

Oponentský posudek na diplomovou práci

Zbyňka Kysilky

Kupní smlouva- problémová místa převodu vlastnictví k nemovitostem

Autor zvolil za téma diplomové práce problematiku některých aspektů kupní smlouvy, které se objevují při převodu vlastnického práva k nemovitosti. Téma lze řadit k těm tradičním, které však v souvislosti s novým občanským zákoníkem vyvolávají zaslouženou pozornost, jak o tom mj. svědčí i řada článků a vystoupení ve sdělovacích prostředcích. Základním problémem se v současné době zdá být právní jistota jak současných vlastníků, tak i nabyvatelů pokud jde o zachování jejich vlastnického práva. S tím souvisí i nová právní úprava obsažená v katastrálním zákoně, který je (dlouhodobě) legislativně zpracováván.

Téma diplomové práce je poměrně náročné a vyžaduje důkladné teoretické znalosti nejen učebnicového typu.

Formální a systematické členění práce je přehledné, práce s literaturou je pečlivá, citační aparát je veden dobře. Autor v práci podrobně rozepsal právní stav nastalý v důsledku odstoupení od smlouvy o převodu vlastnického práva k nemovitosti, která byla již převedena na třetí osobu, zabývá se v této souvislosti otázkou dobré víry a jejímu dopadu na právní pozici tohoto nabyvatele. Pečlivě přitom analyzuje odlišné právní názory vyslovené Ústavním soudem a Nejvyšším soudem a s dobrými argumenty se kloní k právnímu názoru vysloveném Ústavním soudem.

K jeho názoru (podpořeném v literatuře Mikešem, Švestkou a Baudyšem), že v případech zápisu do katastru nemovitostí by se měl odstranit rozdíl mezi záznamem a vkladem a svěřit katastrálním úřadům pravomoc přezkoumávat i záznamy (s. 27) se však bez dalšího nemohu klonit. Nelze přehlédnout, že v takovém případě by katastrální úřad- jako správní úřad- přezkoumával pravomocná soudní rozhodnutí, což zajisté nelze. Přináší řešení této otázky již zmíněný legislativně projednávaný katastrální zákon ?

Na s.51 autor v rámci výkladu předmětu zástavního práva ve vztahu k nemovitostem tvrdí, „že jejich hodnota se v čase nemění“. To však neplatí absolutně. praxe dokazuje, že např. výstavba dálnice, letiště aj. v blízkosti nemovitosti mají dramatický dopad na jejich cenu.

Celkově hodnotím předloženou diplomní práci jako velmi zdařilou a doporučuji její obhajobu.

K rozpravě navrhuji otázku přechodu nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení prodané nemovitosti. Autorem podaný výklad k této otázce (s.28) nepovažuji za vyčerpávající.

V Praze dne 20.5.2013

Prof.JUDr. Jan Dvořák, CSc.