

Nabytí věcného práva od neoprávněného k věci evidované ve veřejném seznamu

Abstrakt

Tato diplomová práce se věnuje tématu úplatného nabytí vlastnického práva k nemovité věci evidované v katastru nemovitostí od neoprávněného na základě ustanovení § 984 občanského zákoníku. Úžeji se pak práce soustředí na podmínku dobré víry nabyvatele a její konkrétní předpoklady v těchto případech. Práce je členěna do čtyř hlavních kapitol.

První kapitola je věnována přestavení hlavních právních principů, které se v úpravě této problematiky projevují. Druhá kapitola poskytuje stručný přehled vývoje právní úpravy této problematiky od první republiky až po současnost. Třetí kapitola je pak již věnována samotné analýze dobré víry nabyvatele, a to na základě právní úpravy, odborné literatury a judikatury, jak aktuální, tak historické. Čtvrtá kapitola pak představuje německou právní úpravu této problematiky a provádí srovnání hlavních bodů, na kterých jsou právní úpravy a aplikační praxe v obou zemích založeny.

Autor dochází k závěru, že v českém právním prostředí je dobrá víra nabyvatele v zápis v katastru nemovitostí sice presumována, soudy však kladou na nabyvatele značné požadavky ohledně vyloučení případných pochybností o správnosti zápisu v katastru nemovitostí. Zásada materiální publicity veřejných seznamů tak do značné míry ustupuje ochraně vlastnického práva skutečných vlastníků. Judikatura považuje zejména provedení fyzické prohlídky věci za minimální standard. Konkrétní rozsah aktivity, kterou je třeba vyvinout, však nelze dopředu vymezit pro všechny případy a je tak do velké míry oslabena právní jistota osob jednajících v důvěře v zápis v katastru nemovitostí.

Naproti tomu práce dochází ke zjištění, že německá úprava a rozhodovací praxe vychází z premisy, že osoba si musí být v zásadě vědoma rozporu stavu zapsaného v pozemkové knize se skutečným stavem. Německá praxe nepracuje se zanedbáním náležité péče v tomto smyslu. Německý přístup tak představuje důslednější provedení zásady materiální publicity a ochrany dobré víry nabyvatelů. Naopak klade vyšší nároky na osoby dotčené nesprávným zápisem, a to v souladu s principem *vigilantibus iura scripta sunt*.