

Posudek oponenta diplomové práce: Sára Bryknerová „Převody vlastnického práva k pozemkům“

Diplomová práce má celkem 73 stran, z toho 59 stran vlastního textu, a skládá se celkem z osmi kapitol včetně číslovaného úvodu a závěru, dále pak ze seznamu pramenů, seznamu zkratk, anglicky psaného resumé, anglicky a česky psaného abstraktu a seznamu klíčových slov. Byla odevzdána 8. září 2014.

Aktuálnost tématu. Jedná se o tradiční téma, jehož činí vysoce aktuálním změny v právní úpravě, a to jak nový občanský zákoník (zákon č. 89/2012 Sb.), tak nový katastrální zákon. (zákon. č. 256/2013 Sb.). K aktuálnosti dále přispívá četnost výskytu problematiky převodů vlastnického práva k pozemkům v praxi.

Náročnost tématu. Obtížnost tématu práce je dána především nutností prokázat znalosti jak ze stávající platné právní úpravy problematiky převodů vlastnického práva k pozemkům tak z právní úpravy zcela nové dané novým občanským zákoníkem a novým katastrálním zákonem. Zpracování tématu neusnadňuje ani existence poměrně bohaté literatury a judikatury, neboť zejména v případě judikatury se jedná o velmi rozsáhlý obsah pramenů, vzniklý však ke „staré“ právní úpravě a její aktuálnost s ohledem na novou právní úpravu je třeba vždy prověřovat ad hoc. Zejména s posledně jmenovaný aspekt obtížnosti tématu se diplomantce nepodařilo v posuzované práci zcela vyrovnat. Z těchto důvodů hodnotím téma jako velmi náročné.

Hodnocení práce. Diplomová práce je vedle úvodu a závěru práce uspořádána do šesti hlavních dále členěných kapitol věnovaných problematice nového občanského zákoníku, vymezení základních pojmů, pozemkovému vlastnictví, nabývání vlastnictví k pozemkům a dále titulu a modu převodu vlastnického práva k pozemku. Diplomantka tedy přistupuje ke zpracování tématu v širším kontextu problematika vlastnického práva k pozemkům a v řadě ohledů zařazuje pasáže jdoucí nad rámec tématu. Prostor věnovaný otázkám souvisejícím s tématem spíše okrajově nebo vůbec je však příliš veliký, za nevhodné z hlediska tématu práce považuji zejména zařazení problematiky přechodů vlastnického práva, omezení vlastnického práva, záznamu či poznámky. Též části věnované specifikům vlastnického práva k pozemkům či obecnému výkladu vlastnického práva k pozemkům mohly být stručnější. Naopak mohla být též zařazena pasáž o specifikách převodů pozemků obcí a krajů.

Velmi nevyváženě s ohledem na prostor věnovaný titulu převodu vlastnického práva a s ohledem na klíčový význam pro téma práce působí část věnovaná vkladu, zejména vkladovému řízení. Je zpracována velmi stručně, aspekty vkladu jsou zpracovány cca na 4 stranách. Zpracování této části považuji s ohledem na roli vkladu v procesu převodu pozemků za nedostatečné.

Diplomantka se sice v práci snaží o reflexi odborné literatury a soudní judikatury, ne vždy se jí to však daří. Je třeba zdůraznit, že s ohledem na aktuální změny v právní úpravě je právě práce s literaturou mimořádně náročná, neboť je třeba vždy prověřovat její aktuálnost a použitelnost s ohledem na zásadní změny v právní úpravě. Příkladem takovéto ne zcela vhodné práce s judikaturou je na s. 36 citovaný pasáž rozsudku NS sp. zn. 31Cdo 2772/2000 v souvislosti s příslušenstvím pozemku v části věnované předmětu kupní smlouvy. Část citované pasáže sice se týká vymezení příslušenství k věci hlavní, dále je však v citované pasáži demonstrováno dané vymezení příslušenství a věci hlavní na vztahu hlavní a vedlejší stavby, což již s ohledem ustanovení NOZ ohledně pozemku a jeho součástí není v mnoha ohledech aktuální.

Práce není prosta nepřesností a některých chyb, nicméně až na výjimky se nejedná o chyby zásadního charakteru:

- Ve třetí kapitole věnované základním pojmům je na s. 17 nepřesně uvedeno, že podzemní stavba je součástí pozemku, není-li uvedeno jinak včetně chybného odkazu na druhou větu § 498 NOZ namísto odkazu na větu první tohoto ustanovení, která přesně vymezuje, která stavba je součástí pozemku a která je samostatnou nemovitou věcí.
- Pojem pozemkového vlastnictví vymezeného v práci na s 19 – 20 by měl reflektovat též určitý posun tohoto pojmu s ohledem na změny v právní úpravě, zejména s ohledem na vymezení vlastnického práva a vlastnictví jakožto jeho předmětu vlastnického práva v § 1011 – 1012 NOZ. Zvolené vymezení vychází z odborné literatury publikované před účinností NOZ.
- Na straně 23 je uvedeno, že při nevložení převodní smlouvy do katastru nemovitostí by se smlouva stala neúčinnou. Toto tvrzení sice platí o naprosté většině smluvních ustanovení, nicméně smlouvy mohou obsahovat a často obsahují též ustanovení účinná bez ohledu na vklad do katastru nemovitostí, tedy zpravidla od podpisu smlouvy. Příkladem mohou být ustanovení týkající se způsobu zaplacení kupní ceny, kdy je běžná úprava složení kupní ceny do úschovy kupujícím v okamžiku podpisu smlouvy.
- Již výše byla uvedena nevhodnost zařazení části týkající přechodu vlastnického práva k pozemku. Diplomantka zde uvádí, že rozhodnutí státního orgánu, kterým dochází k přechodu vlastnického práva k nemovitosti, je právním důvodem vzniku závazkových právních vztahů, neuvádí však jakých popř. zda jsou takovým právním důvodem vždy.
- Na s. 24 části práce o přechodech vlastnického práva je chybně interpretováno znění § 9 odst. 2 zákona č. 229/1991 Sb. Na straně 25 je pak nevhodně resp. bez vazby na předcházející a následující text citován rozsudek Nejvyššího soudu týkající se vydržení.
- Na straně 30 práce je pravděpodobně v citaci z rozsudku Nejvyššího soudu použito namísto slova „nezvolili“ slovo „zvolili“, které však dává danému právnímu názoru zcela opačný význam! Uvedené rozhodnutí má též pravděpodobně omylem chybně uvedenu spisovou značku (Cdo namísto Cdon).
- Na straně 34 diplomantka u popisu platné právní úpravy odkazuje na ustanovení občanského zákoníku č. 40/1964.
- Na straně 52 - 53 nepovažují za vhodné přepisovat celá ustanovení textu zákona (zde katastrálního). Daná ustanovení navíc s ohledem na téma práce nejsou klíčová.
- Na straně 54 nerozumím větě, podle které se současná právní úprava zakotvená v NOZ navrácí k intabulační zásadě, když intabulační zásada platila již před účinností NOZ.
- Na straně 57 je uvedeno, že vklad je jediný druh zápisu, který má konstitutivní charakter, není však již uvedeno, že vklad nemá konstitutivní charakter vždy, což je informace z hlediska tématu velmi podstatná.
- Na straně 59 diplomantka chybně uvádí, že „nově“ účinky vkladu nastávají k okamžiku doručení návrhu na vklad. Právní úprava zákona č.265/1992 Sb. Však upravovala účinky vkladu totožně (srov. § 2 odst. 3 zákona č. 265/1992 Sb.).
- V pasáži o duplicitě vlastnictví nejsou uvedeny všechny příčiny toho jevu a vysvětlení nemožnosti vzniku duplicity vlastnictví v platné právní úpravě je nepřesné.

Celkově diplomová práce podává základní přehled o zvoleném tématu. Práce je logicky uspořádána, nicméně nezachycuje téma vyváženým způsobem. Diplomantka nedostatečným

způsobem zpracovala především modus převodu vlastnického práva k pozemkům (pouhé 4 strany!). Postrádám zejména rozbor přezkumných hledisek při vkladovém řízení. Výrazně lépe se jí naopak podařilo popsat a částečně též analyzovat titul převodu vlastnického práva k pozemkům. Z hlediska komplexnosti mohla být též zařazena pasáž o specifice převodů pozemků obcí a krajů. V některých ohledech je naopak pozornost zbytečně věnována otázkám jdoucím nad rámec tématu. Diplomantce nelze upřít snahu o analýzu právní úpravy na základě odborné literatury, soudní judikatury a snahy komparovat minulou a novou právní úpravu. Dopouští se však v práci řady chyb a nepřesností, jak bylo naznačeno výše, včetně chyb při práci s judikaturou a literaturou a to zejména při porovnávání stávající a minulé právní úpravy. Mezi zásadní věcné výhrady patří nejasná charakteristika konstitutivní resp. deklaratorní povahy vkladu a některá chybná tvrzení o předcházející právní úpravě, tam kde diplomantka porovnává předcházející a novou právní úpravu („návrat“ k intabulační zásadě, „nově“ nastávají účinky vkladu ke dni doručení návrhu na vklad apod.). Komparace není komplexní, spíše se jedná o nahodilé porovnání některých otázek. Diplomantka pracuje s poměrně širokým okruhem pramenů včetně soudní judikatury ne vždy však správně. Z hlediska jazykového se v práci objevují drobnější překlepy a diplomantka nedodržuje jednotu osoby a čísla (zejména je nevhodné občasné používání 1. osoby množného čísla). Grafické zpracování je na standardní úrovni a nemám k němu žádné připomínky.

Doporučení k obhajobě a návrh klasifikace Celkově hodnotím práci diplomovou Sárý Bryknerové dobrou, a jako takovou ji doporučuji k obhajobě.

Otázky k obhajobě. V rámci ústní obhajoby doporučuji, aby se diplomantka vyjádřila k následujícím otázkám:

1. Vyjádřete se k rozsahu skutečností, které je katastrální úřad podle zákona č. 256/2013 povinen v rámci vkladového řízení zkoumat u soukromé vkladové listiny (smlouvy).
2. Vysvětlíte problematiku duplicity vlastnictví. Která ustanovení právní úpravy brání jejímu vzniku?

V Praze dne 14. září 2014

JUDr. Martina Franková, Ph.D.