

OPONENTSKÝ POSUDEK

Jméno rigorozanta	Mgr. Daniel Urban
Téma práce:	Smlouva o výstavbě
Rozsah práce:	242.765 znaků (135 stran)
Datum odevzdání práce:	28. 04. 2023 (elektronická podoba) 03. 05. 2023 (tištěná podoba)

1. Aktuálnost (novost) tématu

Bytové spoluvlastnictví na rozdíl od podílového spoluvlastnictví představuje novější kapitolu občanského práva. S tímto tématem úzce souvisí i smlouva o výstavbě, jako jedna z možností, jak bytové spoluvlastnictví založit. Téma je však velmi aktuální. Aktuálnost daného tématu je dána zejména nabytím účinnosti občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. k 1. 1. 2014 a rovněž i novelou občanského zákoníku účinnou od 1. 7. 2020. 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 způsob vzniku tohoto typu spoluvlastnictví. 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. 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.

Smlouva o výstavbě představuje nepříliš často využívaný typ smlouvy. Je proto na místě se zabývat příčinami, proč tomu tak je, zda je na místě tento smluvní typ legislativně přepracovat nebo dokonce zcela vypustit. K tomuto mohou posloužit též zkušenosti ze zahraničních právních řádů.

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 rovněž i s ohledem na oproti jiným právním institutům poměrně kontinuální vývoj úpravy z předchozí právní úpravy. Je možné rovněž vycházet z publikované literatury a z judikatury (byť nikterak početné). Autor musí být schopen identifikovat i důvody, proč právní úprava není pro své adresáty atraktivní.

3. Formální a systematické členění práce

Autor práci rozdělil do sedmi kapitol, k tomu je třeba přičíst úvod a závěr. Po úvodu následuje kapitola o teoretických východiscích stávající právní úpravy bytového spoluvlastnictví, následuje kapitola o historii právní úpravy, třetí kapitola se věnuje předmětu smlouvy o výstavbě, ve čtvrté kapitole se autor zabývá smluvními stranami této smlouvy, pátá kapitola je věnována obsahu smlouvy o výstavbě, v šesté kapitole se autor zabývá formou smlouvy o výstavbě, sedmá kapitola se zabývá komparační analýzou. Tuto strukturu je možné považovat za vyhovující. Autor práci rozčlenil do více kapitol, což činí práci přehlednější.

4. Vyjádření k práci

Z práce je znát určité autorovo osobní „zaujetí“ daným tématem. Rovněž autor v práci poukazuje na sporné či výkladově nejasné právní otázky, které následně řeší.

Práce v dostatečné míře poukazuje na sporná a nejasné otázky a autor se i snaží navrhnout vlastní právní postup či výklad k překlenutí těchto nejasných otázek. Práce svědčí o kvalitních znalostech autora ve vztahu k dané problematice.

V práci bych uvítal podrobnější analýzu ohledně otázky nabytí vlastnického práva smluvní stranou smlouvy o výstavbě. Autor se tomuto věnuje na str. 37 a násl., ale bez podrobnější analýzy.

5. Kritéria hodnocení práce

Splnění cíle práce	Mám za to, že autor vytčený cíl práce po splnil. Provedl analýzu otázek, které se k tématu vážou. Poukázal na sporné otázky, včetně problematických míst v praxi a rovněž poukázal i na zahraniční právní úpravy. Je tak možné splnění cílů práce akceptovat.
Samostatnost při zpracování tématu včetně zhodnocení práce z hlediska plagiátorství	Předložené dílo je nepochybně autorovým vlastním dílem. Nemám pochyby o tom, že autor předloženou práci zpracoval samostatně.
Logická stavba práce	Práce je logicky vystavěna. Autor nejprve pojednává o teoretických konceptech bytového spoluvlastnictví, následují kapitoly k problematickým částem právní úpravy.
Práce se zdroji (využití cizojazyčných zdrojů) včetně citací	Autor dostatečně cituje české zdroje, byť citace nejsou vždy provedeny zcela v souladu s citační normou. Autor pracuje s cizojazyčnými zdroji ve vztahu k příslušným zahraničním úpravám (zejména francouzsky a anglicky psanými). Práce obsahuje bohatý poznámkový aparát.
Hloubka provedené analýzy (ve vztahu k tématu)	Analýza je v textu obsažena v dostatečném rozsahu stran práce s českou právní úpravou a česky psanými zdroji, byť na místě bylo provést hlubší analýzu stran podrobnější komparace české právní úpravy a vybraných zahraničních právních úprav. Sám autor poukazuje na to, že s výjimkou slovenského právního řádu není smlouva o výstavbě jím analyzovaným právním řádům vůbec známa. Autor však podrobně analyzoval český právní řád.
Úprava práce (text, grafy, tabulky)	Text je řádně členěn, nadpisy a podnadpisy jsou číslovány. Práce neobsahuje grafy a tabulky. V poznámkách pod čarou není vždy zcela správně zarovnan text do bloku.
Jazyková a stylistická úroveň	Text je strukturován dobře, srozumitelně, bez pravopisných chyb. Věty jsou většinou stylisticky formulovány dobře a srozumitelně.

6. Připomínky a otázky k zodpovězení při obhajobě

- Má autor skutečně za to, že úplným vypuštěním daného smluvního typu z českého právního řádu by bylo na újmu kvality právní úpravy, když žádný vyspělý právní řád, který autor cituje, daný smluvní typ vůbec nezná? Nebylo by na místě nahradit smlouvu o výstavbě např. zvláštním zákonem o developerské činnosti?
- Jak a kdy nabývá strana smlouvy o výstavbě vlastnického právo k jednotce?
- Jak jsou budoucí vlastníci bytů po dobu výstavby chráněni před úpadkem osoby realizující výstavbu?

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

V Praze dne 31. 05. 2023

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