

POSUDEK

rigorózní práce Mgr. Ing. Miluše V a c l í k o v é ze dne 16.6.2006 na téma

„Právní problematika katastru nemovitostí“

v rozsahu 124 stran, s obsahem: úvod, katastr nemovitostí ČR, problematika staveb, základní principy, návrh věcného záměru, vkladové řízení, závěr, následuje seznam příloh, použité literatury, použitých předpisů, seznam zkratk.

Již v záhlaví tohoto posudku jsem uvedl datum, ke kterému byla rigorózní práce dokončena (str.4). Upozorňuji na toto datum pro to, že na str. 7 v úvodu se v druhém odstavci děje zmínka o tom, že o opravném prostředku proti rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu rozhoduje krajský soud. Ke dni datování práce však tomu již po dobu skoro tři a půl roku tak nebylo. Vyplynulo to ze zák.č. 151/2002 Sb. s účinností od 1.1.2003. V čl. XXV. se uvádělo doslovně: „1. Ve věcech uvedených v § 244, v nichž zvláštní právní předpis svěřuje soudu rozhodování o opravných prostředcích proti rozhodnutím správních orgánů podle části páté hlavy třetí občanského soudního řádu ve znění účinném k 31. prosinci 2002, lze ode dne účinnosti tohoto zákona podat žalobu podle části páté tohoto zákona za podmínek jím stanovených.“ Od 1.1.2003 přezkoumání rozhodnutí katastrálního úřadu ve věcech vkladu věcných práv k nemovitostem prostřednictvím opravného prostředku nepřichází v úvahu.

Nesprávná je rovněž zmínka v dané souvislosti, že „v ostatních případech lze nesprávný zápis napravit rozhodnutím okresního soudu na základě žaloby určovací“. V takovém řízení nejde o nápravu zápisu v katastru nemovi-

tostí, ale o žalobu podle § 80 písm. c) o.s.ř. namířenou proti subjektu vedenému jako nositeli věcného oprávnění v katastru nemovitostí.

Na str. 8 se uvádí, že „katastr nemovitostí negarantuje bezpečnost právních dispozic s nemovitostmi“, protože jde o správní orgán. V řízení, o jaké jde při povolování vkladů nabývaných věcných práv k nemovitostem, nemohl ani knihovní soud svého času „garantovat bezpečnost právních dispozic“ při zápisech do pozemkových knih. Zde i tam jde o písemné řízení bez jednání s účastníky a jedině, čeho si může ten který orgán všímat je pouhý obsah písemné smlouvy, z níž nemůže být patrné, že projev účastníků nebyl svobodný, vážný, prostý omylu, že nebyl učiněn v duševní poruše, která účastníka činí nezpůsobilým k úkonu v době jeho vzniku atd. Ani soud, který jedná s účastníky ve sporném řízení a „schválí jejich smír,“ nemůže „garantovat, že netrpí vadami.“ Jen proto je v ustanovení § 99 odst. 3 v druhé větě o.s.ř. stanoveno, že „rozsudkem však může soud zrušit usnesení (soudu) o schválení smíru, je-li smír podle hmotného práva neplatný“.

Ani s větou „sama smlouva však zpravidla k převodu vlastnického práva nedostačuje“ (str.8) nelze souhlasit. Lze si sice domyslet, že autorka měla na mysli smlouvu o převodu nemovitosti vedené v evidenci nemovitostí, ale nemůže ponechávat na čtenáři, aby si smysl věty a dalších souvislostí domyslel.

Když už byl autorkou zmíněn všeobecný knihovní zákon „z roku 1871“, bylo na místě uvést jeho číselné označení č. 95/1871 ř.z., jak se na vědeckou práci sluší.

Při zmínce o právní úpravě v BGB, mělo být poukázáno na abstraktní princip při odvozeném nabývání věcných práv k nemovitostem. Je zde výrazný rozdíl mezi tzv. Einigung a Eintragung (str. 13), na straně jedné a tzv. Auflassung, na straně druhé. Nevystačí se zde s jednou právní skutečností.

Co se týče francouzského systému, nelze jej zjednodušeně odbyť odkazem na „podpis smlouvy“. Ve skutečnosti věcněprávní změna týkající se nemovitosti se uskuteční v zásadě bezformálním uzavřením smlouvy (Hofmeister Herbert: Das moderne Grundbuch, Wien 1992, str.17). O požadavku notářského zápisu se jedná v jiné souvislosti (str. 15 rig.práce).

Na str. 17 nelze souhlasit s dedukcí, že „vzhledem k tomu, že pozemkové knihy byly zrušeny (ve skutečnosti nebyly zrušeny, ale zápisy do nich nebylo možno dále provádět!), nahradila knihovní zápis registrace státním notářstvím“. Tak tomu však nebylo. V řízení o registraci od 1.4.1964 se rozhodovalo, že je smlouva platná, protože neodporuje zákonu ani jej neobchází, ani se nepřičí zájmu společnosti (!). Rozhodnutím o registraci se původně dovršoval vznik smlouvy, později se nabývala účinnost smlouvy, neměla povahu symbolického odevzdání předmětu smlouvy. Šlo o to, aby listina obsahující smlouvu nevykazovala nějaké nedostatky, které by jí činily neplatnou, ale hlavně o to, aby převod nemovitosti nebyl v rozporu se společenským zájmem. Proto se v každém případě vyžadovalo vyjádření místního národního výboru obce, v níž byla dotčená nemovitost. Účinností obč.zák.č. 40/1964 Sb, byl kromě jiného zrušen dosavadní zákon č. 65/1951 Sb., o převodech nemovitostí a pronájmech zemědělské a lesní půdy, který vázal platnost smlouvy o převodu nemovitosti v první řadě na souhlasu okresního národního výboru. I tuto funkci v rámci roz-

hodování o registracích smluv převzala na sebe státní notářství. V důsledku konsensuálního principu měla registrovaná smlouva translační účinky. Vůbec nezáleželo na tom, zda změna vyplývající z registrované smlouvy navazuje na stav zapsaných vlastnických práv v evidenci nemovitostí. Nebylo-li možno změnu vyznačit v této evidenci, nic se nedělo, stačilo mít registrovanou smlouvu. Dodnes se nepodařilo důsledky tohoto chaotického stavu beze zbytku překonat.

Jakou garanci platnosti smlouvy může zaručit smlouva sepsaná notářským zápisem nebo advokátem, o níž se autorka zmiňuje v poznámce „36“ na str. 18? Po odborné stránce by asi nebylo v takových případech co vytknout, mohou se však vyskytovat i jiné, platnost smlouvy ohrožující skutečnosti, s nimiž právník, který byl požádán o právní pomoc, nemusí být seznámen.

Na str. 19 dole se uvádí, že „katastrální úřad jako správní orgán může přezkoumat smlouvu převádějící vlastnické právo k nemovitosti jen v úzkých mezích § 5 odst. 1 zák.č. 265/1992 Sb.“ Autorka zapomněla uvést, v jakých jiných směrech by kdokoli, včetně soudu, mohl odhalit nesrovnalosti bránící platnosti smlouvy. Ani knihovný soud si nemohl počínat jinak. Problém nelze spatřovat v tom, že katastrální úřad je správní orgán.

To, že může dojít k povolení vkladu i na základě neplatné smlouvy (str. 20), nás nemusí překvapovat. Ani v knihovním řízení nemuselo vyjít najevo nic, co by mohlo bránit platnosti smlouvy, o státních notářstvích v řízení o registraci ani nemluvě.

Stejnou, ničím nepodloženou myšlenku, uvádí autorka na str. 21 shora v souvislosti s úvahou o obnově pozemkových knih. Podle autorky „předností jsou zejména důsledky zásady legality, která zajišťuje, aby se do knihovny vložky nedostal zápis odporující zákonu“, aniž nám podává návod, jak by se tomu dalo zabránit.

Na str. 22 v souvislosti se zmínkou o zásadě konsensuality se uvádí, že „spolehlivým vlastnickým titulem je jen veřejná listina s tím, že kdo ji vyhotovuje, musí ověřit existenci vlastnictví převodce“. I zde ponechala autorka čtenáře bez odpovědi na otázku, jakým způsobem by se daly odhalit nedostatky smlouvy, které z písemného elaborátu nejsou na první pohled zřejmé. Asi spoléhá na nějaký detektor lži.

Pro autorčinu předpojatost je charakteristické, že se z hlediska zkoumání listiny soustřeďuje jen na aspekty zmiňované pod písm. c), e), f), g) z ustanovení § 5 odst. 1 zák.č. 265/1992 Sb., jako by jiné aspekty nebyly stejně významné (str. 23). Pokud na téže straně se zmiňuje o „problematické úrovni“ sepisované pokoutníky, bylo na ní, aby ve vědecké práci jakou rigorózní práce je, svůj poznatek náležitě doložila. Takováto paušalizace odpovídá bulvárním sdělovacím prostředkům.

Na str. 23 uprostřed se děje zmínka o administrativním schvalování smluv, opět bez uvedení zákonného podkladu pro takové schvalování a s jakými důsledky.

Zmínka o zavedení evidence nemovitostí podle zák.č. 22/1964 Sb. na str. 25/26 byla ponechána bez vysvětlení etap, ve kterých docházelo k zakládání této evidence a v čem se tento úkol nepodařilo beze zbytku dokončit.

Na str. 26 chybí citace zákonů o zemědělském družstevnictví, o právu užívání půdy a jiného zemědělského majetku k zabezpečení výroby, atd.

Zmínka o Jednotné evidenci půdy (JEP) na str. 25 zůstala bez vysvětlení, v čem tato evidenci spočívala a v čem do dnešní doby působí v nakládání s nemovitostmi potíže.

Zcela stranou autorčina zájmu při výkladu o převodech vlastnických práv v minulosti zůstalo ustanovení § 47 o.z. v původním a pozdějším znění, a hlavně historická změna dosavadního stavu, k níž došlo k 1.1.1993 zákonem č. 264/1992 Sb. Tuto změnu nelze v rigorózní práci s tímto zaměřením ignorovat. O tom, že autorce tato historická změna unikla, svědčí i to, že na str. 29 přisuzuje za ni zásluhu zák.č. 265/1992 Sb. a zák.č. 344/1992 Sb.

Na str. 33 shora se autorka pozastavuje nad tím, že ve výčtu příloh listiny předkládané katastru k provedení vkladu není uveden geometrický plán. Geometrický plán přichází v podstatě v úvahu při dělbě pozemků, k níž dochází smlouvou, ale pak nemůže být chápán jako příloha smlouvy, protože je její nedílnou součástí.

Na str. 40 shora se uvádí, že „některé soudy žalobu podle § 244 an. o.s.ř. nepřipouštějí“. I zde bylo povinností autorky uvést, z jakých důvodů soudy žaloby tohoto druhu odmítají, popř. zamítají. Nelze se spokojit s tím, že to někdo někde říkal. Jde o vědeckou práci.

Na str. 49 se dočítáme, že „byly zrušeny zápisy do pozemkových knih ve významu konstitučním“, aniž se dovídáme o tom, které zákonné ustanovení to mělo na „svědomí“.

Ve třetím odstavci na str. 50 je hned celá snůška nepřesností. Vlastníkům pozemků, na které dopadlo opatření podle zák.č. 50/1955 Sb. nebylo odňato právo s takovými pozemky disponovat, což je v rozporu s větou autorky, že „vlastníkovi pozemku zůstalo pouze formální vlastnické právo bez možnosti s předmětem svého vlastnictví disponovat.“ Bylo to právě jen oprávnění dispoziční, které takovému subjektu z obsahu jeho vlastnického práva zůstalo zachováno. Ani další věta, podle níž „za tohoto právního stavu státní notářství nezahrnovala do podstaty dědictví pozemky užívané zemědělskými organizacemi. Udávaný důvod byl nezatěžovat dědice poplatky z dědictví...“, neodpovídá tehdejšímu stavu věcí. Na zděděné hospodářské budovy a pozemky, které jsou v bezplatném užívání socialistické zemědělské organizace, dopadala podle ustanovení § 10 odst. 1 vyhl.č. 25/1964 Sb. poplatková úleva. Případné zpoplatnění nabytí poplatkem z dědictví se odkládalo až do doby, kdy skončí bezplatné užívání pozemku socialistickou zemědělskou organizací. Nic nemohlo ospravedlnit postup státního notářství nezahrnovat takové pozemky do soupisu děděného majetku.

To, že se v některých případech takové pozemky neobjevily v soupisu aktiv dědictví, nebylo snahou ze strany dědiců vyhnout se daňovému postihu, ale stalo se to tím, že dědici sami takové pozemky jako zůstavitelův majetek státnímu notářství nenahlásili, protože jej za předmět zůstavitelova vlastnictví nepovažovali, když je zůstavitel nemohl držet, užívat ani čerpat z nich užitky.

K doměření dědického poplatku k pozemkům, kterých se týkala poplatková úleva, mohlo dojít počínaje dnem 24.6.1991, kdy nabyl účinnosti zákon č. 229/1991 Sb., o půdě, a užívací vztah se změnil na vztah nájemní. Není mi však známo, že by k takovému doměření dědického poplatku ve skutečnosti docházelo.

O „restitučních zákonech“ bez jakéhokoli rozlišení mezi nimi nelze způsobem, jak to provedla autorka na str. 51 shora, pojednat.

Ve vědeckém pojednání, o jaké jde v rigorózní práci, by se autor neměl spokojit s formulací „občanský zákoník upřednostňuje vlastníka pozemku, na kterém si druhý zřídil stavbu, ač k tomu neměl právo“, která se objevila na str. 51. Na takový stav věcí by mohlo dopadat ustanovení § 135c o.z. o neoprávněné stavbě, ale ani z jeho formulace nelze vyčíst nějaké „upřednostňování“ vlastníka pozemku.

Na str. 56 ve 4.ř. zdola je nesprávně uveden pojem „zástavby“. Ani spojení předmět zástavy není stylisticky zcela na místě. Buď jde o zástavu, anebo o předmět zástavního práva, nikoli však předmět zástavy.

Zmínka o stavbě (označovaná v terminologii o.z.o. jako superaedifikát) na str. 51 uprostřed ve větě „v tomto případě stavba nebyla pokládána za věc movitou a tudíž nebyl možný knihovní vklad samostatného vlastnického práva pro takovou stavbu“, je vnitřně rozporná. Autorka nebere na vědomí, že v období platnosti o.z.o. a knihovního zákona nebyly stavby samostatným předmětem evidence v pozemkové knize, bylo to kromě jiného v důsledku zásady „superficies solo cedit“.

Nelze souhlasit s autorčinou dedukcí týkajících se drobných staveb na str. 55, svědčí o nepochopení toho, co stavební zákon a podle něho i katastrální zákon v definici pojmu „drobná stavba“ chtěly vyjádřit.

Argumentací ad absurdum lze označit tézi na str. 61: „pokud je tedy předmětem převodu stavba a její příslušenství, které se neeviduje v katastru nemovitostí, tj. nachází se na téže parcele (?) jako stavba hlavní, je odlišný okamžik (jen?) nabytí vlastnictví k věci hlavní a příslušenství“. Ani sebemenší zmínka o tom, že jde o jakýsi funkční celek, snad dokonce o věc hromadnou, při níž i příslušenství sdílí právní osud věci hlavní. Ani v procesněprávních předpisech se o tom nepochybuje. (Srv. § 335a odst. 2 o.s.ř.: Nařízení výkonu rozhodnutí se vztahuje na nemovitost se všemi jejími součástmi a příslušenstvím.).

V pojednání o součásti věci na str. 64/65 autorka ani nepovažovala za potřebné položit si otázku, ve kterém případě má stavba povahu samostatné věci způsobilé být předmětem práv a povinností, a kdy tomu tak naopak není.

Text na str. 66-72 přejímá zčásti zdůvodnění materiálu předloženého svého času k projednání Legislativní radě vlády.

Už sám nadpis na str. 73: „věcná práva se u nás nabývají vkladem“ zvyšuje u posuzovatele adrenalin v krvi. O tom, co je v dané souvislosti předmětem věcných práv, aby na něj mohl dovětek dopadat, se neděje zmínka. Stejně jako o tom, při kterém způsobu nabytí věcných práv přichází v úvahu vklad atd. Jak autorku napadlo beletristické spojení „u nás“?

Již v prvním řádku následujícího textu je použito spojení „za doby státních notářství“, jako by to napsal J.V.Rais, blahé paměti. Vysvětlení se čtenář nedočkal ani o tom, co se podle autorky myslí pod „úrovni sepsání smlouvy“.

K textu na str. 73. Autorka se podle mne mylí, že kdysi knihovní soud, v současné době katastrální úřad rozhoduje o nabytí vlastnictví převáděné nemovitosti. Rozhoduje o tom, že převodce podle smlouvy, v níž se k tomu zavázal, odevzdal předmět smlouvy nabyvateli. Katastrální úřad se spolupodílí pouze na jedné ze dvou skutečností, podle kterých dochází k odvozenému nabývání vlastnictví nebo jiných věcných práv k nemovitostem. KÚ nepřevzal úlohu někdejšího státního notářství, aby rozhodoval o tom, je-li smlouva platná či nikoli. Státní notářství to mělo v popisu práce § 63 odst. 1 not.ř. Nic takového se od katastru nemovitostí neočekává, neočekávalo se to svého času ani od knihovního soudu. Případné nedostatky právního úkonu, které nelze z listinného textu odhalit, mohou vyjít najevo jen ve sporném řízení, při antagonistickém postavení účastníků.

Z věty na str. 74 „k převodu vlastnického práva těchto ostatních nemovitostí je třeba pouze písemná smlouva, dokonce bez úředně ověřených podpisů“ by mohl vznikat dojem, že při převodu vlastnického práva k jiným nemovitostem je ověření pravosti podpisů účastníků smlouvy nezbytné. Lze se domnívat, že se autorka neseznámila s ustanovením § 34 odst. 7 dř. vyhl.č. 190/96 Sb.

Samostatná garáž u obytného domu, popřípadě jiného druhu budovy nemůže mít povahu příslušenství hlavní stavby, protože neslouží k účelnějšímu využívání uvedené hlavní stavby, má samostatný účel, který s obytným účelem nemá nic společného. Taková garáž má být v katastru vyznačena na samostatné stavební parcele. Má-li při převodu např. obytného domu být převedena i uvedená garáž, musí to být jmenovitě ve smlouvě uvedeno, protože ji nelze podřadit pod příslušenství.

V kritických připomínkách by se dalo i nadále pokračovat, mám však za to, že to, na co zde bylo poukázáno, je postačující k tomu, že rigorózní práce jako celek nevychovuje, aby mohla být předmětem obhajoby. Tím není řečeno, že by práce byla jen snůškou pochybení. Vyskytují se v ní v nemalé míře i pasáže, které by obstály i před přísnou kritikou. Jenže práci je třeba posuzovat jako celek a jako celku nemohu dát své „placet“.

2.6.2007

Doc.dr. Jiří Mikeš