

RECENZE

Wudarski, A. (ed.). Das Grundbuch im Europa des 21. Jahrhunderts. 1. vyd. Berlin : Duncker & Humblot, 2016, 783 s.

Ačkoli oblast věcných práv a jejich evidence nepatří do pravomocí Evropské unie, a tedy stojí na první pohled mimo hlavní proud europeizace organizovaný unijními orgány, přesto je předmětem zájmu studií a projektů, hledajících společné a specifické rysy národních právních úprav evropských zemí. Evidence věcných práv a její funkce v sobě v národním i přeshraničním pohledu spojuje dvě protichůdné tendence: na jedné straně je výrazem požadavku stability, průkaznosti a důvěry v zápisy do evidence nemovitostí, na straně druhé i v této oblasti se projevují tendence hledání cest k optimalizaci evidence nemovitostí v národním i nadnárodním měřítku, čerpající mj. z mezinárodních srovnávacích studií.

Jednu z významných, obsáhlých, komplexních a reprezentativních studií, věnovaných stavu a vývoji, resp. možnostem sblížení evidence věcných práv představuje publikace *Das Grundbuch im Europa des 21. Jahrhunderts* (Pozemková kniha v Evropě v 21. století), kterou vydalo renomované německé nakladatelství Duncker & Humblot koncem léta 2016. Publikaci, která rozšířila obzory (nejen) evropského soukromého práva, zpracoval autorský kolektiv složený z téměř 30 autorů, který vedl profesor na Europa - Universität Viadrina (Frankfurt an der Oder) a současně na Jan Długosz University v Čenstochové Arkadiusz Wudarski. Kniha vznikla jako výstup mezinárodního výzkumného projektu nazvaného *Die Grundbuchsfunktionen im europäischen Rechtsvergleich* (Funkce pozemkové knihy v evropském právním srovnání), kterého byli účastní zástupci z téměř všech zemí EU. Cílem projektu bylo přispět na základě zkoumání fungování pozemkových knih v Evropě k vývoji moderního evropského modelu pozemkové knihy, která by měla zajistit větší právní jistotu a efektivnost nejen v národním, ale i v mezinárodním právním styku. Na cestě za hledáním nejlepšího řešení bylo třeba nalézt kompromis mezi různými pohledy členských států na vedení, fungování a podobu pozemkové knihy. Příkladem jsou rozdíly ve volnosti, resp. restrikci nahlížení do pozemkové knihy. V jednotlivých zemích lze konstatovat odlišnosti sahající od přístupů umožňujících naprosto volné nahlížení do pozemkových knih až po přístupy, které vyžadují splnění určitých podmínek nahlížení (např. osvědčení právního zájmu). Dále si lze napříč Evropou všimnout, že se uplatňují odlišné principy dispozic s nemovitými věcmi zapisovanými do pozemkových knih, od principu konsenzuálního (umožňujícího převod vlastnictví pouhou smlouvou), přičemž zápis do pozemkové knihy zůstává pouze deklaratorní, až po princip intabulační, vyžadující konstitutivní zápis do pozemkové knihy. Primární zásadní otázkou je určení subjektu, který by měl být pověřen vedením pozemkové knihy.

Kniha je z hlediska obsahového rozdělena do pěti částí: v první je pojednáno o pozemkové knize jako součásti právního řádu a její základní charakteristice, v druhé pak o skladbě obsahu pozemkové knihy, ve třetí o tzv. veřejné

víře v obsah pozemkové knihy, ve čtvrté o systému pozemkové knihy v průběhu času a v páté o možnostech sblížení této oblasti a o výzvách v souvislosti s moderní pozemkovou knihou. V rámci každé části je zpracováno několik pasáží z pohledu různých právních řádů. Za Českou republiku zpracovala vybrané otázky ochrany důvěry ve správnost zápisů v katastru nemovitostí z pohledu nového českého soukromého práva Eva Dobrovolná, současně také členka této výzkumné skupiny.

Příspěvky jsou z pohledu obsahového nepochybně přínosné, inspirativní a i *de lege lata* se značnou informační hodnotou. Za zmínku stojí např. příspěvek významného rakouského autora Petera Bydlinského, který zdůraznil a pojednal o významu formy převodní smlouvy v souvislosti s funkcemi pozemkové knihy. Základem pro jeho závěry se stal rakouský model, který nevyžaduje pro převodní smlouvu žádnou formu, nicméně jsou přísně formulovány podmínky stanovené v řízení před knihovními soudy ohledně zápisu práv, čímž dochází k následné kontrole platnosti smlouvy.

Kromě uvedeného lze zmínit ještě např. pojednání o efektivitě vedení polské pozemkové knihy, příspěvky o principech pozemkové knihy ve Švýcarsku, o elektronické pozemkové knize v Německu, o významu pozemkové knihy v transformačním procesu Bosny a Hercegoviny, o pozemkové knize na Kypru, o ochranné funkci pozemkové knihy ve Španělsku, nebo např. o pozemkové knize v mezinárodním právu soukromém a procesním.

Ačkoliv se příspěvky mohou zdát na první pohled ne vždy sourodé, ve svém souhrnu podávají obsáhlý a mnohovrstevnatý obraz současného stavu pozemkové knihy v jednotlivých zemích Evropy. Publikace není formálně plošně koncipovaná: jsou v ní akcentovány specifické rysy pozemkových knih (evidence nemovitostí) jednotlivých evropských států, představující inspirativní impulsy jak pro pohled na národní právní úpravy *de lege lata*, tak podněty *de lege ferenda* v národním i evropském měřítku. Autoři ve svých příspěvcích vyjadřují vždy i návrhy týkající se modelu moderní evropské pozemkové knihy a na základě zkušeností s pozemkovými knihami ve svých zemích se snaží formulovat doporučení pro možný koncept moderní evropské pozemkové knihy.

Ačkoliv jsou si autoři vědomi toho, že vytvoření společné pozemkové knihy pro všechny nemovitosti v Evropě v současné době zřejmě není ani účelné a s ohledem na rozdílnost úpravy věcných práv v členských státech ani možné, nechtějí podcenit vědeckou hodnotu této oblasti právního srovnávání. Jejich vizí není vytvoření jednotné pozemkové knihy, ale určitého jednotného měřítko, minimálního standardu pozemkové knihy v Evropě. To by mohl být impuls pro případné reformní snahy, směřující ke sblížení národních systémů a funkcí pozemkové knihy, a tím zároveň k posilování evropského vnitřního trhu. Z pohledu současného dynamického vývoje nelze podceňovat požadavek být připraven i na vývoj, který dnes (zatím) není na pořadu dne.

Prof. JUDr. Jan Hurdík, DrSc., Brno