

Abstrakt

Cílem této práce je objasnit problémy, které vznikají při převodu vlastnictví k nemovitosti prostřednictvím kupní smlouvy. Hlavním důvodem pro vypracování práce na toto téma byl nepopiratelný význam smluv o převodu vlastnictví k nemovitosti a jejich značný ekonomický dosah.

Práce je rozdělena na úvod a závěr, mezi kterými je pět kapitol, přičemž každá kapitola se zabývá jiným rysem kupní smlouvy nebo případným problémem, ke kterému může dojít při uzavírání takové smlouvy.

První kapitola obecně definuje kupní smlouvu o převodu nemovitostí a je rozdělena do pěti částí. První část popisuje historický vývoj úpravy kupní smlouvy. Druhá část se zabývá její úpravou dle zákona č. 89/2012 Sb. (dále jen „*nový občanský zákoník*“). Třetí část charakterizuje hlavní znaky kupní smlouvy o převodu nemovitosti. Část čtvrtá se ve třech poddílích zabývá podstatnými náležitostmi kupní smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti, a to předmětem, kupní cenou a identifikací smluvních stran. Ve všech výše uvedených částech se práce snaží poskytnout čtenáři návod, jak řešit možná rizika a problémy pomocí změn či úprav jednotlivých ujednání ve smlouvě v mezích účinné legislativy.

Kapitola druhá se zabývá problematikou předkupního práva a jiných vedlejších ujednání při kupní smlouvě. Je rozdělena do čtyř samostatných částí. V první části této kapitoly se práce zaměřuje na předkupní právo, v druhé části popisuje předkupní právo v kontextu nového občanského zákoníku a v dalších dvou částech zaměřuje svou pozornost na jiná vedlejší ujednání smlouvy a jejich úpravu v novém občanském zákoníku.

Třetí kapitola rozebírá nabytí vlastnického práva na základě kupní smlouvy o převodu nemovitosti a je rozdělena do tří částí. První část popisuje dvoufázovost procesu spojeného s nabytím vlastnického práva k nemovitosti, tj. titulus a modus. Druhá část se zabývá problematikou přechodu nebezpečí nahodilé zkázy. Závěrečná část třetí kapitoly pojednává o odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti a taktéž o judikatuře zabývající se důsledky odstoupení od smlouvy pro odvozené nabyvatele.

Čtvrtá kapitola se zaměřuje na katastr nemovitostí a problémy spojenými s dosud legislativně nezakotvenou materiální publicitou tohoto veřejného seznamu. První část této kapitoly charakterizuje katastr nemovitostí a právní předpisy danou problematiku upravující. Část druhá popisuje jednotlivé zásady, na nichž je katastr

nemovitostí postaven. Největší pozornost je věnována zásadě dobré víry a její ochraně s ohledem na to, jak je odlišně vnímána a vykládána Nejvyšším a Ústavním soudem. Třetí část nastiňuje úpravu katastru nemovitostí a zakotvení materiální publicity veřejných seznamů dle nového občanského zákoníku.

Kapitola pátá upravuje některá další vybraná riziková místa v kupní smlouvě o převodu vlastnických práv k nemovitosti. V první části této kapitoly se práce zabývá věcnými břemeny a možnými problémy s nimi souvisejícími. Druhá část popisuje úpravu věcných břemen tak, jak je přijata v novém občanském zákoníku. Konečně třetí část se věnuje zástavním právům, která mohou na nemovitostech váznout.

V závěru práce jsou stručně shrnuty všechny problémy, které byly dříve zmíněny, a je navrženo jejich možné řešení.