

P O S U D E K

rigorózní práce Mgr. Mileny D v o ř á k o v é , 391 75 Strý-
chov u Malčic 7 na téma

"Katastr nemovitostí ČR z pohledu navrhovaných změn zákona"

Obsah rigorózní práce je rozvržen do pěti částí, a to na úvod, správní řízení a řízení o povolení vkladu, zásadní změny de lege ferenda, novela občanského soudního řádu z.č. 151/2002 Sb. a závěr.

Autorka ve shodě s připravovaným návrhem legislativního řešení problematiky evidence právních vztahů k nemovitostem v katastru nemovitostí spatřuje určitý nedostatek současné právní úpravy kromě jiného i v tom, že je upravena ve dvou zákonech, a to zák.č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, a zák.č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí ČR.

Zásadním nedostatkem dosavadní právní úpravy je to, že zápisům v katastru nemovitostí se nedostává materiální publicity zejména v tom, že nelze spoléhat na úplnost stavu zápisů (materiální publicita v negativním smyslu). Ustanovení § 11 zák.č. 265/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, není v tomto směru postačující.

V uvedené souvislosti nelze zapomínat na to, že právo k nemovitosti vyplývající ze zápisu v katastru by mohl zpochybňovat jen ten, jehož právo k věci je silnější než právo zapsaného subjektu, jen v takovém případě by byl žalobce aktivně legitimován k případnému sporu, v němž by musel unést své důkazní břemeno. Nikdo jiný; v platném právním řádu není pamatováno na actio popularis.

Bylo by nesprávné se domnívat, že provedením zápisu do katastru se vytváří představa, že právní úkon, na jehož/^{podklade} změně došlo, je po všech stránkách v souladu s požadavky zákona na jeho platnost. Způsob a technika provádění zápisů do katastru ani neumožňuje, aby mohl být brán zřetel na případné vady právního úkonu, pokud nejsou zřejmé z písemné podoby takového právního úkonu.

Autorka ve své práci prakticky v celém jejím rozsahu zdůrazňuje, že za vklad se považuje teprve zápis do katastru nemovitostí (§ 14 odst. 1 zák.č. 265/1992 Sb.), aniž podrobuje patřičnému zkoumání procesní stránku věci. Jde totiž o to,

jaké účinky má rozhodnutí o povolení vkladu z hlediska daného právního úkonu, zda jsou tím dovršeny právní skutečnosti k dosažení účastníky zamyšleného cíle, např. převodu nemovitostí. Je nepochybné, že z hlediska publicity stavu zápisů do katastru nemovitostí je provedení vkladu nezbytností, ale již přitom se nabízí otázka, co by vyvolala situace, že by katastr rozhodl o provedení vkladu, nebo spíše o povolení vkladu, k jehož provedení by nedošlo.

Autorka spatřuje možnost nápravy dosavadního stavu také v tom, že by mělo docházet k postupnému přezkoumávání opodstatněnosti zápisů převzatých do katastru nemovitostí z bývalé evidence nemovitostí. I když některé údaje pocházející z dřívější právní úpravy by se mohly jevit jako nespolehlivé, bylo by třeba si zjednat představu o tom, jak by ^{se} v takových bezprecedentních případech mělo postupovat. Zjednání nápravy by nemohlo být svěřeno do pravomoci katastrálního úřadu.

V rámci uvažovaných legislativních změn by si také zasloužila pozornosti otázka počátku běhu promlčecí lhůty pro dovolání se neplatnosti právního úkonu týkajícího se nemovitosti (§ 40a OZ). Počíná tato lhůta ode dne účinnosti smlouvy nebo až ode dne účinnosti rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu, nebo dokonce ode dne provedení vkladu?

V dané souvislosti jde také o to, zda o věcech občansko-právní povahy, jakými jsou vznik, změna či zánik práv k nemovitostem, by se mělo napříště ^{i nadále} rozhodovat podle ustanovení správního řádu, a nikoli podle ustanovení občanského soudního řádu.

Považuji za zásluhu autorky, že ve své práci vyvolává řadu otázek, na které hledá odpovědi s použitím odborné literatury i judikatury, zpracování látky je podáno na úrovni odpovídající vědeckým pracem, obsahuje i řadu podnětů, k nimž by při připravované novelizaci by mělo být přihlédnuto.

Práci hodnotím jako odpovídající úrovni rigorózních prací a doporučuji její obhajobu.

28.8.2005

doc. JUDr. Jiří Mikeš
