

Posudek oponenta na rigorózní práci

Pojmosloví a originární vznik vlastnictví jednotky v dikci zák. č. 72/1994 Sb. a zák. č. 89/2012 Sb.

Autor: Mgr. Erik Zeman

1. Autorem zvolené téma je vysoce aktuální. Problematika vlastnictví jednotky má mimořádně rozsáhlé dopady ekonomické a socioekonomické, když byty většinou slouží jedné ze základních lidských potřeb – bydlení. Autor v práci uvádí, že k 26. 3. 2011 bylo v České republice evidováno na 820 000 bytových jednotek. Mnohé aspekty bytového vlastnictví resp. vlastnictví jednotek v souvislosti s účinností zákona č. 89/2012 Sb. s sebou přinášejí některé teoretické, ale především praktické problémy, které mají svůj původ v odlišnostech vymezení některých základních pojmů této problematiky v občanském zákoníku oproti úpravě v zákoně o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. Jde především o dopad § 3063 a následnou existenci dvou právních úprav. Celá situace je navíc komplikována mnohdy odlišným pojetím některých pojmů ve stavebním zákoně, katastrálních předpisech či předpisech podzákonných. Těžiště autorem zvolené problematiky vychází ze stavu, kdy mnohé pojmy, definice a vymezení bytových jednotek byly upraveny ještě podle zákona o vlastnictví bytů.

2. Zpracování předložené rigorózní práce kladlo na jejího autora velké nároky a to jednak z hlediska pozitivistického poznání celé řady právních předpisů, ale především po stránce zkoumání praktických dopadů nové právní úpravy a to i v kontextu veřejnoprávní úpravy. Autor využil dostupnou domácí literaturu a judikaturu Nejvyššího a Ústavního soudu. Nicméně v mnohých oblastech, kterých se práce dotýká, byl nucen hledat odpovědi sám. Právě tento aspekt kladl vysoké nároky na autora, co do samostatnosti zpracování. Rigorózní práce je postavena především na využití standardních interpretačních metod v právu - analýzy, deskripce a syntézy. Komparaci s předchozí právní úpravou Mgr. Zeman využívá především při hledání odpovědí na problematické aspekty.

3. Formálně je práce (103 stran vlastního textu) včetně Předmluvy, Úvodu a Závěru rozčleněna do sedmi kapitol, jejichž další členění sleduje konkrétní vytčené cíle. Autor svůj výklad správně začíná historickým a teoretickým exkurzem do bytového vlastnictví. Navazuje výkladem počátků bytového vlastnictví v Evropě. Kladně je potřeba hodnotit teorii bytového vlastnictví na str. 12 – 14. Další výklad je orientován vývojově, což ve spojení s předchozí teoretickou kapitolou vytváří srozumitelný podklad pro zodpovězení otázek současné a předchozí právní úpravy.

Navazující čtvrtá kapitola se týká aktuální úpravy bytového vlastnictví na území České republiky.

Obsahové těžiště práce však tvoří kapitola pátá: „Výkladové problémy některých pojmů bytového spoluvlastnictví“ a kapitola šestá „Vznik vlastnictví jednotky.“ Obě rozsahem stěžejní kapitoly jsou dále v zásadě členěny podle jednotlivých institutů a pojmů, přičemž v rámci obou kapitol je průběžně prováděna komparace úpravy v zákoně o vlastnictví bytů a v občanském zákoníku č. 89/2012. V poslední podkapitole se autor zabývá ochranou nájemce při originálním vzniku jednotky.

4. Předloženou rigorózní práci lze charakterizovat jako zdařilé zpracování zvoleného tématu. Hloubka provedené analýzy je napříč prací dostatečná a vzrůstá směrem k recentním problémům. Text je průběžně doprovázen poznámkovým aparátem (celkem 187 poznámek pod čarou). Vzhledem k tomu, že si autor zvolil praktické téma vycházející pouze z domácí právní úpravy, nebyla při zpracování práce využita zahraniční literatura. Autor podrobně analyzuje jednotlivé pojmy a instituty. S vysokou mírou erudice se zabývá problémy při jejich výkladu a aplikaci. Tyto následně srovnává v rámci úpravy zákona o vlastnictví bytů a občanského zákoníku. Autor se však neomezil pouze na konstatování problematických aspektů, ale vyslovuje svůj vlastní názor, kriticky hodnotí a nabízí řešení *de lege ferrenda* (řešení odstranění plurality dvou právních režimů str. 26, Odstranění aplikačních problémů původní úpravy ZVB vyplývající z absence právního nástupnictví účastníků smlouvy o výstavbě str. 99 - 101).

Řešení *de lege ferrenda* Mgr. Zeman spatřuje především ve sjednocení definic právních pojmů v rámci právního řádu a dále ve zjednodušení a vyšší srozumitelnosti právní úpravy pro adresáty právních norem.

5. Při zpracování předložené rigorózní práce autor prokázal schopnost pracovat samostatně a tvůrčím způsobem. Lze konstatovat, že cíl práce vytčený na straně 9 byl splněn. Mgr. Erik Zeman prokázal hlubokou praktickou znalost problematiky bytového vlastnictví.

6. Po formální stránce lze uzavřít, že práce má vysokou úroveň (didakticky vedené členění kapitol). Autor píše srozumitelně, práce je prostá častějších formálních nedostatků. Kladně je potřeba hodnotit grafickou přílohu – fotografie, plánek v samotném závěru práce.

7. K předložené rigorózní práci lze mít některé drobné připomínky a to formálního i obsahového charakteru. Jedná se o některé nepřesnosti:

- Na str. 25 a 26 Teologický výklad x teleologický výklad.

- Na str. 32 druhý odstavec shora – věcná břemena byla v soukromoprávním pojetí znovuzavedena již novelou č. 132/1981 Sb., OZ 40/1964 umožňoval vznik věcných břemen pouze ze zákona - § 495 odst. 1, vymezoval je v odst. 3.; pojetí platné do 31. 12. 2013 však bylo zavedeno skutečně až novelou 509/1991 Sb.
- Na str. 36 v ujednání OZ – v ustanovení OZ.
- Na str. 41 „obligační závazek“, povinná a oprávněná nemovitost – přesně zatížená (služebná) a panující nemovitost.
- Na str. 106 název kapitoly originální x originární, také v názvu kapitoly v Obsahu.

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 otázku ochrany nájemce při převodu vlastnictví jednotky.

V Praze 22. 10. 2015

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