

Disertační práce
Mgr. Pavola B r i n d u /Pavla Brindy

na téma

Vlastnictví bytů a nebytových prostor

P o s u d e k o p o n e n t k y

Formální aspekty. Předložená disertační práce má celkem 242 strany. Kromě vlastního textu obsahuje práce podrobný obsah, seznam použité literatury, anotaci a klíčová slova, resumé a summary.

Téma. Pro svou disertační práci si disertant vybral téma sice nikoli nové, ale jistě aktuální, neboť nová úprava bytového spoluvlastnictví, jež byla netradičně zahrnuta do občanského zákoníku (dále jen o.z.) se ještě dostatečně nevžila (a vzhledem k zachování dvojího režimu bude patrně dlouho třeba nejen zohledňovat právní úpravu obsaženou v zákoně o vlastnictví bytů (dále jen z. o VB), byť jen v dílčím ohledu, ale i řešit třecí plochy, k nimž nezřídka za tohoto právního stavu dochází a bude docházet.

To, co ale nepochybně nové je, to je autorův přístup k předmětné problematice, když se zabývá jen určitými, a to těmi nejjobecnějšími aspekty bytového spoluvlastnictví, a uvádí tak čtenáře do oblastí, do nichž obvykle ani nemá možnost vstoupit, protože snad naposled (i když jen v určitém výseku) zajímaly u nás prof. Lubyho. Rovněž autorovy vhledy do zahraničních právních úprav jsou kromobyčejné, a velmi přínosné.

(K výrazu vyjadřujícímu téma: u nás se bohužel vžilo mluvit o „prostoře“, resp. o „prostorách“, když správně česky je „prostor“, resp. „prostory“. Alespoň

právníci by si toho měli být vědomi stejně, jako jsou si třeba vědomi toho, že „firma“ není obchodní závod.)

Systematicky je práce uspořádána do pěti částí, z nichž první je úvod a poslední závěr. Druhá, třetí a čtvrtá část práce jsou dále mnohonásobně členěny. Přesto je práce málo přehledná: autor velmi málo frázuje, jediný odstavec je nejménou delší než jedna stránka. Systematika práce je dobrá (výhrady mám k volbě znění některých rubrik, nejčastěji proto, že jsou nesprávné nebo aspoň zavádějící, např. „výlučný majetek“, „společný majetek“ atd.; na tomto místě soudím, že pochybení zavinila i autorova mateřština, v níž výraz „majetek“ má poněkud jiný význam než stejné slovo české – to ale disertant nejspíš ani netuší, já sama jsem rozdíl objevila až nedávno v jiné souvislosti).

Přehled obsahu disertační práce. Druhá část práce, tj. první část vlastního textu je zaměřena historicky. Disertant zde věnuje svou pozornost zejména sociálně-ekonomicko-právnímu kontextu, v němž bytové spoluvlastnictví tam či onde vznikalo.

V třetí části, tj. druhé části vlastního textu, se disertant zabývá základními teoretickými a koncepčními otázkami bytového vlastnictví, resp. spoluvlastnictví. Kromě teorií profilujících autorů, kteří reprezentují jednotlivé směry uvažování o rubrikované tématice, předkládá disertant ilustrativní přehled o víc než desítku právních úprav bytového vlastnictví. Kromě toho samého kladně hodnotím také to, jak autor k jednotlivým právním úpravám přistupuje, co z každé z nich přibližuje čtenáři, že pečlivě zachovává jednotnou rovinu informace, takže srovnávat může i každý sám. Přitom disertant pracoval zásadně s původními prameny (s některými jazyky, zejména s ruštinou, měl ovšem jistou nesnáz, výrazy v azbuce měl přepisovat spíše do češtiny, nikoli do angličtiny), jen výjimečně sděluje poznatek z druhé ruky. Na závěr této části zařadil disertant velmi zajímavý přehled výrazů, s nimiž se lze jako s označením bytového vlastnictví, resp. spoluvlastnictví (obecně) setkat.

Čtvrtá část práce, tj. třetí část vlastního textu, je nadepsána „předmět bytového vlastnictví“. Pod tímto poněkud tajuplným názvem předkládá autor výsledky svého podrobného zkoumání všech rozhodných aspektů tvořících

páteř předmětného institutu. Zabývá se tu nejdříve *jednotkou*, jako již dříve známým výrazem s novým obsahem (a jinou právní podstatou), *nemovitostí*, na níž, resp. v níž, může být založeno bytové spoluvlastnictví, dále pak oběma součástmi jednotky podle ust. § 1159, a nakonec, také do značné hloubky analyzuje otázku určení velikosti *podílu na společných částech nemovité věci* a s podílem spojenými právy a povinnostmi vlastníka jednotky.

V závěru práce disertant neshrnuje výsledky svého zkoumání, jak by se dalo očekávat, ale velmi věcně a objektivně hodnotí právní úpravu bytového spoluvlastnictví obsaženou v o.z., uvádí nejen to, co považuje za klady, ale připojuje i své výhrady.

Prameny. Předložený seznam použité literatury obsahuje stovku položek. Bohužel disertant je nijak netřídí, seznam je tudíž naprosto nepřehledný (dosud jsem se nikdy s tímto přístupem nesetkala!), posoudit literaturu, s níž autor pracoval, je proto velmi nesnadné. Nicméně, je možné si potvrdit zjištění učiněné během čtení práce, totiž že disertant čerpal z dlouhé řady zahraničních pramenů; pokud jsem to nepřehlédla, některé ani neuvádí (např. zákonné normy – jejich seznam vůbec schází, stejně jako seznam použité judikatury). Disertant čerpal bohužel i z některých prací, kde se objevují názory zdejší civilistikou dávno odmítnuté (srov. učebnici občanského práva z r. 1995!), což pak nutně vede k chybným tvrzením (např. stále a znovu připomíná „právní vztahy“, dokonce „vlastnické vztahy“, bytové vlastnictví je právním vztahem (sic!), „právní úkony“ atd. atd.).

Poznámkový aparát je nadstandardně bohatý, vedený lege artis – ovšem s jistými výhradami. Na pomezí tohoto a předchozího bodu stojí podstatná připomínka týkající se autorova pochybení v citaci důvodové zprávy: tzv. Eliášův zákoník s důvodovou zprávou je literární dílo, které není možné v žádné teoretické práci uvádět a citovat z ní důvodovou zprávu k o.z. Tzv. aktualizovaná důvodová zpráva je výhradně v internetové podobě na stránkách ministerstva spravedlnosti.

Další chyby poznámkového aparátu spočívají v tom, že jako poznámka pod čarou je uváděno něco, co má být v textu v závorce za větou, a to odkazy na zákonná ustanovení. Dále, pro čtenáře je sice příjemné, že autor v

poznámkách uvádí i přepis zákonného textu, není to ale správné: platí, že každý má u ruky zákon a příslušné ustanovení si sám vyhledá.

K formálním chybám patří také to, že autor vůbec k žádnému předpisu nezavádí vhodnou zkratku, jak je to v teoretických, a zejména vědecko-teoretických pracích bezvýjimečně zachovávaným zvykem – ani pro kodexy, ani pro zákony, ani pro naše, ani pro cizí (ani s tím jsem se dosud nikdy nesetkala). Proto pak musí nesprávně opakovaně užívat výrazy „nový občanský zákoník“, „dřívější právní úprava“ atp. Tomu by se snadno vyhnul, kdyby postupoval standardně (ostatně již v roce 2013 přijal Nejvyšší soud ČR usnesení zavádějící zkratky pro OZ 1964 a OZ 2012).

Neméně nestandardní také je, že disertant se vyjadřuje v „ich-formě“ (tj. první osobě jednotného čísla) – ani to neodpovídá usu vědeckých prací.

Další poznámky.

Souhlasím s autorem, pokud dovozuje, že jednotka je ve své podstatě zvláštním druhem spoluvlastnického podílu. Stejně tak s ním souhlasím, pokud v závěru práce uvádí, že se zdejší koncepce se blíží dualisticko-monistické koncepci.

Za chybu považuji, pokud disertant (např. na str. 101, 104, ale i jinde dále v textu) pokládá za právní důvod vzniku bytového spoluvlastnictví zřizovací listinu, dokument atd. Toto zásadní pochybení, jak se zdá, pramení z chyby, která se vloudila do zakládání právnické osoby, když se začalo mluvit o zakládací listině (a pravdou je, že v některých cizích právních úpravách se mluví o „dokumentu“ - tam si ovšem s klasickou právní teorií hlavu nelámou).

Ustanovení § 1159 není ani zkratka, ani definice. Jedná se o taxativní výčet součástí/složek majetkového souboru, který je předmětem vlastnictví. Byt rozhodně není „výlučným majetkem“, je třeba zůstat u zákonného pojmosloví a mluvit o „prostorově oddělené části domu“; vlastník jednotky není vlastníkem bytu, byt není předmětem vlastnictví (a N.B. bez ohledu na zdejší souvislost je výraz „výhradní majetek“ vadný, odporuje zavedené dikci: „výhradní“ může být jen vlastnictví, nikoli jeho předmět). Právě tak neexistuje žádný „spoluvlastnický“ podíl, ale jen „podíl na společných částech nemovité věci“.

Ani v jednom z obou případů nejde o věci v právním smyslu, proto nelze mluvit o hromadné věci, ani o „pluralitě vlastnických objektů“.

Jsem za jedno s disertantem v jeho kritice platné právní úpravy (srov. závěr). Jako problém, který však vytvořila spíše právní teorie než zákon, vidím však také řešení existence bytového spoluvlastnictví v případě, že bylo zřízeno v domě, který je součástí práva stavby, když právo stavby skončí uplynutím doby. Mám za to, že řešení je mnohem spíše v tom, že v takovém domě není vůbec možné zřídit bytové spoluvlastnictví. Důvodem je právě dočasnost práva stavby, což je v pojmovém rozporu s trvalostí vlastnického práva.

Dodávám. Disertant má jistý problém s psáním v českém jazyce („tvůrci se musely ...“; nelze mluvit o „tvůrcích prohlášení“, ani tom, že důvodová zpráva „stanoví“; nelze mluvit „o domě s jednotkami“ atd. atd.); nejen, že disertant používá běžně užívané, ale v češtině nespisovné slovakismy, ale tu a tam použije i slovo smyšlené, které vytvořil převodem ze slovenštiny („vykuřování“, „spájí v sobě“), jinde používá výrazy obecné češtiny („čistě“, „automaticky“ – namísto tradičního a jedině vhodného „eo ipso“, atd.). Kromě toho, problematické je i užívání slova „minimálně“, které má v češtině přinejmenším dva významy, ale spíše jde o slovo mnohovýznamové; podobně i slovo „nominální“ (jmenovitý?) - totiž, proč je hodnota bytu „nominální“ (nerozumím významu).

Rovněž bych jen „po straně“ poznamenala, že mě jako spoluautora pasáže o bytovém spoluvlastnictví sice těší příznivé hodnocení z disertantova pera, myslím si však, že by nebyl tak vlídný, kdyby znal detaily oné překotné práce, popř. jí byl přítomen osobně.

Závěrečné hodnocení. Disertant předložil analyticko-srovnávací studii, která svědčí o jeho velmi dobrých znalostech problematiky bytového vlastnictví, resp. spoluvlastnictví. Autor rozhodně nevytvořil dílo popisné, ani dílo komentářového typu, ani suše ploché, jeho práce je vysoce kvalitním teoretickým vhledem, doplněným vlastními názory a hodnocením. Přesto, že jsem výše připomněla některé nedostatky, pochybení a nepřesnosti, považuji předloženou disertační práci za vysoce kvalitní vědecko-teoretické dílo, a to především s ohledem na dokonalé teoretické zvládnutí základních aspektů

rubrikované problematiky.

Vzhledem k výše uvedenému

předloženou disertační práci doporučuji k obhajobě před příslušnou komisí pro obhajobu disertačních prací.

V Praze, 2017-08-31

doc. JUDr. Michaela Hendrychová, CSc.
oponentka disertační práce