

## Posudek oponenta na rigorózní práci

### Vlastnictví bytů

**Autor: Mgr. Ludmila Winkel**

1. Vlastnictví bytů je stále aktuální otázkou. To platí téměř napříč historickým vývojem. Obtížnost problematiky je možné vysledovat již ze slovního spojení vlastnictví bytů. Zaprvé vlastnit je možné pouze věc a za druhé jde o to, zda a kdy a případně jaké je prostorové vymezení (tj. ohraničenost věci). Již laický pohled vnímá značnou nejistotu ohledně toho, co je skutečným předmětem vlastnictví, kdy navíc byt potřebuje společné prostory a celý bytový dům musí stát na pozemku, který dům v současné právní úpravě činí svoji součástí. Hledání odpovědí na otázky, které mají svůj kořen ve shora popsaném, nebude nikdy jednoduché. Současné literární zpracování nabízí vzhledem k masivnímu zájmu o problematiku mnoho odpovědí. Tyto jsou mnohdy nejednoznačné a rozporuplné.

2. Komplexnější zpracování problematiky si vyžádalo práci s téměř veškerou tuzemskou literární základnou (několik desítek literárních zdrojů), intenzivní je i práce s judikaturou (desítky rozhodnutí) nejvyšších soudních instancí. Z hlediska čistě pozitivistického autorka pracovala s právní úpravou od ABGB až do současnosti. Po stránce teoretické bylo potřeba se vypořádat s různými teoriemi, které se pokoušely vyjádřit podstatu bytového spoluvlastnictví. Ovšem tak, jak tomu bývá, každá teorie buď realitu či literu zákona zcela nenaplní, anebo ji přesáhne. Při zpracování předložené práce bylo využito jednak standardních interpretačních metod a to především deskripce, analýzy a následné syntézy. Kladně lze hodnotit historický vstup věnovaný genezi právní úpravy. Závěry uvedené v práci mají dostatečnou oporu v řádně citované literatuře a judikatuře. Poznámkový aparát čítá 347 poznámek pod čarou a doprovází rovných 100 stran textu (dle čestného prohlášení autorky je rozsah práce 255 271 znaků tj. 141, 81 normostran).

3. Předložená práce je formálně rozčleněna vedle úvodu a závěru do deseti kapitol. Ty jsou dále členěny na podkapitoly, kdy názvy částí a podkapitol plně odpovídají jejich názvům. Práce je evidentně systematicky dobře zvládnutá. Výklad počíná tak je pro kvalifikační práce vhodné teoretickým pohledem, navazuje historie právní úpravy, vymezení základních pojmů bytové jednotky a bytuje patrně dobré systematické pojetí práce. Hovoří-li se o spoluvlastnictví, potom z logiky věci následuje zdařilá analýza kvalitativního i kvantitativního vymezení společných částí bytového domu. Jestliže bytová jednotka je virtuálním

pojmem, který snoubil problematické prvky naznačené v bodě jedna, je správné se zabývat jejím vznikem. Ten nemusí být pouze stavebního původu, ale samotná právní úprava nabízí celou škálu možností včetně prohlášení vlastníka jednotek. Autorka postihuje rozdíly staré a současné úpravy společných částí, kdy v současné dispozitivní povaze právní úpravy umožňující odchylku od proporcionálního pravidla vlastního minulosti, spatřuje možný zdroj problémů a nakonec i soudních sporů (hodnota věci, náklady, odpovědnost). Dispozice s bytovou jednotkou jsou analyzovány v další kapitole a to opět s vědomím dvojkolejnosti podpořené zněním § 3063 OZ, ale též katastrálního zákona. Navazující stati o společenství vlastníků práci vhodně uzavírají, i když právnická osoba společenství sui generis není alfou ani omegou problematiky.

4. Předložená práce je zdařilá. Zpracování zvolené tematiky je v kontextu potřeby hledání řešení jistě žádoucí. Práce přináší dostatečně hlubokou analýzu s odhalením neuralgických bodů právní úpravy. Nejedná se jen o popis, ale relativně často jsou vyslovovány kritické názory a návrhy řešení případných problémů. Zajímavá je analýza právní úpravy resp. vymezení společných prostor a různého způsobu výpočtu jejich velikosti. Potřebnou kvitanci si zaslouží i dovedení práce do recentního stavu tj. novely týkající se předkupního práva. Text práce se v rámci nabytí vlastnictví jednotky zabývá i nabytím od neoprávněného resp. nabytím knihovním. Analýza problematiky je napříč práce dostatečná.

5. Autorka splnila cíl práce uvedený na str. 1. Generátor shod vykázal podobnost nižší než pět procent z celkem 701 dokumentů. Systém Turnitin pracující na odlišném principu povšechné shody overall similarity vykázal podobnost 38% v počtu 101 fragmentů. Vyšší míra podobnosti byla nalezena pouze ve fragmentu 1 a to 19%. Při zkoumání textu se ukazuje, že se jedná pouze o shody podmíněné citacemi, obvyklými právními spojeními, či obecně využívanými obraty. Stejně je tomu v případě shod ve fragmentech 2 – 4.

6. K předložené práci nejsou žádné připomínky obsahového rázu. Autorka mohla využít, alespoň dílčím způsobem zahraniční literaturu.

K práci je možné mít připomínky formálního i věcného charakteru. V textu je uveden odkaz na rozhodnutí 22 Cdo 333/2022 – jedná se o evidentní překlep. Dále je v úvaze zřejmě uvedeno, že jednotka je věc movitá str. 81. Z argumentačního hlediska lze vytknout dnes již možná přeceňovanou analýzu KANCLU.

7. Předložená rigorózní práce splňuje formální i obsahové požadavky kladené na tento druh prací a proto ji doporučuji k ústní obhajobě. V rámci ústní obhajoby se Mgr. Ludmila Winkel zaměří na následující otázky: Autorka se v rámci ústní obhajoby zaměří na otázku prohlášení vlastníka budovy za účelem zřízení vespolečného zástavního práva. Dále se autorka zaměří na význam tzv. blokačního

ustanovení v § 1198. Jaká se nabízejí řešení při stavbě bytového domu na cizím pozemku za platnosti předchozí právní úpravy?

V Praze dne 16. 11. 2020

JUDr. et MUDr. Alexandr Thöndel, Ph. D.

Oponent rigorózní práce