

POSUDEK OPONENTA DISERTAČNÍ PRÁCE

Doktorand: Mgr. Pavol Brinda
Název disertační práce: Vlastnictví bytů a nebytových prostorů
Studijní program: Teoretické právní vědy
Studijní obor: Občanské právo
Školitel: Doc. JUDr. Josef Salač, PhD.

Oponent: Doc. JUDr. Tomáš Dvořák, PhD.
Pracoviště opONENTA: Katedra obchodního práva a Katedra občanského práva Fakulty právnické Západočeské univerzity v Plzni

I.

Rozhodnutím děkana Právnické fakulty Univerzity Karlovy v Praze prof. JUDr. Jana Kuklíka, DrSc., ze dne 20. 6. 2017, jsem byl jmenován oponentem výše uvedené disertační práce; vzhledem k tomu se podává tento posudek.

II.

Při posuzování každé disertační práce je třeba provést její hodnocení komplexně, tj. ze všech relevantních hledisek.

Disertační práce má celkem 242 stran (včetně úvodu, obsahu, seznamu literatury, abstraktu a summary), přičemž meritum disertační práce je na s. 7-227, celkem tedy zaujímá 220 stran. To se jeví být adekvátní pro práci tohoto druhu.

Pokud se týče vlastního obsahu disertační práce, je zjevné, že doktorand disponuje velmi solidní znalostí domácí i zahraniční odborné literatury a také domácí judikatury relevantní k tématu práce, ze které hojně cituje.

Zjevně pozitivní a – při srovnání s jinými pracemi tohoto druhu – nadprůměrné co do hledisek kvantitativních i kvalitativních jsou komparativní partie (zejména s. 62-110 aj.), které zaujímají význačnou část vlastního textu a které je třeba v daném kontextu jednoznačně ocenit. Rovněž znalost a citace ze zahraniční odborné literatury je na vysoké úrovni.

III.

Po věcné stránce jsou k textu následující dílčí připomínky:

1. Pravděpodobně vůbec nejzávažnějším nedostatkem disertace je úplná absence jakékoliv zmínky právní úpravě správy nemovitosti, ve které jsou vymezeny jednotky (a to jak o správě nemovitosti, za účelem jejíž správy společenství vlastníků jednotek vzniklo, tak i o správě nemovitostí, za účelem jejíž správy společenství vlastníků jednotek nevzniklo); zmínky jsou jen v komparativních partiích o zahraničních právních úpravách. Autor přitom tento svůj přístup nijak nezduodňuje ani v úvodu disertace, což je dosti podivné a disertace tak jednak působí poněkud nekompletně, jednak vyvolává dojem, že autorovi (lidově řečeno) již zde „došly síly“.

2. Sporným se jeví být autorovo tvrzení, že prosazení institutu vlastnictví bytů závisí na existenci střední vrstvy, která je dostatečně majetná na to, aby si mohla dovolit koupit byt do

vlastnictví (s. 20). I když rozdíly mezi jednotlivými lidmi, státy a regiony jsou natolik ohromné, že velmi znesnadňují jakákoliv paušalizující tvrzení, je přesto příznačné, že pro střední třídu ve vyspělých státech euroamerické civilizace je zpravidla ekonomicky únosnější být vlastníkem rodinného domu než vlastníkem bytu v bytovém domě. Důvodem je ta skutečnost, že vlastnictví bytu (zejména v centrech velkých aglomerací a v turisticky či jinak přitažlivých lokalitách) je zpravidla ekonomicky významně nákladnější než co do počáteční investice, nýbrž co do trvalého hrazení nákladů správy domy a ceny služeb zajišťovaných správcovskou právní osobou. Poměry v České republice jsou v tomto kontextu značně anomální, neboť zde v důsledku masivní privatizace státního a obecního bytového fondu a převodů družstevních bytů nastal stav, že vlastníky bytů se staly i osoby, které by si to v jiných zemích ekonomicky nemohly dovolit.

3. USA, Francie a aj. státy zde jmenované byly vždy státy kapitalistickými, nikoliv socialistickými (s. 32).

4. V letech 1964–1992 v Československu katastr nemovitostí neexistoval a zápisy do něj tak vůbec nemohly být prováděny (s. 39).

5. Autorův názor, že osobní užívání bytu v období před rokem 1989 bylo pro osoby z něj oprávněné výhodné, je velmi svérázný (s. 41). Institut výhodný nebyl téměř pro nikoho, když práva vlastníka bytu uživatelům nezakládal, tehdejší vlastníci socialistického bytového fondu se o něj starali zpravidla nepřilíživě kvalitně, což umocňovalo chátrání zejména starších domů a uživatelé si zejména menší opravy v jimi užívaných bytech museli zpravidla provést nebo zajistit sami, takže kvetlo úplatkářství a zejména tzv. melouchaření. O výhodnosti této úpravy lze tak mluvit snad jen pro příjemce úplatků a osoby provozující tehdy nelegální výdělečnou činnost.

6. Pojem právního úkonu nový občanský zákoník nepřevzal (s. 46).

7. Zjevně chybné je označení podkapitoly 3.4 Koncepce bytového vlastnictví v české legislativě (s. 56). Jde tu o koncepci bytového vlastnictví v právním řádu ČR (nikoliv v legislativě).

8. Třetí generace právní úpravy bytového spoluvlastnictví nevstoupila v ČR v účinnost v roce 2004 (s. 56), nýbrž v roce 2014.

9. Jednotka vymezená podle občanského zákoníku nemůže být sama o sobě spoluvlastnickým podílem ani zvláštním typem spoluvlastnického podílu, je-li její nedílnou součástí spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti, ve které je vymezena (s. 60). Autorovo tvrzení je vnitřně nelogické.

10. Treba důrazně odmítnout absurdní a nesmyslné tvrzení autora, že oponent svojí zjednodušenou citací německé definice bytového vlastnictví z německého zákona o bytovém vlastnictví a právu trvalého bydlení z roku 1951 změnil koncepci německého zákona z dualistické na monistickou (s. 73). Oponent žádnou definici nezměnil a ostatně ani nemohl, protože pravomoc změnit platnou právní úpravu v SRN má pouze německý zákonodárce.

11. Sněmovna lordů byla nejvyšším soudem Velké Británie jen do roku 2009 (s. 85).

12. Je vyloučeno, aby jednotka byla věcí hromadnou (s. 120). Věcí hromadnou je soubor několika jednotlivých věcí, jež jsou mj. od sebe oddělitelné. Každá jednotka je však věcí zcela individuální povahy a nelze ji nijak zaměnit, ani není tvořena celkem více jednotlivých věcí. Autorovo tvrzení je zjevně nesmyslné.

13. Zcela zbytečné jsou obsáhlé citace zákonných textů (s. 119, 120, 121, 131, 146, 149, 160, 161, 176 aj.).

14. Právo stavby není jediným možným věcným právem k užívání cizího pozemku pro oblast bytového spoluvlastnictví podle ObčZ (s. 127). Nic nebrání tomu, aby vlastník domu, který je i po 1. 1. 2014 samostatnou nemovitostí, měl k pozemku, na němž je dům zřízen, právo jej užívat na základě věcného břemene zřízeného do 31. 12. 2013 nebo na základě služebnosti vzniklé po 1. 1. 2014. Tomu nebrání ani absence zvláštní úpravy katastru nemovitostí, neboť zápis je v katastru již proveden podle právní úpravy platné do 31. 12. 2013 nebo se provede podle obecné úpravy v § 13 písm. g) a § 16 KatVyh.

15. Není zřejmé, jaké věcné důvody by měly vést zákonodárce k povolení vzniku bytového spoluvlastnictví i pro zahradní osady, kotviště lodí, hřbitovy apod. (s. 130). Smyslem bytového spoluvlastnictví je umožnit právní rozdělení domů s byty a nebytovými prostory.

16. Úvaha autora, že není možný vznik bytového spoluvlastnictví i pro dva nebo více domů, je nesprávná (s. 131). Budou-li dva nebo více domů (plus i další vedlejší a drobné stavby) součástí jediného pozemku, je vznik bytového spoluvlastnictví možný. Pokud by vlastník takového pozemku nechtěl dovolit vznik jediného bytového spoluvlastnictví pro celý tento komplex, musel by pozemek nechat rozdělit tak, aby na každém pozemku byl jediný dům. Tento postup je přitom možný i tehdy, bude-li každý dům zřízen na jiné parcele, neboť pozemek není totožný s jedinou parcelou, nýbrž může být tvořen i více parcelami (to se ostatně v minulosti i za existence bytového spoluvlastnictví podle BytZ běžně stávalo; jediný dům rozdělený prohlášením vlastníka budovy stojící na 5 i více parcelách není až tak výjimečný). Pojmy pozemek a parcela se vzájemně nekryjí, nejde o totéž.

Oponentovi není známo, zda již bylo takto v praxi postupováno. Pokud by katastrální úřady odmítly intabulaci vzniku jediného bytového spoluvlastnictví podle ObčZ pro dva domy stojící na dvou parcelách, nic nebrání přeparcelování cestou spojení těchto parcel v jedinou parcelu; to by jakékoliv námitky katastrálních úřadů v tomto ohledu anulovalo.

K tomu viz též *Dvořák, T.* K vymezení nemovitosti, ve které může vzniknout vlastnictví bytů, resp. bytové spoluvlastnictví – *Vojčík, P., Husár, J. (edd). a kol.* Pôsobenie práva v 21. storočí. Súkromné právo v súčasnosti a perspektíve. Sborník prací z mezinárodní vědecké konference konané v Košicích dne 27. 9. 2013. 1. vydání. Košice: Univerzita Pavla Josefa Šafaříka, 2013, s. 45-57, ISBN 978-80-8152-069-3.

17. Výlučné užívání některé společné části musí být uvedeno v prohlášení vlastníka [§ 1166 odst. 1 písm. b) bod 2 ObčZ]. Vzhledem k obligatornímu souhlasu každého vlastníka se změnou prohlášení vlastníka, která se jej týká (§ 1169 odst. 2 věta první ObčZ) jsou liché obavy autora z přehlasování takového vlastníka ostatními, neboť každý vlastník mající výlučné užívání společné části má absolutní právo veta vůči změnám, které se ho dotýkají (s. 131).

18. Zbytečně komplikované až zmatené jsou úvahy autora o souvisejícím pozemku (§ 133-137, 179).

Problematika souvisejících pozemků je důsledkem absence superficiální zásady v právním řádu ČR do 31. 12. 2013; skutečnost, že tento pojem funkčně souvisejícího pozemku přetrvává i v nařízení vlády č. 366/2013 Sb., je důkazem setrvačnosti právního myšlení. Otázkou především je, co se rozumí souvisejícím pozemkem. V představách laiků i mnohých právníků je to ta část parcely, která není fyzicky zastavěna bytovým domem. Kořeny tato představa má v praxi někdejší komplexní bytové výstavby před rokem 1989, kdy se pozemek tvořený jedinou parcelou rozdělil na dvě nové parcely; jednu tvořila zastavěná část (někdy docházelo dokonce k dělení nikoliv podle staveb, ale podle jejich domovních vchodů/sekcí, takže např. dům s 5 domovními vchody/sekcemi je byl nejednou zřízen na 5 parcelách) a druhou nezastavěná část dosavadního pozemku (čímž vznikl první pozemek zastavěný a druhý pozemek související). Toto pojetí, jež v praxi hojně přetrvává, je ovšem mylné. Jednak neexistuje žádná právní povinnost k takovému rozdělení dosavadní parcely při zápisu nové stavby do katastru nemovitostí, jednak tato praxe není při absenci superficiální zásady vůbec potřebná (nebyla ostatně potřebná ani před 1. 1. 2014). Konečně ani katastrální předpisy nic takového nevyžadují; bytový dům je zpravidla evidován na druhu pozemku „zastavěná plocha a nádvoří“ (bod 1 přílohy ke KatVyh1), přičemž z definice tohoto druhu pozemku je zřejmé, že tento pozemek je, resp. může být tvořen jak zastavěnou, tak i nezastavěnou plochou. K tomu viz též bod 5.2.5.1 Návodu ČÚZK-03030/2016-22.

Alternativně lze postupovat i tak, že lze parcelu, na níž je dům zřízen, spojit s parcelou související v novou parcelu, jejíž součástí je, resp. bude dům; takový nový pozemek by pak společnou částí nepochybně byl.

Se zřetelem k tomu je i bezpředmětná úvaha o souvisejícím pozemku jakožto příslušenství pozemku hlavního (s. 134).

Vzhledem k tomu je tedy nepochybné, že bude-li související pozemek tvořen jednou nebo více parcelami, lze jej zahrnout do režimu bytového spoluvlastnictví podle ObčZ a patrně i do režimu bytového spoluvlastnictví podle BytZ.

19. I v jediném rodinném domě mohou být 2 byty (s. 137); stavební předpisy to nezakazují.

20. V poznámce pod čarou č. 343 (s. 138) absentuje údaj o roce vydání Soudních rozhledů.

21. Z hlediska tématu disertace je věcně zbytečný výklad o právu stavby (s. 138-144).

22. Vzájemné předkupní právo stavebníka a vlastníka pozemku z práva stavby je upraveno v § 1254 ObčZ; tato úprava má speciální povahu (s. 142).

23. Přijetí § 2 písm. a) části věty za středníkem BytZ ve znění účinném od 1. 7. 2000 nebylo přízpůsobením zákona potřebám praxe, jak se autor mylně domnívá (s. 154), nýbrž legalizací nezákonných a tudíž neplatných již dříve intabulovaných prohlášení vlastníka budovy, neboť zákonodárce usoudil, že je menším společenským zlem legalizace těchto nezákonných právních úkonů než problémy vzešlé z důsledného lpění na zákonu v původní podobě.

24. Dům, ve kterém vzniklo bytové spoluvlastnictví podle BytZ, se součástí pozemku, na němž je zřízen, nikdy stát nemůže (§ 3063 ObčZ). Po dobu trvání bytového spoluvlastnictví podle BytZ je aplikace § 3054 a § 3058 ObčZ zcela vyloučena. Úvahy autora v tomto směru jsou bezpředmětné (s. 155-156).

25. Jestliže zákon o vlastnictví bytů určil, že příslušenství domu je společnou částí domu, pak okamžikem vzniku bytového spoluvlastnictví podle BytZ přestalo být příslušenství věcí a stalo se součástí jiné věci, resp. společnou částí domu. To je prostě věc legislativního přístupu. Kritika autora je zde nedůvodná (s. 168).

26. Není zřejmé, z čeho je dovozováno, že by – na podkladě generální konstrukce § 1160 ObčZ – nemohly být vedlejší a drobné stavby společnými částmi nemovitosti (s. 180).

27. Chybná je citace obsažená v poznámce pod čarou č. 413 (s. 201). Z komentáře P. Schödelbauerové neplyne, že by se výlučné užívací právo k některé společné části mělo zohlednit pro účely výpočtu velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech nemovitosti.

IV.

Jazykově je disertační práce na solidní úrovni.

Překlepy nebo jiné drobné písařské apod. chyby jsou však bohužel častější, než by práci tohoto druhu slušelo (např. „dělnici“ – s. 25; „ponad“ – s. 28; „spoluvlastnické ponětí“ – s. 51; „nejradikálnější ponětí“ – s. 52; „zastánci tohoto ponětí“ – s. 53; „upořádání“ s. 88; „k své jednotce“ – s. 92; „jednotlivé patra“ – s. 98; „aby neoprávněně nezasahovat do totožných“ – s. 100; „samostatné věci právním smyslu“ – s. 116; „bytového spoluvlastnictví může vzniknout“ – s. 127 „nevyhnutnou“ – s. 128; „mocht“ – s. 153; „byt mát“ – s. 161; „zabývající se historií“ – s. 166; „vlastník náklad“ – s. 189; „bubu“ – s. 191; „poreferuje i text“ – s. 195; „jednoho právního úkon“ – s. 204; „stěžil“ – s. 212; „vědě“ – s. 217; „nevyhnutné“ – s. 220).

Úprava disertační práce je jinak v souladu s obvyklými požadavky kladenými na disertační práce.

V.

Doktorandovi se předkládají následující otázky k obhajobě:

1. Pokládá doktorand současné soukromoprávní pojetí dvojího režimu správy nemovitosti, ve které jsou vymezeny jednotky (správa se vznikem společenství vlastníků jednotek a správa bez vzniku společenství vlastníků jednotek) za systémově správné nebo by v tomto ohledu doporučoval změny de lege ferenda?
2. Jaké (další) nedostatky právní úpravy správy nemovitosti, ve které jsou vymezeny jednotky, by doktorand doporučoval revidovat de lege ferenda?

VI.

Po celkovém posouzení předložené disertační práce jsem dospěl k závěru, že předložená disertační práce – byť s řadou výhrad a připomínek výše uvedených – splňuje požadavky kladené na doktorské disertační práce.

Se zřetelem k výše uvedenému proto disertační práci Mgr. Pavola Brindy doporučuji k obhajobě před příslušnou komisí pro obhajobu disertačních prací.

V Plzni, dne 19. července 2017

Doc. JUDr. Tomáš Dvořák, PhD.