

## **Posudek konzultanta rigorozní práce**

Jméno rigorozantky: Mgr Lenka Engelová

Téma práce: Bytové spoluvlastnictví: srovnání právní úpravy vybraných institutů v zákoně č. 72/1994 Sb. a v zákoně č. 89/2012 Sb.

Rozsah práce: 158 stran textu

Datum odevzdání: září 2013

1. Předložená rigorozní práce se zabývá tématem úplně novým a nanejvýš užitečným, neboť srovnává instituty upravené v zákoně č. 72/1994 Sb. (BytZ) s úpravou v novém občanském zákoníku (NOZ), a to z pohledu soudní praxe. Byť nová úprava nabývá účinnosti již 1.1.2014, je srovnávací literatura zcela minimální. Znamé jsou především kritické články Petra Čecha: "Zmrazí rekonstrukce hypoteční trh s byty?", Právní rádce č.1/2013, str. 36 a 37, a Petra Čecha společně s Robertem Pelikánem: "Několik dalších nedorozumění v nové úpravě bytového spoluvlastnictví", Právní rádce č. 8/2013, str. 32-36. V roce 2013 vyšel též komentář autorem Evy Kabelkové a Petry Schödelbauerové pod názvem "Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku", nakladatelství C.H.Beck, 1. vydání; ten však moc kritický není (viz závěr rigorozní práce). V současné době je nutné připomenout, že dosud ani nebyl přijat prováděcí předpis podle § 1222 NOZ. (Návrh nařízení vlády byl vládě předložen teprve v polovině října t.r.)

Přes veškeré překážky se autorka zhostila svého úkolu výborně, její závěry na novou úpravu jsou kritické a ukazují, jak vysoce nedokonalá úprava byla (bez velké diskuze) schválena.

2. Při zpracování tématu musela autorka prokázat nejen své teoretické znalosti dosavadní úpravy a judikatury (od roku 1995 již bohaté), ale i zásady úpravy nové, a to v kontextu celého NOZ (postavení právnických osob, úprava spolku, přechodná ustanovení).

3. Autorka rozdělila rigorozní práci do 6 částí: 1. část – obecně teoretické otázky (pojmy vážící se k definici "jednotka", pozemek, právo stavby), 2. část – vznik, převody a zánik jednotky (prohlášení, smlouvy o výstavbě, formy výstavby, převody), 3. část – formy správy (společenství vlastníků, stanovy, orgány, práva a povinnosti vlastníka jednotky, zrušení a zánik SVJ).

V úvodu autorka upozorňuje, že se v práci bude zabývat komparací pouze vybraných institutů, nikoli všech. To poté také v jednotlivých částech skutečně splnila. Její pohled na novou úpravu je kritický; svůj názor prezentuje vždy s odůvodněním. Tím také došlo k nárůstu počtu stran; konzultant s tím souhlasil.

V závěru práce se autorka vyjádřila ke Komentáři autorem (viz bod 1 posudku) JUDr. Kabelkové a JUDr. Schödelbauerové, který vyšel až po zpracování rigorozní práce.

Je nesporné, že autorka zpracovala práci sama. Díky tomu, že je profesní soudkyní, je její sloh vytříbený, čtivý a logicky uspořádaný.

Výborná je její práce s poznámkami pod čarou (je jich celkem 196), které používá nejen vhodně, ale i předpisově správně.

4. Vzhledem k závažnosti připomínek k úpravě v NOZ by měla autorka uvažovat o jejich publikaci, třeba po částech, v odborné literatuře. Snad by se podařilo ve veřejnosti zejména i odborné (soudci, advokáti) rozvíjet diskusi o všech nedostatcích NOZ z hlediska aplikační praxe. Vždyť tato ustanovení mají dopad na velký počet subjektů – existující společenství vlastníků, v nichž jsou funkcionáři převážně právní laici.

5. Konkrétní připomínky nemám – diskutabilní je téměř každá stránka předložené práce. Stejně konečné slovo vyřknou za několik let soudy.

6. Doporučuji proto, aby u obhajoby byla diskutována jediná otázka, jejíž řešení budou chtít znát v nejbližší době všechna stávající SVJ.

Jde o otázku výkladu § 3041 NOZ, pokud jde o nutnost změny stanov resp. jejich ustanovení u již existujících SVJ. Např. jak laik pozná, která z ustanovení v jejich stanovách “odporují donucujícím ustanovením“ NOZ. Při aplikaci ustanovení § 1 odst.2 věta před středníkem NOZ jde o celkem málo případů; ovšem věta za středníkem může být vykládána různě a proto nemusí během příštích 3 let dojít ke změně stanov. Který státní orgán posoudí, zda byly dosavadní stanovy SVJ správně transformovány? Jak budou aplikována ustanovení § 86 a násl. zákona 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob?

Podobné problémy nastávají při výkladu ustanovení § 3063 NOZ (viz též str. 157 rigorozní práce).

7. Protože předložená rigorozní práce má výbornou úroveň jak po formální, tak zejména též po obsahové stránce, **doporučuji** její připuštění k obhajobě u rigorozního řízení.

V Praze dne 29.10.2013

JUDr . Jaroslav Oehm  
konzultant

Za správnost:

Vacková