

Oponentský posudek na rigorózní práci

Půdní vestavba jako předmět občanskoprávních vztahů

Autor: Mgr. Tomáš Pokorný

1. Autorem zvolené téma je tématem specifickým a praktickým. V současné české odborné literatuře je sice problematika bytového spoluvlastnictví zpracována, avšak půdní vestavby jsou předmětem zpracování vždy z konkrétního účelového pohledu (daňového, stavebného, občanskoprávního). Z hlediska praktického a následně i teoretického významu lze konstatovat, že význam půdních vestaveb poroste a to zejména s urbanistickou koncepcí velkých měst, kde horizontální rozrůstání je z hlediska infrastruktury a socioekonomických aspektů již omezené. Tomu bude odpovídat význam právní problematiky těchto vestaveb. Komplexní zpracování autorem zvoleného tématu je proto potřeba hodnotit kladně.

2. Předložená rigorózní práce vyžadovala především praktický vhled do problematiky a hlubší znalost velkého počtu zákonných i podzákonných předpisů a to nejen z oblasti soukromého, ale především veřejného práva (stavební zákon, správní řád, daňové předpisy). Z hlediska vstupních informací se autor musel vypořádat též s historickými reáliemi vývoje bytového vlastnictví na našem území. Po teoretické stránce autor využil standardních argumentačních metod deskripce, analýzy a syntézy. Pomocí těchto metod konfrontoval současnou úpravu s teoretickými koncepcemi bytového vlastnictví, které rozvedl v počátečních partiích práce. Částečně je využita též metoda historická, komparace nebyla využita vůbec. Závěry uvedené v práci mají dostatečnou oporu v domácí literatuře a judikatuře, která je řádně citována. Poznámkový aparát čítá na 123 poznámek pod čarou a doprovází 103 stran vlastního textu.

3. Předložená rigorózní práce je vedle úvodu a závěru přehledně rozčleněna do dvanácti kapitol. Formální členění naprosto koreluje s obsahovou náplní hlavních kapitol, které se dále rozčleňují na kratší a na konkrétní problematiku zaměřené podkapitoly. Autor začíná svůj výklad Koncepcí bytového vlastnictví (kapitola 1), navazuje Koncepcí vlastnictví bytů v českém právu, Aktuální právní úpravou dle zákona č. 89/2012 Sb. Samotnou problematikou půdních bytů a vestaveb se začíná zabývat na straně 24 a to nejprve v historickém kontextu (kapitola 4), vymezuje základní pojmy bytového práva (kapitola 5), smlouvu o výstavbě, vznik jednotky a její zápis do katastru nemovitostí. Dále se zabývá převodem spoluvlastnického podílu (kapitola 8), převodem rozestavěného bytu a právem stavby. Veřejnoprávním aspektům věnuje celkem dvě kapitoly v rozsahu 25 stran – a to stavebnímu řízení a daňovým aspektům. Celkem je problematice půdních vestaveb věnováno 70 stran textu.

4. Předloženou rigorózní práci lze charakterizovat jako zdařilé zpracování zvoleného tématu. Hodnotu práci přidává především autorův praktický vhled a mezioborové pojetí problematiky. Teoretický obsah práce však neustoupil do pozadí před praktickými aspekty. Autor se mnohde vrací k teoretickým východiskům a konfrontuje je se zněním literatury zákona případně se zněním relevantních judikátů. Předložená práce není pouhou kompilací aktuálních poznatků, názorových proudů a četných praktických zkušeností autora. Na mnoha místech jsou vzneseny otázky, na které se autor snaží nalézt odpověď. Hloubku provedené analýzy lze charakterizovat jako dostatečnou a relativně vyrovnanou. Zajímavým způsobem je vyložena problematika družstevního vlastnictví bytů v souvislosti s uzavíráním smlouvy o výstavbě. Se shodným zaujetím se autor věnuje i některým problematickým aspektům stavebního řízení a to dokonce v souvislosti s urbanistickou koncepcí Hlavního města Prahy. Na mnoha místech své práce demonstrativně uvádí možné praktické právní problémy (např., které může smlouva o výstavbě půdní jednotky přinést). Text je v úvodních kapitolách vhodně doplněn o zajímavé historické reminiscence, jejichž důsledky nebyly uspokojivě vyřešeny. Na některých místech v souladu s cílem práce autor vyslovuje kritické názory – str. 39 (vymezení jednotek), str. 58, str. 66 postoupení smlouvy o výstavbě, str. 73. Kladně je potřeba hodnotit genezi výkladu pojmu „soused“ ve stavebním právu.

5. Cíl práce, který autor vymezil v druhém odstavci na straně 5, byl splněn. Autor prokázal schopnost pracovat samostatným a tvůrčím způsobem (generátor shod vykázal u pěti set dokumentů shodu nižší, než pět procent), navíc však projevil skutečný zájem a vhled do oblasti, která je jinak opomíjena. Práce je sepsána čtivým a srozumitelným jazykem. Grafická úprava je na vysoké úrovni, přičemž je potřeba ocenit zejména využití schémat bytového vlastnictví na straně 9 - 12 a dále srovnávací tabulku na str. 70 - 71

6. K předložené rigorózní práci lze mít připomínky a to především formálního rázu.

Poznámky pod čarou by vždy měly být uzavřeny tečkou.

Dále se jedná o překlepy str. 6 stranou, str. 6 výstavbu x výstavby, str. 19 BytZ ani OZ neobsahovali x neobsahovaly, str. 24 tepelné izolace, str. 34 v takové smlouvě, str. 36 kterým je výstavba, str. 38 jednoznačně závazek

Práci by bylo možné vytknout naprostou absencí využití zahraniční literatury, vzhledem k zaměření a specifiku tohoto tématu však tento nedostatek není v konkrétním případě zásadního rázu.

7. Předložená rigorózní práce splňuje veškeré formální i obsahové požadavky kladené na tento druh prací a proto ji doporučuji ústní obhajobě, při které se autor zaměří na následující otázky:

Jak si autor de lege ferenda představuje případné sjednocení „starých“ a „nových“ jednotek podle § 3063?

Považuje autor podíl za věc? Otázka nepřímých immisí ve vztahu k pojmu soused.

V Praze 21. 9. 2016

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