

P o s u d e k

konzultanta na rigorózní práci **Mgr. Veroniky Cerhové** napsanou na téma „Základní principy právní úpravy vlastnictví k bytům a nebytovým prostorům“ (stran 113; připojeno anglické resumé, jakož i seznam použité literatury)

Předložená rigorózní práce je – kromě úvodu a závěru – rozvržena do deseti kapitol. Rigorózníka začíná své vývody od obecných otázek vlastnictví jednotek, aby následně provedla poměrně důkladný a dobře zpracovaný rozbor existující platné právní úpravy včetně judikatury Ústavního soudu ČR i Evropského soudu pro lidská práva. K tomu připojila i výklady jednotlivých daňových úprav, jakož i zmínku o připravované nové úpravě zákona o vlastnictví k bytům.

Obsah celého zpracování svědčí o tom, že mu rigorózníka věnovala poctivé úsilí, a to se zdařilým výsledkem. Její výklady svědčí o hlubším proniknutí rigorózníky do zkoumané problematiky, o velmi dobré znalosti analyzovaných pozitivněprávních úprav, o dobrém přehledu po odborné literatuře, právě tak jako po judikatuře českých soudů, jmenovitě Ústavního soudu České republiky a Evropského soudu pro lidská práva.

Až na historický přehled vlastnictví jednotek, který je podle mého snad až zbytečně rozsáhlý, oceňuji v první řadě přehledně podanou analýzu rigorózníky, která se týká teoretickoprávních koncepcí vlastnictví k bytům a nebytovým prostorům. Rigorózníka se znalostí věci provádí charakteristiku a rozlišování čtyř základních koncepcí vlastnictví bytů a nebytových prostor, počínaje monistickou koncepcí přes dualistickou koncepci i dualisticko-monistickou koncepci a konče antivlastnickou koncepcí. Je pravda, že v tomto směru se s vlastním stanoviskem rigorózníky při hodnocení těchto koncepcí seznamuje čtenář až v další kapitole o předmětu právní úpravy zákona o vlastnictví bytů. V ní se rigorózníka - místy s vlastní argumentací - ztotožňuje s u nás převládajícím názorem podporovaným i nálezem Ústavního soudu České

republiky. Rigorózanťka v této souvislosti správně zdůrazňuje, že hlavní institut zkoumané úpravy tvoří vlastnická jednotka, zatímco spoluvlastnický podíl na společných částech domu, popř. na pozemku je toliko akcesorický. Bude na rigorózanťce, aby se k tomuto základnímu koncepčnímu východisku řešení vlastnictví bytů a nebytových prostor vrátila i při ústní obhajobě a zaujaté stanovisko ještě blíže argumentovala.

Zajímavá je rigorózanťčina zmínka o stavu zákona o vlastnictví bytů a nebytových prostor v relaci k občanskému zákoníku (v této části práce mě snad chybí rigorózanťčino vysvětlení § 3 odst. 2 cit. zákona o právní povaze bytu a nebytového prostoru, což osobně považuji za důležité).

Další nespornou předností práce, o které je třeba se zmínit, je velmi solidně zpracované vymezení základních pojmů právní úpravy. Každému z těchto pojmů věnuje rigorózanťka patřičnou pozornost. Tato část práce svědčí mj. o tom, že rigorózanťka ovládla pozitivněprávní úpravu v jejích často ne vždy jednoduchých souvislostech.

Z dalších kapitol rigorózní práce je třeba upozornit na výklady rigorózanťky o převodu a přechodu vlastnictví jednotek, o společenství vlastníků jednotek s jeho charakteristickými rysy a orgány, jakož i o připravované nové úpravě zákona o vlastnictví k bytům.

Pokud jde o naposled uvedenou kapitolu, rigorózanťka správně poukazuje na to, že platný zákon o vlastnictví k bytům a nebytovým prostorům vykazuje některé vytýkané nedostatky, a to i přes opakující se novelizace. Při ústní obhajobě bude na rigorózanťce, aby osvětlila i vzájemnou relaci nového zákona o vlastnictví k bytům a připravovaného občanského zákoníku. Rigorózanťka se sama přimlouvá za to, aby nový zákon o vlastnictví k bytům byl přijat až poté, co bude přijat nový občanský zákoník jako speciální předpis. Argumentuje přitom, že obrácené pořadí v přijetí těchto předpisů by podle ní mohlo přinést v právní praxi rozpory a určité komplikace. Jak však je známo, nově připravovaný občanský zákoník počítá s tím, že úpravu i této zvláštní problematiky integruje přímo do občanského zákoníku. Soudím však, že přístup rigorózanťky k řešení této relace je odůvodněn. U vlastnictví jednotek se skutečně jedná o speciální úpravu, u které lze – jak nás o tom přesvědčují dosavadní zkušenosti – předpokládat i častější změny. Nebylo by namístě, jestliže by

každou z těchto – někdy jen dílčích - změn měl být dotčen samotný občanský zákoník, u něhož je třeba trvat na jeho relativní stabilitě (majestátu).

Čtenář rozhodně shledá z praktického hlediska užitečnou i tu část práce, která pojednává o daních souvisejících s byty a nebytovými prostory.

Po systematické stránce je práce velmi dobře členěna, orientace v ní je přehledná a pro čtenáře srozumitelná.

I po stylistické stránce je práce na výši. Rigorózanťka se věcně a jasně vyjadřuje, takže o učiněných závěrech nevznikají u čtenáře pochybnosti.

Práce je pro komplexnost a celkovou poctivost zpracování, pro samostatnost některých dílčích přístupů rigorózanťky k řešení jednotlivých otázek, zejména pak pro důraz, který rigorózanťka klade na teoretická východiska, způsobilá k obhajobě.



Prof. JUDr. Jiří Švestka, DrSc.