

**Právnická fakulta Univerzity Karlovy v Praze**

**P O S U D E K**

**vedoucího rigorózní práce (PAP)**

**Jméno a příjmení studenta: Mgr. Lukáš Dulíček**

**Název práce: Předkupní právo k nemovitým věcem**

**Jméno a příjmení PAP: doc. JUDr. PhDr. David Elischer, Ph.D.**

**Práce vyhodnocena IS jako originální (tj. shoda <3 %)**

**1. Formulace cílů, metodika zpracování práce a aktuálnost tématu:**

Autor předkládá práci na téma předkupní právo, přičemž problematiku zúžil na předkupní právo k nemovitým věcem. Zvolil tedy v teorii i praxi zatím stále aktuální fenomén, jímž je toto svého druhu omezení vlastnického práva, a to i s ohledem na změny přinášené rekodifikací soukromého práva a dále změny realizované novelou OZ 2012 (č. 460/2018 Sb.). Že jde o téma, které právem zasluhuje zvýšenou pozornost odborné veřejnosti, dobře svědčí proběhlé a nutno říci stále probíhající diskuse v odborných periodikách, učebnicích a komentářích (Svoboda, Eliáš, Spáčil, Zuklínová, Surgová, Tégl, Porod, Kober a mnoho dalších). Autor v úvodu své práce jasně vymezuje její cíle (analyticko-deskriptivní) a klade si otázky, na které se snaží svou prací nalézt a nutno dodat i nalézá (vždy argumentované a srozumitelné) odpovědi, a to i v situacích, kdy proponuje názor v naší literatuře ojedinělý (srov. kupř. otázka lhůty k akceptaci nabídky a lhůta k výkupu, závěr o sankci v podobě zamítnutí návrhu na vklad katastrům nemovitostí). Vlastní metody práce a přístupu, stejně jako kritický rozbor dosavadní nauky (literatury) k tématu jsou v úvodu zřetelně probrány, i z práce samotné je patrné, že autor uplatňoval analytický přístup k pozitivněprávní úpravě, který kombinuje s evaluací doktríny a judikatury, aby nakonec dospěl k obecnějšímu poznatku, resp. syntéze a závěru. Autor se přitom opírá o analýzu cca tří desítek rozhodnutí Nejvyššího soudu. V práci nebyla využita komparace s jinými právními řády, což však – dle mého mínění – odbornou kvalitu práce a její přínos nesnižuje, a to i s ohledem na jinak velký textový rozsah, použitou metodu a celkovou koncepci. Za přínosné lze pokládat kromě jiných i pasáže věnované rozboru smluvního a zákonného předkupního práva v platné úpravě (kap. 2 a 3), dále kapitoly věnované realizaci předkupního práva, následkům jeho porušení a sporům o předkupní právo, kdy se autor velmi správně věnuje jeho interferencím do jiných oblastí práva a právního řádu, tj. zejména zkoumá procesní otázky, otázky formulace petitů příslušných žalob, vztah k vykonávacímu, exekučnímu a insolvenčnímu řízení. Analyzuje rovněž otázky plynoucí z publicity věcných práv, relevantní katastrální souvislosti, zvláštní zákonné úpravy ve sféře práva veřejného, kdy se zamýšlí nad způsoby realizace těchto zvláštních zákonných předkupních práv s akcentem na (soukromoprávní) následky porušení povinností plynoucích z takových práv. Předložená práce tak představuje originální pohled na institut předkupního práva k nemovitým věcem ve všech jeho stěžejních (myšleno soukromoprávních) ohledech.

**2. Logická struktura a členění rigorózní práce:**

Text (466 tis. znaků) svým rozsahem významně překračující práce disertační (tj. práce vyššího kvalifikačního stupně) je celkově velmi přehledně a jasně členěn, jeho struktura je logická, jednotlivé výklady na sebe souvisle navazují. I další vnitřní členění odpovídá klasickým doktrinárním přístupům, zejména je respektováno předepsané členění pro odborný text, tj. úvod do problematiky, shrnutí dosavadního stavu poznání a odborné diskuse nad problémem, stručný rozbor judikatury a další teoretická východiska, nakonec závěr a autorovy úvahy de lege

ferenda. Práce je rozdělena do 10 dílčích kapitol (a jednoho historického exkurzu), kdy první kapitola propedeuticky teoreticko-právní východiska *pacta protimiseos*. Druhá kapitola sleduje toliko rozlišení předkupního věcného a obligačního. Třetí a čtvrtá kapitola jsou pak věnovány zevrubné analýze vzniku a zániku předkupněprávního poměru v platné úpravě OZ 2012. V kapitole šesté se autor zamýšlí nad realizací předkupního práva a zkoumá kupř. velmi zajímavou otázku času, formy a obsahu oferty i akceptace, včetně problému případné kolize několika předkupních práv. Práce se v dalších kapitolách celistvě věnuje všem podstatným otázkám porušení předkupního práva včetně řešení souvisejících procesních aspektů. Autor vždy zkoumá, jaká je, resp. má být role rozhodovací praxe při jejich řešení, sám přitom svůj názor či doktrinální inklinaci naznačuje a přesvědčivě vysvětluje. Některé jeho závěry jistě zasluhují další odbornou diskusi. Oceňuji zvláště pak jeho smysl pro strukturální analýzu a systematickosti, s jakou přistoupil k řešení své práce. Práce tak byla pro mě mimořádně čtivá a srozumitelná.

### **3. Rozsah a úroveň použitých zdrojů a práce s nimi, bibliografické citace, poznámkový aparát:**

Při zpracování tématu byl použitý dostatečný počet bibliografických pramenů, které autor správně uvádí a na konkrétních místech vždy cituje v souladu s citační normou. Poznámkový aparát je zcela adekvátní. Výběr literatury a pramenná základna je reprezentativní a zahrnuje všechny relevantní tituly naší současné i historické nauky. Kvituji, že neváhá konfrontovat základní vyslovené názory české doktríny a jejich odlišná stanoviska zasadit do širšího kontextu a opatřit vlastním hodnocením i závěrem (často polemickým).

### **4. Jazyková, stylistická úroveň a formální úprava rigorózní práce**

Jazyková i stylistická úroveň práce je výborná. V práci jsem neshledal žádných podstatných gramatických chyb ani stylistických nedostatků. S právní terminologií je pracováno správně.

### **5. Formulace vlastních závěrů (práce s judikaturou, úvahy de lege ferenda)**

Práce předkládá řadu podnětných názorů a závěrů. Pracuje s bohatou judikaturou a komentuje mnohá legislativní řešení současná i předchozí. Při ústní obhajobě by se mohl blíže vyjádřit zejména k:

- k reálnému rozdílu mezi přednostním právem dle § 22 zák. o vlastnictví bytů a klasickým zákonným předkupním právem – a dále k otázce další aplikace cit. § 22 u jednotek nabytých do vlastnictví před 1.1.2014 (výklad § 3063 a 1187/1)
- Je rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 2019, sp. zn. 22 Cdo 2979/2018) k otázce kolize předkupních práv dle § 1124 a § 3056 OZ definitivním řešením nebo zůstaly některé otázky nezodpovězeny?
- Jak hodnotí autor judikát NS 26 Cdo 2923/2022 a jeho dopady do praxe v kontextu jeho vlastních závěrů?
- Příklad předkupního práva sjednaného k reálné části nemovité věci – demonstrace realizace „předkupu“ včetně jeho jednotlivých fází.
- Jak je míněn závěr, že by katastrální úřad měl sám přímo (tj. z moci úřední?) přihlídnout k naplnění rezolutivní podmínky dle § 2145, když autor předpokládá, že to platí jen tehdy, bude-li to navrženo během vkladového řízení?

### **6. Odborná kvalita zpracování tématu rigorózní práce**

Práce je po odborné stránce nadstandardní a splňuje nepochybně požadavky kvalifikační práce tohoto stupně, a to jak rozsahem, tak kvalitní analýzou. Prokazuje autorovy vynikající znalosti vybrané hmotněprávní problematiky, jakož i souvisejících procesních otázek a celkovou širší orientaci i erudici v oboru. Svědčí také o jeho velkém zájmu a praktickém vhledu do zkoumané problematiky.

**Závěr:**

Předložená práce prokázala autorovu samostatnost při zpracovávání nelehkého komplexního tématu, schopnost zorientovat se v zákonné úpravě včetně příslušných novelizací, judikatuře a doktríně. Práci proto doporučuji k ústní obhajobě s hodnocením: **prospěl.**

**Rigorózní práci hodnotím stupněm: prospěl.**

Datum: 10. 4. 2023

Podpis vedoucího rigorózní práce  
Doc. JUDr. PhDr. David Elischer, Ph.D.