

Posudek oponenta rigorózní práce **Mgr. Šárky Čejkové** na téma : **Historický vývoj právní úpravy institutu vlastnictví bytu**

Práce má 118 stran vlastního textu, takže po této stránce splňuje požadavky uznání práce jako práce rigorózní.

Kandidátka zvolila téma jen zdánlivě v praxi užívané a proto pro subjekt, který se tématu dostatečně nevěnuje, téma bezproblémové.

Jak vyplývá z názvu práce, je předmětem rozboru historický vývoj institutu vlastnictví bytu, ale uvedená historie je v podstatě krátkodobá a problémy začínají v historii relativně nedávné, tj. po účinnosti zákona č. 72/1994 Sb.

Předchozí vývoj institutu, který je analyzován na poměrně malé ploše, spíše navazuje téma, které bych nazval téma spíše současné než historické. Především je zde stále problém s vymezením pojmu byt a pro účely aplikační, tj. pro možnost dispozice s bytem z titulu vlastnického práva, zákonem analogicky postaveného na úroveň věci nemovité, ovšem spojené s nabýváním ideálních částí společných pro všechny vlastníky bytů, kdy problémy byly spojeny zejména s otázkou pozemků.

Na příkladu znovuzavedení (byť právní úpravu z let šedesátých minulého století bych označil spíše za určitý náznak úpravy, potlačený převahou státního vlastnictví bytového fondu) je patrné, jak politicko- ekonomické hledisko, tj. likvidace vnitřně zadluženého bytového fondu ve státním, popř. obecním vlastnictví, naráží na řadu právních problémů.

Vynechám-li při hodnocení práce části analytické týkající se vlastnických teorií (bez nichž se ovšem další analýza neobejde) a stručného historického vývoje před účinností zákona č. 72/1994 Sb., je kandidátka zaměřena především na výklad všech úskalí, která tato právní úprava, podle mého soudu, stále nedokonalá přináší.

Kandidátka nejprve analyzuje pojem společenství vlastníků jednotek, jejich práva a povinnosti, převody jednotek a jejich vazbu na převody bytů v rámci bytových družstev.

Poté kandidátka krok za krokem rozebírá všechny novelizace zákona č. 72/1994 Sb., účinné k datu vyhotovení práce.

Vhodná je osmá kapitola srovnávající tuzemskou s německou právní úpravou.

Závěrečná kapitola je věnována úpravě de lege ferenda.

K práci mám tyto detailnější připomínky:

Na straně 9 první odstavec shora je uvedeno, že byt se jako předmět občansko právních vztahů objevil v českém právním řádu až v souvislosti se zákonem č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví bytů. Takto postavená věta není pravdivá, neboť pojem byt zde existoval a existuje

především jako předmět nájmu. Za zmínku stojí, že je doposud užíván pojem „osobní vlastnictví“, což byl druh vlastnictví odlišující postavení vlastníka od vlastnictví soukromého, tedy že tento pojem přežil i po roce 1989.

Na straně 41 první odstavec shora je uveden, že není dán prostředek k donucení k aktivní účasti vlastníka jednotky ve společenství vlastníků. Zde by se mohla kandidátka blíže zamyslet, zda existuje nějaká soudní ochrana či prostředek soudní ochrany společenství vlastníků vůči jednotlivým vlastníků a naopak ?

Na straně 43 poslední odstavec je citováno rozhodnutí Krajského soudu spisovou značkou, ale bez bližší specifikace soudu.

Jiné, detailnější připomínky k práci nemám. Práce je vybavena poznámkovým aparátem a citacemi zdrojů z nichž kanapátka čerpala i použité judikatury.

Při obhajobě by se kandidátka mohla víc zamyslet na situaci, jak způsobem zabezpečit u bytových družstev vzniklých jen za účelem koupě domu, později děleného na jednotky, aby jednotliví členové družstva získala po vložení prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí vynutitelné právo na převod jednotky, kterou užívají jako nájemci do vlastnictví.

Práci hodnotím celkově jako velmi dobrou a doporučuji ji k obhajobě.

V Praze dne 11. února 2012

JUDr. Tomáš Pohl

