

## Posudek oponenta rigorózní práce

**Téma:** Vybrané raritní zápisy do katastru nemovitostí – duplicitní zápis vlastnického práva a přídatné spoluvlastnictví

**Autor:** Mgr. Michal Kraus

**Oponent rigorózní práce:** doc. JUDr. Jindřich Psutka, Ph.D.

Práce předložená k obhajobě Mgr. Michalem Krausem je zaměřena na problematiku velmi zajímavou a současně poměrně netradiční. Svou pozornost totiž upíná k vybraným raritním zápisům do katastru nemovitostí s tím, že bližší pozornost věnuje zejména duplicitnímu zápisu vlastnického práva a zápisu přídatného spoluvlastnictví. Na první pohled je tak zřejmé, že si k bližšímu zpracování zvolil téma, které rozhodně není předmětem hojnějšího zájmu odborné literatury. Současně jde o téma poměrně úzce zacílené, byť jak ukazuje posuzovaná práce, téma z pohledu právního velmi problematické a vnitřně podnětné. Připomenout je pak třeba i to, že se jedná o materii, v níž se prolíná soukromoprávní a veřejnoprávní úprava. V mnoha ohledech přitom veřejnoprávní aspekty související s potřebou aplikace příslušných katastrálních předpisů převládají nad soukromoprávní rovinou úpravy. Všechna nastíněná východiska již dopředu jasně naznačují, že téma je více než vhodným námětem k bližšímu zpracování ve formě rigorózní práce. Autorovi dává dostatečný prostor k originálně pojatému výkladu, v němž může jasně prokázat náležitou odbornou erudici a schopnost vědeckého přístupu k práci. Hned zkraje je pak možné z pohledu oponentního konstatovat, že se autorovi podařilo uvedeným východiskům dostát.

Rozvržení práce odpovídá značné neotřelosti tématu. Autor musel hledat pro svůj výklad vlastní strukturu a systematiku. Dle očekávání jej přitom buduje gradujícím způsobem, když v úvodních pasážích zaměřuje svou pozornost na historický exkurs do evidence nemovitostí, na obecné pojetí stávajícího katastru nemovitostí, na zásady jeho vedení a následně pak i na zápisy do katastru nemovitostí v obecné rovině. Nejde přitom o výklady samoučelné či o pojednání snažící se uměle natáhnout rozsah odevzdaného textu – právě naopak. Autor těmito vstupními partiemi jasně připomíná, že jádro jeho problematiky tkví v mnoha směrech v historii, resp. ve vývoji evidence nemovitostí v tuzemských podmínkách, současně pak dává svému dalšímu výkladu pevný obecný základ. Je přitom třeba zdůraznit, že nejde ani zdaleka jen o povšechný plochý výklad. Zejména část čtvrtá věnovaná zápisům do katastru nemovitostí čítající čtyřicet stran se touto problematikou zabývá velmi detailním až vyčerpávajícím způsobem. Jádro samotné práce však tvoří především část šestá zaměřená na vybrané raritní zápisy do katastru nemovitostí. V samostatných podkapitolách se tu autor výběrově zaměřuje na dva z nich – na duplicitní zápis vlastnického práva a na zápis přídatného spoluvlastnictví. I zde je výklad podán velmi detailním způsobem, což dosvědčuje i skutečnost, že jen tato partie textu představuje sto stran odevzdaného textu. Celá práce je zakončena poměrně stručným závěrem, kdy je tuto stručnost možné s ohledem na průběžná shrnutí

podávaná již v průběhu samotné práce, očekávat. Uvedenému rozvržení není třeba v základu nic vytýkat, je přehledné a smysluplné.

Výrazně kladně je však třeba hodnotit zejména obsahovou stránku práce. Z již výše uvedeného je zřejmé, že si autor zvolil k bližšímu rozboru problematiku poměrně náročnou a výkladově opomíjenou. Těchto východisek se však nezalekl a daří se mu jich spíše využít. Čtenáři tak podává vyčerpávajícím a přehledným způsobem všechny potřebné informace k duplicitnímu zápisu, k zápisu přídatného spoluvlastnictví, ale i k řadě dalších s tématem souvisejících otázek. Z textu je patrná jeho velmi dobrá orientace v právu občanském i v právu katastrálním. Vyzdvihnout je třeba i hluboké proniknutí do vnitřních norem, jimiž se řídí činnost katastru nemovitostí, a to nejen ve stávající aktuální podobě, ale i v širším vývojovém kontextu. Autor je tak schopen popsat postupný vývoj a příčiny existence duplicitních zápisů nejen na postupném vývoji zákonné a podzákoné úpravy, ale i na pozadí interní katastrální normotvorby. Čtenář tak získává komplexní představu o dané materii, autor přitom prokazuje schopnost sdělit dané údaje čtenáři přehledným, srozumitelným systematickým způsobem. Uvedené jistě neznamená, že by některá tvrzení nebylo možné blíže rozvést či zpřesnit (např. údaj o dvaceti evidovaných věcných právech do katastru nemovitostí – s. 35; informaci, že *Návod pro správu katastru nemovitostí* je právním předpisem – s. 77; myšlenku o absolutní neplatnosti právního úkonu, jímž je zřízeno zástavní právo k nemovitosti s duplicitním zápisem vlastnictví s ohledem na to, že tuto smlouvu uzavírala osoba, která v tu dobu nebyla vlastníkem nemovitosti – s. 85; zařazení jednostranného prohlášení mezi dohody vlastníků – s. 90 aj.). Některá jiná by stálo za to blíže dovysvětlit či rozvinout. K bližšímu rozboru se nabízí například úvaha o pouze běžné správě věci duplicitně zapsanými vlastníky tak, aby nedocházelo ke ztrátě hodnoty předmětné věci (s. 86). Vedle praktických obtíží spojených s výkonem takové správy (např. proto, že jednomu ze zapsaných vlastníků není známa přesná identita či místo pobytu druhého), se zde nabízí zejména úvaha o možném užití úpravy správy cizího majetku ve vztahu k tomu ze zapsaných vlastníků, který finálně za vlastníka určen nebude. Zajímavou se zdá být v dané souvislosti i úvaha, o tom, zda není třetí osoba, s níž je jedním z duplicitně zapsaných vlastníků jednáno, dostatečně chráněna formální publicitou zapsaného údaje – vstupuje-li tedy do právního vztahu jen s jedním z vlastníků, musí si být vědoma svého nejistého postavení a možné obrany ze strany druhého zapsaného vlastníka. A naopak, zda by měl mít možnost jeden z duplicitně zapsaných vlastníků namítat neplatnost smlouvy sjednané druhým ze zapsaných vlastníků v situaci, kdy sám neusiluje o vyřešení duplicity. V souhrnu je však možné bezesporu konstatovat, že se autorovi daří v zodpovědět zcela převážnou většinu otázek, se kterými případný čtenář k jeho práci přistupuje, i otázek, které mu při jejím čtení postupně vytanou na mysli (srov. např. tabulku variant možných podob přídatného spoluvlastnictví zapisovaných do katastru nemovitostí na s. 136), což je jistě obdivuhodný a nadstandardní výkon.

Velmi dobrá je i formální úroveň práce. Autor se vyjadřuje přehledným čtenářsky přívětivým způsobem za rutinního užívání příslušné odborné terminologie (s jen dílčími nepřesnostmi – např. užívání pojmu právní úkon i ve vztahu ke stávající úpravě). Práce je téměř prosta výraznějších pochybení proti pravidlům pravopisu, překlepů a dalších pochybení (byť některé nalézt lze – např. každá poznámka pod čarou je samostatnou větou a měla by tak začínat velkým písmenem a být zakončena tečkou). Výklad je na mnoha místech doplněn mapami, obrázky, schémata či diagramy, které zjednodušují pochopení výkladu mnohdy značně komplikovaných problémů a zlepšují srozumitelnost pro případného čtenáře.

Autor cituje v intencích platné citační normy. Pro zpracování práce si opatřil dostatečný vzorek odborných zdrojů, odborné komentářové i časopisecké literatury. V hojném rozsahu pracuje též s internetovými zdroji, které jsou s ohledem na specifičnost tématu mnohdy jedinými relevantními prameny informací. Náležitým způsobem jsou zohledněny i výstupy rozhodovací soudní praxe. Práce se zahraničními a cizojazyčnými zdroji je v dostatečné míře reflektována zejména v části páté zaměřené na evidenci nemovitostí ve Velké Británii.

Je možné shrnout, že posuzovaná práce splňuje všechna základní kritéria očekávaná v případě rigorózní práce. Autorovi se podařilo odevzdat vnitřně konzistentní a nadstandardně rozsáhlý text, který svým obsahem zvolenou problematiku v zcela převážném rozsahu vyčerpává. V práci prokazuje vedle hlubokého zájmu o téma a velmi dobré orientace v něm i schopnost vědeckého přístupu. Na mnoha místech zaujímá ke stávající úpravě i praxi vlastní podložené a zdůvodněné závěry, popř. navrhuje vlastní řešení. Odevzdaný text představuje velmi dobrý vhled do dané problematiky, který je možné bez pochyb doporučit všem případným čtenářům zajímajícím se o dané téma jako přehledný a ucelený zdroj informací. S ohledem na vše výše uvedené je možné bez dalšího práci **doporučit k obhajobě**. Autorovi lze pak pouze navrhnout zvážení možné publikace celé práce nebo jejích vybraných částí.

Náměty do rozpravy:

- 1) Pokuste se shrnout možná řešení duplicitních zápisů do katastru nemovitostí. Je podle Vás stávající úprava dostatečná?
- 2) Mělo na duplicitní zápisy nějaký vliv zavedení principu materiální publicity veřejných seznamů?
- 3) Lze podle Vás užít na postavení duplicitně zapsaných vlastníků úpravu o společenství jmění?

V Plzni dne 20. října 2022

doc. JUDr. Jindřich Psutka, Ph.D.