

RECENZE

BAREŠOVÁ, E., BLÁHOVÁ, I., DOUBEK, P., JANEČEK, B., NEDVÍDEK, L., ŠANDOVÁ, H. *Katastrální zákon. Komentář*, Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2015. 472 s. ISBN 978-80-7478-703-4

Před krátkou dobou uvedlo nakladatelství Wolters Kluwer na knižní trh netrpělivě očekávaný Komentář ke katastrálnímu zákonu.

Komentář ústrojně navazuje na předchozí čtená díla nakladatelství publikovaná v edici „Rekodifikace“ a znamená další krok k plánovanému naplnění celé rekodifikační řady. Jde o záslužný nakladatelský počín, ze kterého se může těšit široká, a nejen odborná, veřejnost.

Samo složení autorského kolektivu zaujme. Tvoří ho pracovníci a pracovníci Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, jejichž profesní zaměření není jen právní, nýbrž i technické. Propojení právních a technických informací jen dosvědčuje, že katastr poskytuje jak informace právní povahy, tj. zejména informace o vlastnických a jiných věcných právech k nemovitostem, tak poskytuje i informace technické, geodetické. Katastr nemovitostí zjednává dokonalý přehled o právních poměrech k nemovitostem a posiluje bezpečnost při nakládání s nimi a současně shromažďuje údaje potřebné pro účely zdanění vlastníků, případně uživatelů (to ostatně byl původní účel katastru). Katastr je jediným veřejným seznamem, který obsahuje ucelené údaje o právních poměrech k nemovitostem.

Pro katastr nemovitostí stejně jako pro všechny veřejné seznamy platí zásada formální i materiální publicity. Autoři tuto zásadu poctivě vysvětlují včetně právních důsledků a významu a neváhají se k ní v průběhu výkladu vracet. Autoři, kteří jsou i pedagogicky velmi zkušení, zvolili pro výklad srozumitelnou a přesvědčivou formu, která je čtenáři velmi přístupná, Vysoká odborná úroveň výkladu je samozřejmostí.

Systematika výkladu je standardní: po textu zákona a výňatku z důvodové zprávy následuje pečlivý a podrobný výklad doprovázený odkazy na aktuální literaturu a velmi často i na judikaturu, a to jak recentní Nejvyššího soudu, tak i na judikaturu předválečnou (Vážný) – srov. např. s. 364. Výklad tak získává na zajímavosti a přesvědčivosti.

Většina čtenářů si až při studiu tohoto komentáře uvědomí, jak dalekosáhlé změny v oblasti evidence věcných práv občanský zákoník a katastrální zákon přinesly.

Nelze v krátké recenzi reagovat na celý obsah komentáře, rád však upozorním alespoň na některé dílčí otázky.

Autoři seznamují čtenáře s již prvními zkušenostmi s aplikací nového katastrálního zákona, který nabyl účinnosti s občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb. Z tohoto pohledu zaujme výklad o předmětu evidence katastru od 1. 1. 2014, která do sebe promítla i nové pojetí nemovité věci v občanském zákoníku, stejně jako opětovně zavedenou zásadu *superficies solo cedit*.

Za mimořádně významnou změnu lze považovat zápis stavby, která se stala součástí pozemku a která přestala být samostatným předmětem evidování v katastru. Pro širokou veřejnost může být uklidňující, že v souvislosti s obnovením superficiální zásady zůstaly v katastru zachovány veškeré údaje o stavbách, které se staly součástí pozemku, a rovněž údaje o stavbách, které budou vznikat jako součást pozemku a v budoucnu budou rovněž v katastru vedeny. Půjde však o údaje, které budou vztaženy k pozemku, nikoliv ke stavbě, která nebude samostatným předmětem evidování v katastru, pokud bude součástí pozemku.

Komentář podává vyčerpávající výčet práv, která se zapisují vkladem (§ 11), přičemž se pečlivě rozlišuje, zda vklad do katastru má konstitutivní charakter či pouhé evidenční účinky.

Některého z čtenářů může překvapit, že vkladem se zapisuje i promlčení práva – srov. § 618 občanského zákoníku. Připouští se, aby právo, které dosud nezaniklo, ale bylo promlčeno, bylo z katastru vymazáno. Důvodová zpráva k občanskému zákoníku k tomu uvádí, že jde-li o právo, jehož vznik je vázán na zápis do veřejného rejstříku, výmazem z veřejného rejstříku zanikne. Jde-li o právo, jehož zápis do veřejného rejstříku nemá konstitutivní účinky, pozbude výmazem materiální publicitu a účinky veřejné víry.

Na s. 105 komentáře je zastáván názor, že trvalou stavbu na cizím pozemku lze postavit jen na základě práva stavby, zatímco dočasnou stavbu, která není nikdy součástí pozemku, lze postavit nejen na základě práva stavby, ale i na základě věcného břemene a nájmu či jiných institutů. Podaný výklad se liší od dosavadní komentářové literatury, která připouští existenci trvalé stavby na cizím pozemku i na základě jiných právních institutů. Rozhodující role případně v této otázce právní praxi. Ta jistě ocení užitečný a praktický výklad podaný v souvislosti se superlegalizací-apostilací, v jehož rámci je uveden i výčet států, které přistoupily k Úmluvě o zrušení požadavku ověřování cizích veřejných listin, stejně jako výčet dvoustranných smluv o právní pomoci včetně odkazu na aktuální portál Ministerstva spravedlnosti (s. 189).

Rozšíření okruhu zapisovaných poznámek k nemovitosti (s. 226) utvrdí čtenáře v přesvědčení, že katastr vyčerpávajícím způsobem zobrazuje právní stav zapsané nemovitosti.

Pasáž o duplicitním zápisu vlastnictví na s. 209 a násl. prezentuje aktuální způsob řešení nežádoucího, avšak nepříliš ojedinělého stavu.

Pečlivý čtenář zaznamená i posun významu zápisu formou záznamu, který na rozdíl od předchozího právního stavu je podle § 6 zákona vyčleněn jen pro zápis práv odvozených od vlastnického práva (s. 206).

S ohledem na rozsah přezkumu vkladových listin veřejnost bude nepochybně zvažovat, zda zvolit pro právní jednání veřejnou či soukromou listinu (s. 176).

Nemovitosti vedené v územní působnosti více katastrálních úřadů vyvolají často diskuse o tom, zda předmětem vkladového řízení je vklad na základě neoddělitelného právního jednání či zda se jedná o právní jednání oddělitelné (s. 155). Komentář podává dobrý návod, jak v takovém případě postupovat.

Uzavírám, že recenzované dílo se stane nepochybně nezbytnou součástí knihovního fondu každého aktivního člena právnické obce.

Jan Dvořák