

**Univerzita Karlova v Praze
Právnická fakulta
katedra občanského práva**

Posudek oponenta rigorózní práce

Název práce : Vlastnictví bytů a nebytových prostor- Smlouva o výstavbě

Kandidátka : Mgr. Iva Glacner

Práce odevzdána : v listopadu 2010

Práce má 101 stran vlastního textu a splňuje tedy základním kritérium pro posouzení práce jako práce rigorózní.

Téma práce, zejména se zaměřením na smlouvu o výstavbě je vysoce aktuální. Přestože samostatná právní úprava vlastnictví k bytům platí více než 16 let, nepočítáme-li kusou úpravu po roce 1966, je zřejmé, jak je úprava nedostatečná a kolik přináší praktických problémů.

Kandidátka, byť v názvu práce zdůraznila jako jedno nosné téma smlouvu o výstavbě, pojala práci v podstatě jako komplexní rozbor na téma vlastnictví bytů.

Práce je členěna do sedmi částí s tím, že po stručném historickém úvodu, analýze pojmu byt a jednotka, kdy pojem bytu se stále opírá o judikaturu ve vazbě na stavební předpisy, pozornost je věnována problematice společenství vlastníků, a v části čtvrté se kandidátka věnuje smlouvě o výstavbě, kdy vlastní text je doplněn poměrně podrobným vzorem smlouvy v příloze práce.

Značná pozornost je věnována i zápisům vlastnických práv do katastru nemovitostí a závěr patří úvaze o budoucí právní úpravě, zejména ve vazbě na připravovaný nový občanský zákoník.

Pokud se jedná o připomínky k některým detailním částem práce, tak na straně 24 cituje kandidátka pokus o vymezení pojmu byt na stránkách Wikipedie. Domnívám se, že by tento zdroj neměl být na úrovni rigorózní práce citován, byť je zdůrazněno, že se jedná o jakousi laickou definici.

V části 3.7.4 se kandidátka věnuje postavení společenství vlastníků. Zde bych chtěl při obhajobě slyšet názor kandidátky na možný rozsah práv z odpovědnosti za vady ve vztahu na zákonem limitovaná práva této právnické osoby. Na straně 45 dole kandidátka uvažuje s přiměřenou aplikací ustanovení § 194 odst. 5 obch. zákoníku, který platí pro odpovědnost za škodu statutárních orgánů společnosti s ručením omezeným a akciové společnosti. Jak známo, zákon zde zakotvil při dokazování odpovědnosti za škodu obrácené důkazní břemeno, tedy důkazní povinnost pro členy statutárního orgánu, že jednali s péčí řádného hospodáře. Zásadní otázkou ale je, jakým režim se řídí vztah společenství vlastníků a jeho statutárního orgánu. Mám za to, že nejde o absolutní obchod a tedy jejich vztah a odpovědnost se obchodním zákoníkem neřídí a úvahy o aplikaci § 194 odst. 5 obch. nejsou proto správné.

Na straně 47 věta začínající slovy : „Takováto zákonná ochrana...“ svou větňou stavbou narušuje jinak vcelku dobrý jazyk práce..

Na straně 77 v části 5.3 kandidátka uvedla, cituji : „ Záznam do katastru nemovitostí je jakýsi pozůstatek doby nedávno minulé, kdy katastrální úřady zapisovaly již dané skutečnosti, nemaje přílišné pravomoci v tomto rozhodování“. Zde bych položil kandidátce otázku, jaké katastrální úřady v době nedávno minulé má na mysli a zda se domnívá, že institut záznamu do katastru, sloužící například pro zápis konstitutivního rozhodnutí soudu o určení vlastnického práva, by měl být zrušen ?

Na straně 78 a 79 je citován náleží Ústavního soudu, který připouští žalobu napadající záznam do katastru. Bylo by vhodné, kdyby se kandidátka nad podstatou a důvody takové žaloby mohla zamyslet a vyslovit svůj názor, který zde chybí.

Kromě uvedených výtek a poznámek nemám k práci podstatnější připomínky. Kandidátka pracuje s poznámkovým aparátem, cituje odbornou literaturu, články a judikaturu a ve většině případů zastává zdůvodněný vlastní názor.

Práci proto doporučuji k obhajobě.

V Praze dne 22.1. 2010

JUDr. Tomáš Pohl