

POSUDEK

disertační práce doktorandky **JUDr. Evy Klečkové** na téma

"Vlastnictví bytů a nebytových prostor"

Jde o práci v rozsahu 202 stran včetně seznamu užitých zkratk a bibliografie, resumé-summary s tímto obsahem: úvod, právní úprava, pojem jednotky, budova s jednotkami, společné části budovy, vznik a zánik vlastnictví jednotky, převod a přechod vlastnictví jednotky, společenství vlastníků jednotek jako právnické osoby sui generis, shromáždění vlastníků jednotek, výkonné orgány společenství, vzorové stanovy a stanovy SVJ, právní postavení vlastníků jednotek a ručení za závazky společenství, právní úprava vlastnictví bytů v SR, vlastnictví bytů ve vybraných evropských a jiných státech, závěr.

Předmětem disertační práce je velmi aktuální téma týkající se vlastnictví bytů a nebytových prostor v budově ve spoluvlastnictví vlastníků těchto jednotek. Možnost vlastnit byt, popř. nebytový prostor ve spojení se spoluvlastnictvím budovy se na našem území poprvé naskytla zák.č. 52/1966 Sb.. o osobním vlastnictví bytů. Šlo o průlom do dosavadního právního nazírání. Zájemcům o vlastnictví bytů se tím nabízela cesta jak uniknout dopadu zák.č. 41/1964 Sb., o nájmu bytů, s celou řadou tíživých omezení pro nájemce. I přes naději na uvedené zvýhodnění se možnosti uvedené novinky nevyužily tak, jak jsme toho svědky v poslední době. O tuto změnu se zasloužila několik faktorů. V první řadě uvedla věci do pohybu developerská výstavba budov s byty, popř. nebytovými prostory na prodej zájemcům. Tento trend podpořil bankovní sektor poskytováním dlouhodobých úvěrů na kupní cenu, zajiště-

ných zástavními právy na jednotkách. Nemaou úlohu sehrála postupná privatizace bytového fondu v obecních domech, rovněž s úvěrovými možnostmi při koupi bytů nájemcům, jakož i transformace bytů užívaných družstevníky do jejich vlastnictví. Legislativní zásluhu na tomto stavu věcí měl a má zák.č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů.

Předmětné dílo zpracované čtenářsky přitažlivou formou podává vyčerpávající s téměř encyklopedickou šíří výklad o všech významných otázkách, které vyvolává spojení individuálního vlastnictví jednotek a společného vlastnictví budovy. Autorka si je vědoma toho, že uvedení těchto vztahů do souladu klade zvýšené nároky na společenství vlastníků jednotek jako právnické osoby sui generis, jeho výkonným orgánům, jejich vzniku a náplni činnosti, jakož i rozhodování společenství o důležitých věcech týkajících se celku. Této materii věnuje pozornost téměř polovina obsahu disertační práce. Autorka upozorňuje přitom, které momenty v působení společenství si zaslouží zvláštní pozornosti a kde by se de lege ferenda dala zjednat náprava.

Je třeba zdůraznit, že výklad je podložen hlubokými teoretickými i praktickými znalostmi autorky opírajícími se o perfektní znalost zákonných textů ve spojení s poznatky z odborné literatury a judikatury soudů. Autorka se nevyhýbá ani kritice dosavadní právní úpravy a dává podnět k jejich řešení. Připomíná kromě jiného i nejednotnou judikaturu např. ve věcech odstoupení od smlouvy a jeho dopadů na nabyvatele vlastnictví, který se opíral o stav zápisu v katastru nemovitostí a byl v dobré víře.

Disertační práci považuji za velmi prospěšné dílo, které přináší neobyčejně cenné poznatky k aplikaci dosavadní právní úpravy, tak i de lege ferenda.

Doporučuji obhajobu práce.

5.6.2012



Doc. JUDr. Jiří Mikeš