

# POSUDEK

## vedoucího diplomové práce

Jméno a příjmení studenta: Kysilka Zbyněk

Název práce: Kupní smlouva – problémová místa převodu vlastnictví k nemovitostem

Jméno a příjmení školitele : JUDr. PhDr. David Elischer, Ph.D.

### 1. Formulace cílů, metodika zpracování práce a aktuálnost tématu:

Autor zvolil aktuální téma zejména s ohledem na změny zamýšlené NOZ, byť se nejedná o změny revolučního charakteru, jak tomu bylo v původní redakci Osnovy NOZ. Jde o téma, které právem zasluhuje zvýšenou pozornost odborné veřejnosti, jak o tom svědčí i nedávno proběhlá diskuse v odborných periodikách (Právní rozhledy, Bulletin advokacie a jiné). Autor v úvodu své práce jasně vymezuje její cíle a klade si otázky, na které se snaží svou prací nalézt odpověď. Vlastní metody práce a přístupu nejsou v úvodu sice zřetelně naznačeny, ale z práce samotné je patrné, že autor zvolil analytický a komparativní přístup, který vhodně kombinuje s deskripcí a evaluací judikatury, aby nakonec dospěl k syntetizujícímu poznatku. V tomto ohledu autor prokázal schopnost nadhledu nad zákonným textem, projevil velkou znalost aktuální judikatury, kterou kriticky analyzuje, vyhodnocuje a její závěry patřičně komentuje. Svou prací se dotkl hned několika velmi diskutovaných problémů souvisejících s platnou právní úpravou smluvního nabývání vlastnického práva k nemovitým věcem, a to otázky duplicitních (triplicitních i vícečetných) převodů a zápisů (str. 27), ochrany dobré víry třetích osob (str. 29), materiální publicity u zápisů do katastru nemovitostí, určitost smluv o nabytí vlastnického práva k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí atd., přičemž vždy se snažil naznačit širší, zejména historické, praktické ale i teoretické souvislosti.

### 2. Logická struktura a členění diplomové práce:

Text (67 stran včetně úvodu a závěru) je celkově velmi přehledně a jasně členěn, jeho struktura je logická, jednotlivé výklady na sebe souvisle navazují. I další vnitřní členění odpovídá klasickým doktrinárním přístupům, zejména je respektováno předepsané členění pro odborný text, tj. úvod do problematiky, shrnutí dosavadního stavu poznání a odborné diskuse nad problémem, stručný rozbor judikatury a další teoretická východiska, nakonec závěr a úvahy de lege ferenda. Práce je rozdělena do 6 kapitol, kdy první z nich usiluje o stručnou základní charakteristiku kupní smlouvy o převodu vlastnického práva k nemovitým věcem z obecného pohledu a plní spíše roli metodologicko-propedeutickou (zejm. rozbor jednotlivých podstatných náležitostí). Druhá kapitola je pak věnována předkupnímu právu a jiným vedlejším ujednáním při kupní smlouvě, rovněž ani zde výklad nepřekročí rámec obecnosti (ocenitelné je zařazení kapitoly 2.2 o koncepčních otázkách práva předkupu v NOZ). Třetí kapitola se celistvě věnuje smluvnímu nabývání vlastnictví k nemovitým věcem v jeho současné platné perspektivě, kriticky vyhodnocuje nauku o titulu a modu. Čtvrtá kapitola analyzuje platnou českou právní úpravu katastrální (s exkurzem do vybraných zvláštních oblastí), v nichž autor identifikuje některé specifické problémy a vhodně je tematizuje. Poslední věcná kapitola je pak celá věnována dalším rizikovým místům kupní smlouvy o převodu vlastnického práva k nemovitým věcem.

### 3. Rozsah a úroveň použitých zdrojů a práce s nimi, bibliografické citace, poznámkový aparát:

Při zpracování tématu byl použitý dostatečný počet bibliografických pramenů, které autor správně uvádí a na konkrétních místech vždy cituje v souladu s citační normou. Poznámkový aparát je adekvátní. Výběr literatury a pramenů základna je reprezentativní a zahrnuje relevantní tituly naší (nikoli zahraniční) nauky. Lze ocenit, že autor neváhá konfrontovat základní názory české právní doktríny a odlišná stanoviska právních autorit v daném oboru, jakož i rozdílné pohledy naší judikatury (NS, ÚS).

#### **4. Jazyková, stylistická úroveň a formální úprava diplomové práce**

Jazyková i stylistická úroveň práce je výborná. V práci jsem neshledal žádných gramatických chyb ani stylistických nedostatků. S právní terminologií je pracováno správně.

#### **5. Formulace vlastních závěrů (práce s judikaturou, úvahy de lege ferenda)**

Práce předkládá řadu podnětných názorů a závěrů. Pracuje s relevantní českou judikaturou a rozebírá možnosti a limity zákonné úpravy de lege ferenda, včetně hodnocení a zamýšlení nad úpravou v NOZ. Autor by u ústní obhajoby mohl blíže komentovat své vyjádření, že ze závěrů soudní praxe vyplývá požadavek na přesné určení smluvních stran v kupní smlouvě, a proto se mezi podstatné náležitosti kupní smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti řadí i řádné označení smluvních stran (str.7). Za správný pokládám autorův závěr o důsledcích převodu vlastnického práva na příslušenství věci, kdy konfrontuje aktuální judikaturu NS s NOZ. Rovněž se mohu ztotožnit s tvrzením, že problém u tzv. zákonného předkupního práva vzniká kvůli tomu, že není zapisováno do katastru nemovitostí, má věcnou povahu a v případě kolize se smluvním předkupním právem má přednost. Proto při porušení zákonného předkupního práva se mohou oprávněné osoby dovolávat neplatnosti převodu vlastnických práv k nemovitosti (str. 19). Poněkud stroze ovšem autor přešel problematiku zániku předkupního práva spoluvlastníků. Zde by mohl u ústní obhajoby rozvinout hlubší úvahu. Lze ocenit, že se autor zevrubněji zamýšlí nad navrženou úpravou v NOZ, přičemž dospívá k závěru, že jde o úpravu místy důkladnější a logičtější obsahující řešení řady partikularismů, které až dosud legislativně řešeny nebyly.

#### **6. Odborná kvalita zpracování tématu diplomové práce**

Práce je po odborné stránce standardní a splňuje požadavky kvalifikační práce tohoto stupně, a to jak rozsahem, tak kvalitativní analýzou. Prokazuje autorovy vynikající znalosti vybrané hmotněprávní problematiky, jakož i souvisejících veřejnoprávních otázek (např. některé otázky katastrálních předpisů) a celkovou širší orientaci v citovaných oblastech právního řádu a neshledal jsem v ní žádné zásadní nedostatky.

#### **Závěr:**

Předložená práce prokázala autorovu samostatnost při zpracovávání nelehkého tématu, jeho schopnost zorientovat se v zákonné úpravě a doktríně. Práci proto doporučuji k ústní obhajobě s hodnocením **výborně**.

**Diplomovou práci hodnotím stupněm: výborně.**

Datum: 21. 5. 2013

Podpis školitele diplomové práce:

JUDr. PhDr. David Elischer, Ph.D.