

Oponentský posudek

Jméno diplomantky:	Filip Kaplan
Téma práce:	Bytové spoluvlastnictví ve světle novely občanského zákoníku účinné od 1. 7. 2020
Rozsah práce:	62 stran
Datum odevzdání práce:	14. 06. 2021

1. Aktuálnost (novost) tématu

Bytové spoluvlastnictví na rozdíl od podílového spoluvlastnictví představuje novější kapitolu občanského práva. Téma je však velmi aktuální. Aktuálnost daného tématu je dána zejména nabytím účinnosti občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. k 1. 1. 2014 a rovněž i novelou občanského zákoníku účinnou od 1. 7. 2020. Bytové spoluvlastnictví představuje velký trend současného bydlení, kdy podstatná část obyvatel větších měst nejen v České republice bydlí v bytech, které vlastní. S narůstajícím počtem těchto bytů a osob vlastnících byty roste i potřeba právně řešit a regulovat vztahy mezi těmito bytovými spoluvlastníky navzájem a současně i potřeba regulovat vztahy mezi těmito spoluvlastníky a třetími osobami. Současně vlastnictví bytu představuje pro velkou řadu osob jednu z nejzásadnějších majetkových hodnot v životě, kdy právo by této zásadní majetkové hodnotě mělo poskytovat odpovídající regulaci a právní ochranu. Stávající česká úprava navíc je roztržena do velké řady předpisů a je poznamenána i „dvoukolejností“ definice bytové jednotky. Důležitosti přidává i to, že nemovitým věcem je nejen v českém právním řádu věnována zvýšená pozornost a ochrana. Současně velká řada otázek s tímto široce rozšířeným bytovým spoluvlastnictvím není uspokojivě vyřešena. Téma lze s ohledem na tyto okolnosti hodnotit jako aktuální.

2. Náročnost tématu na teoretické znalosti, vstupní údaje a jejich zpracování a použité metody

Téma je náročné z hlediska znalostí příslušných ustanovení občanského zákoníku a souvisejících právních předpisů (zejména podzákoných právních předpisů). Nelze odhlédnout od té skutečnosti, že autor musí znát rovněž i právní úpravu obsaženou v dnes již zrušeném zákoně o vlastnictví bytů. Nezbytným předpokladem je rovněž i znalost judikatury a rovněž i komentářové literatury, kdy na řadu i zcela zásadních a klíčových otázek dosud neexistuje jednoznačná odpověď a názory komentářové a odborné literatury jsou velmi různorodé. S ohledem a cíle práce se autor musí vyhnout jen prostému popisu právní úpravy či judikatury, ale skutečně i identifikovat problémová či sporná místa právní úpravy a případně i vyjádřit vlastní stanovisko a názor, jak problémovou právní úpravu změnit či upravit.

3. Formální a systematické členění práce

Práce je členěna do šesti kapitol, k tomu je potřeba přičíst úvod a závěr. Po úvodu následuje kapitola o historii právní úpravy, poté se autor věnuje zásadě povrch ustupuje půdě, následuje kapitole o právech a povinnostech vlastníka jednotky, následně autor zařadil kapitolu o správě bez vzniku společenství vlastníků jednotek, pátá kapitola se zabývá společenstvím vlastníků jednotek a šestá kapitola se zabývá zrušením bytového spoluvlastnictví.

Uvedenou strukturu zvolenou autorem považují sice za ještě akceptovatelnou, ale nikoliv za zcela optimální. Předně jednotlivé kapitoly na sebe nijak plynule nenavazují a představují spíše nezávislá pojednání o jednotlivých aspektech SVJ. Toto však úzce souvisí s tím, že autor si nedostatečně vytkl, co je cílem práce a jakými metodami bude pracovat. Rozsah jednotlivých kapitol se značně liší. Např. kapitola 6 je jen na 3 stranách, kapitola 3 je na str. 11 až 15, ale kapitola 5 je na str. 18 až 44. Rovněž název kapitoly 5 je de facto totožný s názvem celé práce a nijak tak blíže neosvětluje, o čem bude kapitola pojednávat. Rovněž zavedení páté úrovně nadpisu (např. na str. 26 kapitola 5.3.1.1.2) považují za nepřiměřené s ohledem na rozsah práce.

4. Vyjádření k práci

Práce představuje poměrně ucelené zpracování daného tématu. Autor v práci na několika místech provádí korektní analýzu právního problému, který si vytkl. Je možné pozitivně ocenit práci se zákonným textem, kdy se autor nepochybně seznámil s textem zákona před účinností novely a po její účinnosti. Pozitivně je možné hodnotit část práce týkající se judikatury ohledně zákazu krátkodobých pronájmů.

Práce však vykazuje řadu nedostatků. Nedostatek práce spatřuji hned v úvodu, kdy autor vůbec neuvádí, co je cílem práce a jakými metodami bude pracovat. Částečně je možné se toto dozvědět ze str. 2, kde autor uvádí, že „*Ve své práci se budu věnovat vybraným otázkám bytového spoluvlastnictví upraveného občanským zákoníkem, a především se zaměřím na problematiku společenství vlastníků jednotek.*“ Toto však nepředstavuje korektní sdělení cílů práce, když jde de facto jen o parafrázi názvu práce. Vůbec není sděleno a rozebráno, jakým „vybraným otázkám“ se bude autor věnovat a co je cílem analýzy.

Části práce jsou rovněž popisné a povrchní. Autor se na řadě míst omezil jen na parafrázi zákonného textu. Jeho práce tak na řadě míst spíše představuje jen konstatování změn zákonné právní úpravy, aniž by však provedl korektní analýzu právních otázek se změnami zákonného textu spojenými. Lze uvést např. kapitolu 3.2 na str. 14, ve které autor vůbec neanalyzoval nové zákonné pojmy, jaké důsledky bude mít neuvedení zákonných náležitostí dle § 1184 odst. 2 o. z. ve výstraze a zejména pak, jaká jednání budou odůvodňovat tak intenzivní zásah do vlastnického práva, jakým je prodej jednotky, a to ať již za pomoci judikatury, české či zahraniční literatury nebo i vlastních vyargumentovaných názorů autora. Rovněž postrádám část věnovanou aktuálním otázkám týkajících se možnosti SVJ ukládat rozhodnutím jednotlivým členům povinnosti. Autor měl možnost se k tomuto vyjádřit právě např. v části práce týkající se krátkodobých pronájmů či v části věnované právem a povinnostem vlastníka jednotky. Práce tak postrádá hlubší analytickou část a nepřináší nové podněty do diskuze o bytovém spoluvlastnictví.

Na str. 34 autor se autor zmiňuje společných částech, a to i takových, které jsou uvnitř jednotky, aniž by však analyzoval, o jaké společné části může jít.

Práce vykazuje i nedostatky ohledně použitých pojmů a výrazů. Na str. 6 a 7 užívá autor zkratku ČSR, namísto správné zkratky tehdejšího názvu Československa ČSSR. Na str. 10 práce hovoří autor o „socialistickém zákonodárci“ v souvislosti se středním

občanským zákoníkem. V období 50. let však není možné hovořit o „socialistickém zákonodárci“. Autor při citaci zákonných ustanovení předřazuje odstavec před číslo paragrafu (např. str. 11, 32, 36).

Na str. 6 autor uvádí, že „*Po roce 1989 a změně politického režimu bylo zapotřebí dostat velké množství státních bytů do vlastnictví občanů*“. Autor vůbec neuvádí, z čeho dovozuje nutnost této „potřeby“, tj. proč bylo „*zapotřebí dostat velké množství státních bytů do vlastnictví občanů*“. K tomu je možné zmínit, že velmi vysoký počet bytů např. ve Vídni, Mnichově či Berlíně stále vlastní místní samosprávy. Rovněž je i nesprávně užitý pojem „občan“, kdy není logické a ani v souladu s právními principy, aby nemohly být byty převáděny na dlouhodobě v Československu a později v České republice pobývajícím cizincem (což autorům text implikuje).

Na str. 37 autor uvádí, že Členem výboru nebo předsedou společenství vlastníků může být jakákoliv fyzická či právnická osoba bez ohledu na to, zda je vlastníkem či spoluvlastníkem jednotky v daném domě. Toto je nesprávné sdělení, když i na členy výboru SVJ je nezbytné klást obecné požadavky na členství ve statutárním orgánu.

Na str. 12 se autor vyslovuje pro aktivní legitimaci SVJ v držebním sporu dle § 1003 o. z., aniž by však blíže analyzoval podmínky a zákonné předpoklady tohoto nového ustanovení, zejména pak zda má SVJ „držbu společných částí“.

5. Kritéria hodnocení práce

Splnění cíle práce	Mám za to, že autor vytčený cíl práce splnil, jakkoliv cíle práce nejsou zcela jednoznačně vytčené. Současně částečně poukázal na aktuální judikaturu českých soudů k dané problematice.
Samostatnost při zpracování tématu včetně zhodnocení práce z hlediska plagiátorství	Autor pracovala samostatně. Nemám pochyb o tom, že práce je samostatným autorovým dílem.
Logická stavba práce	Logická stavba práce není zcela optimální. Rozsahové rozvržení práce je nerovnoměrné, autor zavedl pět úrovní nadpisů a jednotlivé kapitoly na sebe navazují jen velmi volně. Mám přesto za to, že je možné autorem zvolenou koncepci a rozvržení práce akceptovat.
Práce se zdroji (využití cizojazyčných zdrojů) včetně citací	Autor v dostatečné míře pracuje s českými zdroji, ale vůbec nepracuje s cizojazyčnými zdroji. Na škodu je, že autor nepracoval s nejnovějším komentářem zpracovaným autorským kolektivem pod vedením JUDr. Petrova v nakladatelství C. H. Beck. Citace provádí autor korektně, ačkoliv opakované citace cituje stále shodně jako první citaci v pořadí.

Hloubka provedené analýzy (ve vztahu k tématu)	Kladně hodnotím analýzu autora k představení změn provedených od 1. 7. 2020. Některé kapitoly však mohly být podrobnější a pečlivě a hlouběji analyzovat právní otázky, které s danou právní úpravou vznikají – např. otázka možnosti držební ochrany SVJ, problematika nuceného prodeje jednotky nebo rozsah povinností, které je možné ukládat rozhodnutím shromáždění SVJ jednotlivým členům SVJ.
Úprava práce (text, grafy, tabulky)	Text je řádně členěn, nadpisy a podnadpisy jsou logicky a strukturovaně číslovány. Velikost textu je rovněž obvyklá. Práce neobsahuje grafy a tabulky.
Jazyková a stylistická úroveň	V práci se ojediněle vyskytují překlepy a pravopisné chyby.

6. Připomínky a otázky k zodpovězení při obhajobě

Připomínky:

Viz část 4 tohoto posudku.

Otázky k obhajobě:

- Jaké důsledky bude mít neuvedení zákonných náležitostí dle § 1184 odst. 2 o. z. ve výstraze?
- Může shromáždění SVJ přijmout rozhodnutí o povinnosti každého vlastníka jednotky zajistit na vlastní náklady provádění úklidu společných prostor, a to rotačním způsobem?
- Může SVJ důvodně podat držební žalobu dle § 1003 o. z.?
- Kdo je vlastníkem radiátorů umístěných v bytě vlastníka jednotky, které jsou napojeny na centrální rozvod teplé vody v domě? Může se SVJ domáhat po vlastníkově jednotky, aby umístil na radiátory ve svém bytě měřiče tepla?
- Může shromáždění SVJ udílet členům výboru závazné pokyny, jak mají jednat či je možné toto právo pro shromáždění sjednat ve stanovách SVJ? Pokud ano, jsou povinni členové výboru SVJ splnit i pokyny shromáždění, jejichž splnění by dle názoru člena výboru SVJ bylo v rozporu s péčí řádného hospodáře?

Doporučení/nedoporučení práce k obhajobě	Doporučuji práci k obhajobě
Navržený klasifikační stupeň	2 v návaznosti na výsledek obhajoby

V Praze dne 16. 8. 2021

JUDr. Michael Zvára, Ph.D., LL.M.
oponent