

Posudek diplomové práce Boženy Felgrové „Společenství vlastníků jednotek jako subjekt práva“

Práci o rozsahu 56 stran odevzdala diplomantka dne 31. března 2010.

Téma diplomové práce vyžaduje ke kvalitnímu zpracování velmi dobrou znalost příslušné zákonné úpravy a rovněž určité teoretické znalosti. Úvodem je rovněž třeba uvést, že právní úprava, kterou diplomantka v práci zkoumá, je obecně považována teorií i praxí za velmi nepodařenou, což nepochybně značně komplikuje práci každého, kdo se ujme úlohy ji podrobit právnímu posouzení.

Téma, které diplomantka zvolila pro diplomovou práci, zatím bylo zpracovááno spíše v komentářích a časopiseckých článcích než v monografiích. I tak měla ale k dispozici odborné názory, ze kterých mohla při zpracování diplomové práce vycházet, porovnávat je, polemizovat s nimi a případně je dotáhnout k novým závěrům. Lze říci, že diplomantka sice s literaturou pracovala, ale ve většině případů se spokojila pouze s přímou či nepřímou citací názorů jednotlivých z autorů, aniž by se pokusila o srovnání s ostatními autory anebo o polemiku s odkazovanými autory. Projevila však poměrně rozsáhlou znalost judikatury, a to nejen obecných soudů, ale i soudu ústavního.

Strukturu a systém práce považuji za vyhovující, práce s poznámkovým aparátem je dobrá.

Obecně lze diplomantce vytknout především to, že práce je poměrně popisná a pokud diplomantka předestírá určité závěry jiných autorů, spokojí se mnohdy s jejich citací, aniž vyjadřuje vlastní názor. Tak např. na s. 20 uvádí: „Shromáždění SVJ je orgán společenství, který existuje jen v důsledku svého konkrétního svolání osobami ke svolání oprávněnými a jen po dobu svého trvání, tedy po dobu projednávání otázek, které mají být na shromáždění projednávány. Poté shromáždění jako orgán zaniká, další shromáždění je již orgánem jiným“, s odkazem na poznámku pod čarou 22, ve které uvádí: „Pražák, Z: Společenství vlastníků jednotek, 2. vydání. Praha: Linde, 2006, str. 91.“ Svůj vlastní názor ani důvody toho, proč je takový závěr namístě, však diplomantka neuvádí.

Konkrétně mám k práci zejména následující připomínky:

- Diplomantka v některých případech používá zkratky atypickým způsobem, zejména používá zkratku bez toho, že by současně odkazovala na příslušný paragraf zákona (viz např. s. 25).

- Na s. 6 a 7 diplomantka rozlišuje situaci, kdy společenství vlastníků jednotek nemá statutární orgán protože mu z nějakých důvodů zanikl mandát, od situace kdy tento orgán nikdy obsazen nebyl a dovozuje, že ve druhém případě (na rozdíl od prvního) „je sporné mluvit o způsobilosti právnické osoby k právním úkonům“ – takový závěr považuji za velmi polemický.

- Na s. 25 a 26 diplomantka uvádí: „Z uvedených režimů hlasování vyplývá, že BytZ v rámci jedné hierarchizace používá odlišná kritéria, aniž by byla tato skutečnost jakkoliv zdůvodněna. Jednou je dle přesné dikce BytZ rozhodující většina hlasů, jindy většina vlastníků. Největší otázku vyvolává požadavek tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek, kterou zavedla novela provedená zákonem č. 171/2005 Sb. Tato novela měla usnadnit prosazení většinového názoru v případě modernizací budov, neboť před ní stačil nesouhlas jediného vlastníka a veškeré snahy o modernizaci, rekonstrukci či jinou úpravu domu byly zablokovány. Bohužel zákonodárce základní princip hlasování v rámci společenství zformuloval špatně.“ Tato formulace vyvolává hned dvě otázky – proč si diplomantka myslí, že odlišná kritéria hlasování jsou nedůvodná, a proč je požadavek tříčtvrtinové většiny zavedené zákonem č. 171/2005 Sb. formulován špatně?

- V některých částech práce se diplomantka, vedená zřejmě osobními zkušenostmi při výkonu funkce předsedkyně společenství vlastníků jednotek, uchyluje spíše k popisu stávajících poměrů ve společenstvích, vyvolanými nezdařenou právní úpravou (viz např. s. 28 a násl.), než že by provedla vyčerpávající rozbor problému.

- V některých případech diplomantka formuluje své závěry nepřesně. Tak např. na s. 29 a 30 uvádí: „Obecně je třeba, aby jednotliví vlastníci nepřistupovali k hlasování pouze jako k formalitě, ale aby si byli plně vědomi možných důsledků svých rozhodnutí a činnost SVJ pečlivě sledovali. Nečekané problémy mohou vzniknout např. v případě odhlasování zástavní smlouvy, kdy dlužníkem a účastníkem je sice SVJ, ale subjektem povinným strpět uspokojení zástavního věřitele se stávají konkrétní vlastníci jednotek tohoto SVJ. Dle ustanovení § 9 odst. 2 BytZ vlastníci jednotek ručí za závazky vyplývající ze smlouvy o zástavním právu, jejíž smluvní stranou je SVJ, až do výše ceny jednotky.“ Z uvedeného textu neplyne, čeho se zástavní smlouva týká.

Závěrem lze říci, že přes určitou popisnost práce, jak se uvádí shora, lze za její přínos považovat podrobné zmapování problémů, které problematická úprava v zákoně č. 72/1994 Sb. vyvolává. Takové zmapování může být východiskem pro následnou nápravu tohoto stavu. O formulaci některých návrhů de lege ferenda se diplomantka v práci pokusila. I když s jejími

náměty v některých případech nesouhlasím, nelze jim upřít, že vycházejí ze snahy odstranit některé problémy se kterými se diplomantka setkala při výkonu funkce a osobně se přesvědčila o jejich dopadech na poměry společenství a jeho členů.

Přes shora uvedené připomínky považuji práci za způsobilou obhajoby, pokud se diplomantka při obhajobě s předestřenými problémy vypořádá.

V Praze dne 10. května 2010

doc. JUDr. Ivana Štenglová