

Oponentský posudek na rigorózní práci

Vybrané otázky nemovitostí a nakládání s nimi po rekodifikaci českého soukromého práva

Autor: Mgr. Petr Kolban

1. Problematika právní úpravy týkající se nemovitostí má v obecné rovině konstantní význam. Autorem zvolené téma je vzhledem k účinnosti OZ 89/2012 vysoce aktuální a to jednak z důvodů kvantitativních, především však kvalitativních či dokonce koncepčních změn, které rekodifikace přinesla a to i s ohledem na značné souvislosti s oblastí veřejného práva. Právní život přinese mnohé otázky teoretického, ale především praktického charakteru. Zpracování vybraných otázek týkajících se především vymezení nemovitostí a vlastnického práva k nim, některých způsobů jeho nabývání a omezení v uceleném pojetí má proto nepochybně svůj význam.

2. Autorem zvolené téma je potřeba charakterizovat jako náročné a to především s ohledem na následující skutečnosti. Občanský zákoník 89/2012 s sebou v této oblasti přinesl mnohé zásadní změny (superficiální zásada, právo stavby, bytová jednotka, změny v oblasti nájmu nemovitostí, zejména bytů), které nacházejí svůj odraz a souvislosti také v souvisejících veřejnoprávních předpisech. Autor tak musel nejen zvládnout výklad litery současného zákoníku, v souvislostech se zabýval též zněním ABGB a do 31. 12. 2013 účinného občanského zákoníku. Ve vybraných oblastech se patřičně zabýval též přechodnými ustanoveními účinného občanského zákoníku. Vedle toho se autor práce neomezil jen na soukromoprávní úpravu, ale pracuje s porozuměním též s četnými předpisy práva veřejného (stavební zákon, zákon o vodách, zákon o obcích, správní řád, katastrální zákon). Právní předpisy jsou využity v celé šíři a to od ústavní úrovně až k podzákonným předpisům. V mezinárodní (nadmárodní) úrovni autor rozebírá evropskou dimenzi a sice EÚLP, SFEU, nařízení evropského parlamentu a Rady č. 1215/2012, nařízení č. 44/2001 a další, neopomíná však ani PECL a DCFR. Hmotněprávní problematiku kompletuje patřičnými procesními aspekty. Po teoretické stránce autor využívá v zásadě standardních interpretačních metod a to analýzy, deskripce a následné syntézy. Komparace je využita jednak ve vztahu k OZ 1964, především však v poslední kapitole, kde je podáno srovnání DCFR a současné úpravy (judikatury NS) v otázce nabytí od neoprávněného. Autor postupuje od obecnějších témat ke specifickým otázkám. Závěry uvedené v práci mají dostatečnou oporu v literatuře a především judikatuře (využito na 329 rozhodnutí Ústavního, Nejvyššího, Nejvyššího správního soudu a Evropského soudu pro lidská práva). Využité zdroje jsou

vždy řádně citovány a poznámkový aparát čítající 686 poznámek pod čarou doprovází 192 stran vlastního textu.

3. Formální členění práce odpovídá výchozí, autorem zvolené koncepci, tedy některým otázkám týkajících se nemovitostí. Práce je včetně úvodu a závěru rozčleněna do devíti kapitol, které jsou dále rozčleněny na kratší a konkrétněji zaměřené podkapitoly. Na samotný úvod navazuje nosná kapitola „Nemovitosti v novém světle,“ problematiku držby, držební ochrany a vydržení autor propojil v třetí kapitole. Čtvrtá kapitola je zaměřena na některé otázky omezení vlastnického práva (poznámka v katastru nemovitostí, imise, nezbytná cesta, rozhrady). Pátou kapitolu autor věnoval otázkám spoluvlastnictví a to včetně spoluvlastnictví bytového a akcesorického. Na tuto část týkající se vlastnictví a vybraných otázek jeho omezení Mgr. Kolban navázal výkladem o nabývání „nemovitého majetku“ od „nevlastníka“ (kapitola šestá), nájem nemovité věci včetně vybraných aspektů nájmu bytu (kapitola sedmá). Svůj výklad uzavírá evropskou dimenzí úpravy zvolené problematiky (EÚLP, judikatura ESLP, nabytí od neoprávněného ve světle DCFR a judikatury NS) a nakonec hodnotícím závěrem. Obsahová náplň kapitol koreluje s jejich názvem.

4. Předložená práce čtenáři přináší zajímavou formou rozsáhlé informace a odpovědi na otázky týkající se vlastnictví a nakládání s nemovitými věcmi. Z hlediska systematiky autor dodržel intence výběru některých aspektů, poněvadž zpracování veškeré problematiky by v rámci rigorózní práce nebylo možné. Zpracování autorem vybraných oblastí lze charakterizovat jako zdařilé. Provedená analýza dosahuje napříč práce patřičné hloubky, přičemž pozornost je zaměřena především na hledání odpovědí na otázky, které s sebou nová právní úprava přináší. Odpovědi autor opírá především o recentní judikaturu Nejvyššího soudu, využívá však také judikaturu prvorepublikovou, v závěrečné kapitole pak judikaturu ESLP.

Z hlediska systematického je kladem této práce fakt, že autor je schopen udržet relativní ucelenost výběrově koncipované práce.

5. Předložená rigorózní práce má velmi dobrou stylistickou i formální úroveň (graf nabídky a poptávky na str. 148). Autor projevil nejen hluboký zájem o zvolenou problematiku, ale též rozsáhlé znalosti praktického i teoretického charakteru. Předložená práce naplnila autorem vytčené cíle jednotlivých kapitol na stranách 3 až 5 a prokazuje schopnost autora pracovat samostatným a tvůrčím způsobem.

6. Přes veškeré klady, které byly podány shora, je nutné práci vytknout některé formální i obsahové nedostatky:

Po formální stránce se jedná vzhledem k rozsahu práce o ojedinělé drobné nedostatky:

Str. 25 Hulmák, Str. 57 po dobu výměnkáře, Str. 62 stěny bytů, Str. 66 Randa, Str. 68 moct působit, Str. 70 drogované x derogované, Str. 72 výprotka, Str. 79 nahoře § 7 domněnka poctivosti a dobré víry, šikanózní výkon práva § 8 odst. 2, originární nabytí, Str. 80 vydržecí doba, Str. 83 zatěžování nemoviti, Str. 87 „ani krapet“, Str. 91 s ohledem na katastrální zásadu, Str. 93 – příslušnému katastru nemovitostí X katastrálnímu úřadu, Str. 110 v v případě, Str. 114 § 1208 x § 1028, Str. 138 převzatelná judikatura, str. 163 vadného právního jednání, Str. 163 v obecné promlčecí lhůtě, Str. 171 dententora, Str. 172 zajímavá,

Po obsahové stránce lze autorovi vytýkat následující:

Str. 27 - vydržecí doba, Str. 27 na základě věcného břemene smluvně zřízeného X služebnosti

Str. 42 – budovu podle pozn. č. 123 vymezoval také zákon č. 344/1992 Sb. v § 27 k) a § 27 l) rozestavěnou budovu

Odst. 2 shora - § 120 odst. 1 vymezoval součást věci, podmínkou příslušenství je existence alespoň dvou věcí v právním smyslu.

Str. 54 „Náhrada postihuje zástavu“ § 1256 Zástava a jiná práva váznoucí na právu stavby postihují náhradu.

Str. 67 Jak se autor staví k neužívání nemovitosti (OZ hovoří o nevykonávání vlastnického práva) s následkem derelikce resp. nabytí takové nemovitosti státem?

Str. 75 – zajistit cestou práva – míněno soudní cestou?

Str. 86 – k přerušení vydržecí doby může dojít též podáním vlastnické žaloby s následným úspěchem, uznáním cizího vlastnictví držitelem před uplynutím vydržecí doby.

Str. 95 – 96 „O imisi se tak nejedná, je-li dopad nehmotný (...) (např. odnětí světla) – srov. § 1017, v literatuře komentář. Spáčil, J. a kol, díl III. Věcná práva, str. 152, Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J., Věcná práva, Díl, III., Věcná práva str. 72,

Str. 105 – Autor ohledně nezbytné cesty v obecné rovině hovoří o „panujícím pozemku“ – tento je však pojmem pozemkových služebností – nezbytná cesta může být také zřízena jako služebnost.

Str. 125 – odst. 2. Shora autor mohl zmínit soudní úpravu poměrů spoluvlastníků podle § 1139

Str. 166 - § 2913 se týká smluvní odpovědnosti – odst. 2 – liberace.

Název šesté kapitoly hovoří o nemovitém majetku – přesnější je nabytí vlastnického práva k nemovitostem od neoprávněného

Str. 145 § 1109 – obecně věci neevidované ve veřejném seznamu, nabytí stavby od neoprávněného je spíše upravena v § 3058.

7. Předložená rigorózní práce splňuje veškeré formální i obsahové požadavky kladené na tento druh prací a proto ji doporučuji k ústní obhajobě, při které se autor zaměří na sledující otázky: vlastníková služebnost – její zřízení a dále na otázku zániku pozemkových služebností.

V Praze 21. 3. 2016

JUDr. et MUDr. Alexandr Thöndel, Ph. D.
Oponent rigorózní práce