

Posudek oponenta diplomové práce

Jméno diplomantky:	Kateřina Holá
Téma diplomové práce:	Orgány společenství vlastníků jednotek a jejich rozhodování
Rozsah:	74 stran vlastního textu
Datum odevzdání práce:	29. června 2011

Aktuálnost a náročnost práce (teoretické znalosti, vstupní údaje a jejich zpracování, použité metody).

Diplomantka si pro zpracování své diplomové práce vybrala téma z oblasti bytového práva, konkrétně pak problematiku orgánů společenství vlastníků jednotek. Právní úprava týkající se této problematiky je kusá, judikatura není příliš početná a i přes četnost odborných statí zůstává mnoho otázek, na jejichž řešení neexistuje v teorii jednotný názor. Z tohoto důvodu považuji téma za stále aktuální. Pro kusost právní úpravy pak za spíše středně obtížné pro zpracování.

Hodnocení práce

1) splnění cíle práce

Diplomantka si v úvodu své práce vytkla za cíl „kritické zhodnocení problémů vyplývajících ze současné právní úpravy, včetně shrnutí judikatury týkající se dané problematiky“. K dosažení tohoto cíle významně čerpá z tuzemské odborné literatury a judikatury.

2) samostatnost při zpracování tématu

Při zpracování tématu diplomantka postupuje samostatně a korektním způsobem využívá označených pramenů.

3) logická stavba práce

Práce je členěna logicky a přehledně. Jednotlivé kapitoly na sebe věcně navazují a v dostatečné míře se zabývají základními otázkami spojenými s orgány společenství a jejich rozhodováním.

4) hloubka provedené analýzy (ve vztahu k tématu)

Otázky, kterým se autorka ve své práci věnuje, zkoumá prostřednictvím analýzy odborné literatury a závěrů soudních rozhodnutí, místy k předestřeným závěrům zaujímá i své vlastní stanovisko, místy by provedená analýza mohla být hlubší či více kritická. Celkově je však patrné, že se diplomantka ve zvolené problematice celkem dobře zorientovala a utřídila zastávané názory. Klade si správné otázky, ale nesnaží se vždy nalézt odpověď. Práce je místy nevyvážená, z počátku spíše popisná, teprve později se diplomantka pouští do analýzy.

Výběrově bych se pozastavila u několika konkrétních pasáží práce: Na str. 21 diplomantka uvádí, že termín „schůze“ je vzhledem k používání termínu „shromáždění“ nadbytečný, je však třeba si uvědomit, že shromáždění je označení orgánu stejně jako výbor či představenstvo a schůze označuje zasedání takového orgánu. Je jen zmatením, že se běžně o zasedání valné hromady u akciové společnosti hovoří jako o valné hromadě, takže mnohdy vzniká zkreslený dojem, že valná hromada je orgán vytvářený ad hoc. Totéž je možné vztáhnout i na shromáždění. Na str. 22 diplomantka dospívá k závěru, že za bránění účasti

na shromáždění je nutno považovat jeho svolání na objektivně nevhodnou dobu - uprostřed běžné pracovní doby, aniž předkládá důsledky, které by z toho plynuly. S ohledem na judikaturu k problematice svolání valné hromady akciové společnosti nelze mít za to, že svolání shromáždění na dobu uprostřed běžné pracovní doby by bylo v rozporu s právem. K závěrům na str. 22 je dále třeba zmínit, že účelem svolání shromáždění a tedy i pozdější změny v programu, není jen, jak diplomantka tvrdí, poskytnout účastníkovi možnost rozhodnout se, zda se shromáždění zúčastní či nikoli, ale i poskytnout mu čas pro to, aby se na jednotlivé body jednání mohl připravit a rozhodnout se, jak o nich bude hlasovat. Z tohoto důvodu nelze souhlasit s tím, že k doplnění programu přímo na shromáždění postačí, pokud se shromáždění účastní 100 % vlastníků jednotek, ale je potřeba i to, aby všichni vlastníci jednotek s dodatečnou změnou programu souhlasili. Na str. 24 diplomantka uvádí, že zákon nespojuje s nedodržením každoročního svolání shromáždění žádné právní následky; toto tvrzení je nepřesné, když minimálně v důsledku toho dojde k porušení povinnosti ze strany členů výboru. Na str. 29 diplomantka uvádí, že shromáždění řídí svolavatel, typicky výbor, aniž si uvědomuje, že shromáždění může řídit vždy jen jedna fyzická osoba. Odmítnout jako nesprávné musím tvrzení diplomantky na str. 31 o tom, že hlasování shromáždění je projevem vůle shromáždění, správně jde o tvorbu vůle shromáždění. Pasáž věnovaná otázce, jak přistupovat k požadavku souhlasu $\frac{3}{4}$ všech vlastníků (str. 33 a násl.) by zasloužila podrobnější argumentaci. Velmi zajímavá je pasáž věnovaná náhradnímu shromáždění (str. 38 a násl.), k níž bych si dovolila podotknout, že zkoumaný problém je možno pokusit se vyřešit i skrze otázku, zda ustanovení § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví jednotek je vskutku kogentním ustanovením, anebo jde o ustanovení dispozitivní, od něhož je možno se ve stanovách společenství jako smlouvě sui genesis odchýlit. Jinými slovy, zda je zde legitimní důvod, který ospravedlňuje omezení smluvní autonomie vlastníků jednotek tak, že zákon jim zakazuje si tuto otázku odchylně upravit ve stanovách. Na str. 41 se diplomantka věnuje možnosti rozhodování mimo shromáždění, pro doplnění jejích úvah doplňuji, že je nutno rozlišit podmínky, kdy je možno rozhodování mimo shromáždění použít, od podmínek pro následné hlasování. Dostatečná ochrana všech vlastníků jednotek by byla zajištěna nutností jejich souhlasu s konkrétním hlasováním mimo shromáždění (obdobně jako je tomu u orgánů obchodních společností podle § 66 odst. 4 obchodního zákoníku). Na str. 47 diplomantka nesprávně opakuje, že usnesení shromáždění je projevem vůle shromáždění. Pokud jde o nedodržení pravidel pro svolání shromáždění či přijetí usnesení shromážděním a důsledků z toho plynoucích (str. 47 a násl.) předkládám diplomantce ještě další možnost, jak k této věci přistoupit, a sice, (i) není-li něco po právu, je ústavní povinností soudu poskytnout ochranu dotčeným osobám, jinak by se jednalo o odmítnutí spravedlnosti, přičemž ne každý rozpor s právem způsobuje neplatnost usnesení (ii) úprava napadnutí neplatnosti usnesení valné hromady u akciové společnosti a společnosti s ručením omezeným je výjimkou z obecného režimu, která má za následek, že nepodají-li v určené době oprávněné osoby žalobu na neplatnost usnesení, stává se takové usnesení platným (tzv. konvalidace) a (iii) nezákonné usnesení shromáždění nemůže tudíž způsobit vznik, změnu ani zánik žádných práv a povinností, natož založit povinnost výboru v souladu s ním jednat.

Souhrnně lze říci, že se diplomantka nevyhýbá palčivým otázkám spojeným s bytovým právem, byť nevždy nachází nějaké řešení.

5) práce s literaturou

Literatura je vcelku reprezentativní. Je na škodu, že diplomantka nečerpá ze žádného zahraničního díla. Diplomantka cituje správně; výslovně je třeba pochválit, že u soudních

rozhodnutí vrchních soudů uvádí údaj o o tom, kde je možno se s nimi seznámit (i když ne vždy).

6) jazyková a stylistická úroveň

Stylistická úroveň práce je na velmi dobré úrovni, kvalita vyjadřování rovněž. Práce je čtivá. Souhrnně je třeba říci, že práce je psána velmi kultivovaným jazykem. Je jen škoda, že práce obsahuje i několik překlepů.

7) úprava práce (text, grafy, tabulky),

Úprava práce je standardní. Žádné grafy a tabulky neobsahuje.


Otázky k zodpovězení při obhajobě

K zodpovězení při obhajobě předestírám diplomantce k zamyšlení výše uvedené úvahy stran stanov jako smlouvy sui genesis, konkrétně pak tuto otázku: Od kterých zákonných ustanovení týkajících se orgánů společenství je možno se ve stanovách odchýlit?

Závěrečné hodnocení

Předloženou práci považuji za způsobilou k ústní obhajobě, k níž ji doporučuji připustit. Předběžně navrhuji diplomovou práci ohodnotit klasifikačním stupněm v případě úspěšné ústní obhajoby velmi dobře.

V Praze dne 5. září 2011



JUDr. Kateřina Eichlerová, Ph.D.

oponent diplomové práce