

Posudek na rigorózní práci Vladislavy Filové Evidence nemovitostí

V evidenci nemovitostí se vzájemně prolínají obor právní a obor geodézie a kartografie s oborem informačních systémů. Jen dokonalé propojení těchto tří oborů může zajistit, že evidence nemovitostí (katastr nemovitostí) bude uceleným informačním systémem o nemovitostech a o právních vztazích, které se k nim váží.

Autorka v předložené práci podává nejen přehled základních právních pramenů, jakými jsou katastrální zákon a zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ale i výklad základních geodetických pojmů, včetně historického vývoje evidence nemovitostí zejména s ohledem na vliv historických právních úprav právních vztahů k nemovitostem na dnešní stav, a to za současného přiblížení katastru nemovitostí jako informačního systému (srov. část 5. „Evidence nemovitostí a poskytování údajů“).

Z obsahu práce jednoznačně vyplývá nezbytnost přesně vedené evidence nemovitosti jako důležitého předpokladu právní jistoty v soukromoprávních vztazích. Autorka se dokonale seznámila s dostupnou literaturou, a to i staršího data; s literaturou pracuje lege artis.

Autorka správně analyzuje předmět zápisu v katastru nemovitostí, tj. vlastnické právo, zástavní právo, věcná břemena a věcné předkupní právo. Jednotlivé druhy zápisů do katastru nemovitostí, tj. vklad, záznam a poznámku správně a podrobně vysvětluje, i když se domnívám, že výklad o záznamu mohla autorka již na tomto místě více propojit s problematikou duplicitních zápisů, o které se kvalifikovaně rozepisuje na str. 72. Právě záznamy jsou pravidelným podkladem pro tyto duplicitní a i triplicitní zápisy z toho důvodu, že katastrální úřad listiny, na jejichž podkladě právo „zaznamenává,“ věcně nepřezkoumává. Nepříznivé dopady, které tento ve společnosti jev vyvolává, jsou častým předmětem odborných debat; jejich závěry směřují buď k „narovnání“ či k uznání vlastnického práva anebo vyžadují zahájení nového soudního řízení jehož výsledkem je jednoznačné určení osoby vlastníka. Ani jedno z uvedených řešení není bez pochybností. Proto-při úvahách o změně příslušných katastrálních zákonů- se objevuje názor, aby záznam jako druh zápisu byl zcela vypuštěn a aby všechny listiny na jejichž základě se práva do katastru zapisují, podléhaly přezkumu, tak, jak je tomu v současné době u vkladového řízení.

Odpovídající pozornost věnuje autorka zásadám ovládajícím zápis do katastru nemovitostí. Správně upozorňuje, že jen některé údaje katastru nemovitostí jsou závazné pro státní orgány a pro fyzické a právnické osoby (§20 katastrálního zákona).

S potěšením přijímám i její podrobnější výklad procesní zaměřený zejména na opravné prostředky proti rozhodnutí katastrálního úřadu.

Stranou pozornosti autorky nezůstaly ani obecnější „evropské“ otázky související s omezenou možností cizinců nabývat nemovitosti a zvláště pak zemědělskou půdu v ČR s přihlédnutím k tomu, že tato omezení již skončila resp. brzy skončí. Správně však otevírá otázku okamžiku nabytí vlastnického práva k nemovitostem v Evropě a konstatuje značnou odlišnost zejména mezi zeměmi s vlivem práva německého či rakouského na rozdíl od zemí, které jsou spíše pod vlivem francouzského Code civil; ostatně i k této otázce byla v nedávné době u nás poměrně živá odborná diskuse v souvislosti s projednáváním návrhu nového OZ..

Docházím k závěru, že obsahová i formální úroveň předložené práce splňuje potřebné předpoklady pro rigorózní řízení. Proto ji doporučuji k obhajobě; k rozpravě navrhuji již shora zmíněnou problematiku záznamů.

V Praze dne 31.10.2010

Prof. JUDr. Jan Dvořák, CSc.