

OPONENTSKÝ POSUDEK

Jméno rigorozantky:	Mgr. Aneta Posejpalová
Téma práce:	Předkupní právo
Rozsah práce:	147 stran vlastní text práce
Datum odevzdání práce:	02. 12. 2019

1. Aktuálnost (novost) tématu

Jakkoliv je předkupní právo tradičním institutem v českém právu, lze s ohledem na rekonstrukci soukromého práva účinnou od 1. 1. 2014, včetně změn předkupního práva, hodnotit zvolené téma jako aktuální.

2. Náročnost tématu na teoretické znalosti, vstupní údaje a jejich zpracování a použité metody

Téma je náročné z toho hlediska, že vyžaduje jak znalosti problematiky smluvního práva, tak i věcných práv (včetně problematiky veřejných seznamů), když předkupní právo může mít povahu jak obligacního, tak i věcného práva. Rovněž jsou potřebné i znalosti otázek procesního práva, a to v souvislosti s uplatněním nároků z porušení předkupního práva. S ohledem na cíl práce, kterým je ucelené zpracování tématu předkupního práva, je nezbytné rovněž se seznámit i s historickým vývojem institutu předkupního práva na území dnešní České republiky.

Téma lze tak hodnotit jako náročné.

3. Formální a systematické členění práce

Práce je členěna uceleně a logicky. Rigorozantka nejprve charakterizuje podstatu předkupního práva, poté se stručně zabývá historickým vývojem předkupního práva na území dnešní České republiky. Následně se autorka zabývá analýzou předkupního práva a to zejména předkupního práva zákonného a smluvního, dále předkupního práva obligacního a věcného. Autorka se následně věnuje i jednotlivým případům uplatnění předkupního práva a analýze práv předkupníka v případě porušení jeho předkupního práva. Rigorozantka u každého tématu shrnuje dosavadní diskurz k tématu, včetně názorů doktrinárních i judikatorních a následně po analýze dosavadních názorů prezentuje své vlastní odůvodněné stanovisko.

4. Vyjádření k práci

Práce je kvalitním zpracováním tématu předkupního práva v právu České republiky. Práce prokazuje výborné znalosti autorky nejen v oblasti předkupního práva, ale i v širších právních souvislostech, a to jak hmotněprávních tak procesněprávních. Autorka prezentuje řadu vlastních dobře odůvodněných názorů na sporné otázky (zejména pak ve vztahu k pluralitě předkupních práv a ve vztahu k porušenému předkupnímu právu předkupníka).

5. Kritéria hodnocení práce

Splnění cíle práce	Dle rigorozantky je cílem práce ucelené zpracování tématu předkupního práva. Mám za to, že autorka svůj cíl splnila, když skutečně komplexně pojednala o předkupním právu. V práci postrádám pasáž o možnosti či nemožnosti dobrověrného nabytí předkupního práva. K uvedené otázce by se autorka mohla vyjádřit v rámci obhajoby.
Samostatnost při zpracování tématu včetně zhodnocení práce z hlediska plagiátorství	V předložené práci autorka řádně cituje prameny i judikaturu a rovněž i prezentuje vlastní odůvodněná stanoviska ke sporným otázkám.
Logická stavba práce	Práce je strukturována logicky a systematicky, autorka postupuje od obecných otázek ke zvláštním. Práce je dobře čtivá.

Práce se zdroji (využití cizojazyčných zdrojů) včetně citací	Autorka v textu cituje názory jiných autorů a řádně na ně odkazuje. Pouze u děl více autorů (zejména pak v případě citace komentářové literatury rigorozantka odkazuje pouze na dílo jako celek, ale nikoliv na autora konkrétní citované pasáže (např. str. 18, 21, 98, 106, 116). Autorka v práci prakticky nepracuje s cizojazyčnými zdroji. Jakkoliv autorka neporovnává předkupní právo v českém občanském zákoníku s jinými právními řády, jedním z cílů práce bylo i porovnání aktuální právní úpravy předkupního práva s právní úpravou téhož institutu v BGB (str. 1). V místech, kde je v práci odkazováno na právní úpravu předkupního práva v BGB tak bylo možné alespoň částečně poukázat i na názory soudobé německé literatury či judikatury a nikoliv jen odkazovat na text BGB.
Hloubka provedené analýzy (ve vztahu k tématu)	Analýza je provedena řádně, kdy autorka cituje dosavadní názory a následně předkládá vlastní odůvodněné stanovisko. Autorka správně dovozuje, že mezi věcná předkupní práva se řadí i zákonná předkupní práva (str. 58). Mám za to, že autorka mohla poukázat na recentní judikaturu k aktuálně účinné právní úpravě, která tento závěr potvrzuje (např. NS 26 Cdo 3862/2015).
Úprava práce (text, grafy, tabulky)	Práce neobsahuje grafy ani tabulky. Text je členěn logicky a systematicky, práce je dobře přehledná.
Jazyková a stylistická úroveň	Jazyková a stylistická úroveň práce je na velmi dobré úrovni. V práci se prakticky nevyskytují překlepy či pravopisné chyby (zcela ojediněle např. v poznámce pod čarou č. 57 či na str. 35 – „vyžít“ namísto „využít“, uvedení „§ 1103“ namísto „§ 1102“ na str. 96). Autorka oproti typografickým pravidlům ponechává znak „§“ na konci řádku (např. str. 4, 21, 22, 25, 30, 39, 96). Rovněž autorka ponechává jednoslovné předložky „v“, „z“, „s“ samostatně na konci řádku (např. str. 1, 4, 5, 7, 8, 11, 13, 23, 24, 25, 26, 27, 83, 87, 96, 98, 130, 132, 134).

6. Připomínky a otázky k zodpovězení při obhajobě

K práci mám několik drobných připomínek.

- Autorka na str. 24 užívá ve vztahu ke společnosti s ručením omezeným pojem „obchodní podíl“, přestože od 1. 1. 2014 jde o „podíl“.
- Na str. 25 a 26 užívá autorka pojem „nemovitost“. Přestože je nepochybné, co má autorka na mysli, zákonný termín je „nemovitá věc“ (§ 498 odst. 1 občanského zákoníku).
- Autorka hovoří o společném předkupním právu, tj. o předkupním právu, které náleží více osobám společně, i v souvislosti s případem, kdy více dědiců zdědí společně jeden spoluvlastnický podíl k nemovitosti (nemovité věci). Pro tento případ autorka dovozuje, že tyto osoby mohou uplatnit předkupní právo jen v celku (str. 27). V daném případě se ale o společné předkupní právo nejedná, neboť spoluvlastnický podíl, který je součástí pozůstalosti, bude opětovně rozdělen mezi dědice (dle výše dědických dílů každého jednotlivého dědice) a každý z dědiců obdrží svůj nový spoluvlastnický podíl vypočítaný z původního „děděného“ spoluvlastnického podílu na nemovité věci. Každý z dědiců bude úplným vlastníkem svého nového spoluvlastnického podílu (§ 1121 občanského zákoníku). O využití či nevyužití předkupního práva při prodeji spoluvlastnického podílu jiným spoluvlastníkem tak

bude moci každý ze spoluvlastníků rozhodnout zcela samostatně a nezávisle na ostatních spoluvlastnících.

- Přestože rukopis práce byl ukončen dne 31. 10. 2019 a v práci je citována řada soudních rozhodnutí, rigorozantka v práci zmínila pouze jedno soudní rozhodnutí zabývající se výkladem právní úpravy účinné od 1. 1. 2014 (str. 154 a 155). Nejvyšší soud se ale již výkladem ustanovení o předkupním právu v nové právní úpravě opakovaně zabýval (např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 2019, sp. zn. 22 Cdo 2979/2018, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. 11. 2018, sp. zn. 22 Cdo 4011/2018, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 12. 2015, sp. zn. 26 Cdo 3862/2015).

Otázky k zodpovězení při obhajobě:

- Je možné nabýt předkupní právo (věcné či obligační) od neoprávněného?
- Je možné vydržet předkupní právo?
- Vztahuje se v zákonném režimu předkupní právo na zajišťovací převod práva (§ 2040 občanského zákoníku)?
- Má pro předkupníka smysl zřízovat předkupní právo (ať již věcné či obligační) bez současného zákazu zatížení věci (§ 1761 občanského zákoníku), když samotné zřízení předkupního práva nebrání vlastníkovu zatížit věc např. pozemkovou služebností či zástavním právem? – názor rigorozantky
- Bylo by možné předkupní právo věcné povahy zřídit i ve prospěch věci (tj. předkupní právo „in rem“)? – názor rigorozantky
- Z čeho rigorozantka dovozuje, že osoba, která kupuje nemovitou věc zapsanou v katastru nemovitostí je povinna nahlížet do sbírky listin katastru nemovitostí a toto případné opomenutí jde k tíži nabyvatele, tj. že kupující je povinen zjišťovat existenci dohody o předkupním právu založené ve sbírce listin KN (str. 41)?
- Je předkupním právem vázán i zástavní věřitel, který realizuje výkon svého zástavního práva na základě písemné dohody se zástavcem formou prodeje z volné ruky (např. nejméně za cenu stanovenou znaleckým posudkem)?

Doporučení/nedoporučení práce k obhajobě	Doporučuji práci k obhajobě
---	------------------------------------

V Praze dne 6. února 2020

JUDr. Michael Zvára, Ph.D., LL.M.
oponent