analyzuje právní názory Nejvyššího soudu a Ústavního soudu, týkající se dobré víry nabyvatele i další související otázky. Dále se kriticky zabývá nabýváním nemovitostí manžely, cizinci a nárok vznikajícím ze zaniklých právních úkonů týkajících se převodu nemovitostí.

Autor se zabývá i nájemními vztahy k nemovitostem, zatížením nemovitostí věcnými právy i právními vztahy týkajícími se uzavírání smluv o budoucí smlouvě.

Z právní úpravy nového občanského zákoníku autor vyzdvihuje zejména změnu vztahu vlastnického práva mezi pozemkem a stavbou a posílením materiální publicity zápisů

v katastru nemovitostí. Zde s ohledem na datum odevzdání práce byl autor omezen nedostatkem propojení nového občanského zákoníku s předpisy o katastru nemovitostí.

K práci nemám detailní připomínky, byla vedena snahou o komplexnost a zde samozřejmě nebylo vyloučeno některé části zredukovat a jiné spíše rozšířit, ale tak tomu je většinou vždy, když autor chce své praktické zkušenosti sdělit co v nejširších souvislostech.

Práce je psána dobrým a srozumitelným právním jazykem a obsahuje odkazy na použitou judikaturu a literaturu.

Práci hodnotím proto jako velmi dobrou a doporučuji ji k obhajobě.

JUDr. Tomáš Pohl

V Praze dne 1. 12. 2012