

OPONENTSKÝ POSUDEK

Jméno rigorozanta:	Mgr. Ing. Petr Koc
Téma práce:	Hodnocení právní úpravy bytového spoluvlastnictví
Rozsah práce:	115 stran
Datum odevzdání práce:	12. 01. 2020 (elektronická i tištěná podoba)

1. Aktuálnost (novost) tématu

Bytové spoluvlastnictví na rozdíl od podílového spoluvlastnictví představuje novější kapitulu občanského práva. Téma je však velmi aktuální. Aktuálnost daného tématu je dána zejména nabytím účinnosti občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. k 1. 1. 2014. Bytové spoluvlastnictví představuje velký trend současného bydlení, kdy podstatná část obyvatel větších měst nejen v České republice bydlí v bytech, které vlastní. S narůstajícím počtem těchto bytů a osob vlastnících byty roste i potřeba právně řešit a regulovat vztahy mezi těmito bytovými spoluvlastníky navzájem a současně i potřeba regulovat vztahy mezi těmito spoluvlastníky a třetími osobami. Současně vlastnictví bytu představuje pro velkou řadu osob jednu z nejzásadnějších majetkových hodnot v životě, kdy právo by této zásadní majetkové hodnotě mělo poskytovat odpovídající regulaci a právní ochranu. Stávající česká úprava navíc je roztržena do velké řady předpisů a je poznamenána i „dvoukolejností“ definice bytové jednotky. Důležitosti přidává i to, že nemovitým věcem je nejen v českém právním řádu věnována zvýšená pozornost a ochrana. Současně velká řada otázek s tímto široce rozšířeným bytovým spoluvlastnictvím není uspokojivě vyřešena.

Téma lze s ohledem na tyto okolnosti hodnotit jako aktuální.

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

Téma je náročné z hlediska znalostí příslušných ustanovení občanského zákoníku a souvisejících právních předpisů. Nelze odhlédnout od té skutečnosti, že autor musí znát rovněž i právní úpravu obsaženou v dnes již zrušeném zákoně o vlastnictví bytů. Nezbytným předpokladem je rovněž i znalost judikatury a rovněž i komentářové literatury, kdy na řadu i zcela zásadních a klíčových otázek dosud neexistuje jednoznačná odpověď a názory komentářové a odborné literatury jsou velmi různorodé. S ohledem na provedenou komparaci s českému právu velmi blízkým rakouským a německým právem je nezbytné rovněž se alespoň v obecné rovině seznámit s právní úpravou německou a rakouskou. S ohledem a cíle práce se autor musí vyhnout jen prostému popisu právní úpravy či judikatury, ale skutečně i identifikovat problémová či sporná místa právní úpravy a případně i vyjádřit vlastní stanovisko a názor, jak problémovou právní úpravu změnit či upravit.

3. Formální a systematické členění práce

Práce je členěna standardním způsobem od obecného ke zvláštnímu. Autor nejprve obecně vymezil pojem bytového spoluvlastnictví a poté přistoupil k analýze problémových pasáží stávající právní úpravy. Po úvodu následuje kapitola o vlastnictví a principech bytového spoluvlastnictví, další kapitola autor věnuje právní úpravě bytového spoluvlastnictví, v následující kapitole se zabývá definicí jednotky a společných částí, ve čtvrté kapitole je analyzována problematika nakládání s částmi domu a jejich správou, v páté kapitole se poté autor zabývá možnostmi změn stávající české úpravy a následuje závěr.

Uvedená struktura sleduje obvyklý způsob uchopení tématu od základního a teoretického

vymezení tématu ke zvláštním otázkám a problematice. Danou strukturu považují za naplňující účelem práce.

Je nepochybné, kde je těžiště práce. Autor vybral určité aspekty bytového spoluvlastnictví a těm věnoval pozornost v příslušných kapitolách.

Formální a systematické členění práce tak považují za vhodné a správné a splňující požadavky kladené na rigorózní práci.

4. Vyjádření k práci

Jde o kvalitní práci, ze které je zřejmý autorův osobní zájem o dané téma a rovněž i zkušenosti s aplikací právních norem z oblasti bytového spoluvlastnictví. Cílem práce bylo „*jak současná a minulá právní úprava řeší praktické problémy, jak je srozumitelná laické veřejnosti, zda působí společensky rovnovážně a zda přispívá k vytváření vyrovnaných vztahů mezi spoluvlastníky*“. V rámci práce je nezbytné vyzdvihnout, že autor se v žádném případě neomezil jen na parafrázi zákonného textu, ale skutečně nadnesl řadu sporných či výkladově nejasných otázek, tyto otázky analyzoval a následně zaujal vlastní odůvodněné stanovisko. Zejména je možné ocenit autorovu analýzu k pojmu jednotka, kdy české právo je fakticky nuceno nyní pracovat se dvěma „typy“ jednotek. Rovněž je možné ocenit, že autor skutečně nadnesl témata, která v praxi činí velký problém (definice společných částí vs definice jednotky, resp. příslušenství jednotky, nakládání se společnými částmi, ukládání povinností prostřednictvím většinového usnesení shromáždění). Rovněž je nezbytné vyzdvihnout, že autor se neomezil na české právo, ale provedl základní komparaci s německým a rakouským právním řádem. Přínosem je pak závěrečná kapitola, ve které autor provádí funkční návrhy, jak stávající právní úpravu vylepšit, kdy v jeho návrzích je znát zjevná inspiraci propracovaným německým zákonodárstvím a komentářovou literaturou. Za velkou přednost práce považují práci se zahraniční judikaturou a odbornou literaturou.

5. Kritéria hodnocení práce

Splnění cíle práce	Mám za to, že autor vytčený cíl práce splnil, když řádně provedla analýzu zkoumaných otázek poukázal na sporné či výkladově nejasné otázky a navrhl vlastní řešení.
Samostatnost při zpracování tématu včetně zhodnocení práce z hlediska plagiátorství	Autor pracoval samostatně. Nemám pochyby, že jde o autorovo dílo.
Logická stavba práce	Práce je vystavěna logicky – práce sleduje standardní a běžnou strukturu. Jednotlivé kapitoly na sebe navazují.
Práce se zdroji (využití cizojazyčných zdrojů) včetně citací	Za velkou přednost považují práci se zahraničními zdroji a literaturou (německojazyčnou) a přiblížení českému čtenáři propracovanou německou právní úpravu, která může čerpat i z bohaté judikatury a podrobně zpracované komentářové literatury. Autor rovněž korektně pracuje s českými zdroji a cizí myšlenky řádně cituje.
Hloubka provedené analýzy (ve vztahu k tématu)	Kladně hodnotím analýzu autora k jednotlivým problematickým otázkám, které v praxi skutečně představují vážný problém pro fungování bytového spoluvlastnictví. Rovněž závěrečná kapitola

	představuje funkční návrhy pro zlepšení české právní úpravy, kdy se autor nepochybně inspiroval německou právní úpravou a pro české právo na jejím podkladě navrhl vhodná řešení.
Úprava práce (text, grafy, tabulky)	Text je řádně členěn, nadpisy a podnadpisy jsou logicky a strukturovaně číslovány. Velikost textu je rovněž obvyklá. Práce obsahuje vhodně zvolené ukázky z reálného fungování bytového spoluvlastnictví (např. náhled do katastru nemovitostí).
Jazyková a stylistická úroveň	Jazyková a stylistická úroveň práce je na dobré úrovni. V práci se ojediněle vyskytují překlepy, které ale nebrání srozumitelnosti jinak čtivého textu.

6. Přípomínky a otázky k zodpovězení

K práci mám několik málo připomínek obsahového charakteru:

Autor na str. 7 uvádí, že „*Pokud např. budou dvě osoby vlastnit auto každá z 50 %, pak platí, že každá z nich může auto užívat tři a půl dne v týdnu.*“ Uvedené osoby mají právo užívat dané vozidlo stejný čas z rozhodného časového úseku. Mohou to být i např. 2 týdny v měsíci, 6 měsíců v roce nebo i např. 12 hodin v průběhu jednoho dne. Autorem uvedený kategorický závěr, že rozhodné časové období je týden, neodpovídá zákonu a ani judikatuře.

Na str. 43, 56 a 57 k německé právní úpravě hovoří autor nesprávně o „katastrálním úřadu“ ve vztahu k nemovitým věcem dle německého práva. Evidenci nemovitostí však v Německu nevedou katastrální úřady, ale soudy prostřednictvím pozemkových knih.

Na str. 46 autor uvádí, že „*Pomineme-li, že např. pronajímaná sušárna ve sklepních prostorech není věcí v právním slova smyslu (tento nedostatek lze pro účely platnosti nájemní smlouvy patrně zanedbat), důležité je právě slovo „přenechává“, neboť z něj vyplývá, že pronajatou věc nemůže po sjednanou dobu využívat vlastník.*“ Mám za to, že uvedená věta je ve více ohledech nesprávná. Pro platné a účinné uzavření nájemní smlouvy není nezbytné, aby pronajímaný předmět byl samostatnou věcí v právním smyslu. Je možné pronajmout i část věci, pokud je možné ji dostatečně odlišit od ostatních (nepronajatých) částí věci. V bytovém domě, kde nebylo založeno bytové spoluvlastnictví a nejsou vymezeny bytového jednotky, tak vlastník pozemku, jehož součástí je bytový dům, může samozřejmě pronajmout každý jednotlivý byt zvlášť, byť nejde o samostatné věci v právním slova smyslu.

Rovněž druhá část uvedené věty je nesprávná. Podstatou nájemní smlouvy není, že uvedenou věc nemůže po sjednanou dobu užívat vlastník, ale to, že nájemce je oprávněn ve sjednaném rozsahu danou věc užívat. Je zcela dobře možné a přípustné, že vlastník i nájemce budou oprávněni po sjednanou dobu nájmu užívat danou věc společně způsobem sjednaným ve smlouvě.

Na str. 46 uvádí autor větu, která nedává příliš smysl, když autor uvádí že „*nájemce např. mohl vybírat mýtné*“.

Na str. 52 autor dovozuje nesprávně, že by se snad závěry vyplývající z právní úpravy obchodních korporací mohly použít analogicky na úpravu společenství vlastníků. Mám za to, že zde ani analogie možná není, protože sám zákon počítá s aplikací právní úpravy spolků na společenství vlastníků jednotek. Tím je vyloučena (být analogická) aplikace právních předpisů ohledně obchodních korporací.

Na str. 64 autor uvádí, že „*Zatímco však u obchodních společností lze očekávat, že vlastnictví příslušného obchodního podílu je do jisté míry oportunistické s tím, že v případě potřeby je možné společnost opustit, u společenství vlastníků tomu tak typicky není, neboť bydlení představuje základní životní potřebu.*“ Uvedené tvrzení však vůbec nezohledňuje to, že i

prostřednictvím vlastnictví jednotky mohou různé subjekty realizovat své právo nabývat vlastnictví a majetek a vůbec nemít v úmyslu v dané jednotce bydlet (či ji dokonce pronajímat). Na danou jednotku tak řada subjektu může nahlížet rovněž čistě jen jako na „kapitálovou investici“. S ohledem na zrušení daně z nabytí nemovitých věcí lze dokonce předpokládat, že řada subjektů bude rovněž volit nabývání jednotek z „oportunistických“ důvodů než jen z důvodů zájmu o bydlení v dané jednotce. V daném případě rovněž i členství ve společenství vlastníků jednotek je možné opustit (prostřednictvím prodeje jednotky) v případě potřeby.

Několik připomínek mám i z hlediska formálního charakteru:

Na str. 16 autor hovoří o opačných názorech, aniž by je však citoval.

Autor v průběhu celé práce necituje data vydání příslušných soudních rozhodnutí a u soudních rozhodnutí nižších soudů necituje zdroj, ze kterého soudní rozhodnutí čerpal.

Na str. 67 autor cituje diskuzi a uvádí názor diskutujícího na internetové diskuzi. Mám za to, že citovat závěry „anonymního diskutéra“ vůbec do odborného textu, k podpoře určitého výkladu právního předpisu, nepatří.

Na str. 75 mohl autor zohlednit nové znění § 1200 o. z., když autor odezval práci jen několik málo dnů před nabytím účinnosti zákona, kterým byl § 1200 o. z. změněn.

Autor v přehledu literatury nedostatečně cituje německou komentářovou literaturu (nakladatelství, ISBN, místo vydání).

Autor zavádí i zkratky v průběhu textu, což je v odborné práci nevhodné.

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

V Praze dne 18. 03. 2021

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