

OPONENTSKÝ POSUDEK

Jméno rigorozanky:	Mgr. Lukáš Dulíček
Téma práce:	Předkupní právo k nemovitým věcem
Rozsah práce:	162 stran
Datum odevzdání práce:	13. 03. 2023 (elektronická podoba) 16. 03. 2023 (tištěná podoba)

1. Aktuálnost (novost) tématu

Předkupní právo k nemovitým věcem je tradičním tématem občanského práva hmotného. Navzdory tomu je téma aktuální. Aktuálnost daného tématu je dána zejména nabytím účinnosti občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. k 1. 1. 2014. Vlastnictví nemovité věci 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. Důležitosti přidává i to, že nemovitým věcem je nejen v českém právním řádu věnována zvýšená pozornost a ochrana. Předkupní právo k nemovitým věcem nabylo aktuálnosti zejména ve vztahu k znovuoobnovenému principu materiální a formální publicity v českém právním řádu. 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 rovněž i s ohledem na oproti jiným právním institutům poměrně kontinuální vývoj úpravy předkupního práva k nemovitým věcem. Je možné rovněž vycházet z široké palety zdrojů (českých i cizojazyčných) a z judikatury. Judikaturu je však vždy nezbytné poměřovat tím, zda je možné závěry judikatury aplikovat i za stávající právní úpravy.

3. Formální a systematické členění práce

Autor práci rozdělila do jedenácti kapitol, k tomu je třeba přičíst úvod a závěr. Po úvodu následuje kapitola o teoretických východiscích stávající právní úpravy, následuje kapitola o rozdílech mezi obligačním a věcným předkupním právem, třetí kapitola se věnuje vzniku předkupního práva, ve čtvrté kapitole se autor zabývá zánikem předkupního práva, pátá kapitola je věnována vzdání se předkupního práva, v šesté kapitole se autor zabývá realizací předkupního práva, sedmá kapitola se zabývá porušením předkupního práva a jeho následky, osmá kapitola pojednává o procesních hlediscích zkoumané problematiky, devátá kapitola je věnována předkupnímu právu v insolvenční a exekuci, desátá kapitola přibližuje zákonná předkupní práva v České republice a jedenáctá kapitola je historický exkurz. Tuto strukturu je možné považovat za vyhovující. Autor práci rozčlenil do více kapitol, což činí práci přehlednější.

4. Vyjádření k práci

Z práce je znát určité autorovo osobní „zaujetí“ daným tématem. Rovněž je z práce zřejmé, že se autor s tématem setkává jako advokát při své práci, když v práci poukazuje na sporné či výkladově nejasné právní otázky, které následně řeší.

Práce v dostatečné míře poukazuje na sporná a nejasné otázky a autor se i snaží navrhnout vlastní právní postup či výklad k překlenutí těchto nejasných otázek. Práce svědčí o kvalitních znalostech autora ve vztahu k dané problematice. Je nutné vyzdvihnout i schopnost autora propojit problematiku hmotněprávní a procesněprávní (např. části práce věnované petitům či rozhodnému právu).

Přesto mám k práci připomínky.

Autor v průběhu celé práce uvádí, že existuje *požadavek písemného ověření podpisů* (např. str. 13, 14, 32 a 33, 40). Tento požadavek však žádný právní předpis nestanoví, a to ani jako podmínku platnosti smlouvy a ani jiným způsobem. Autorem na str. 13 odkazované ustanovení § 7 odst. 2 katastrálního zákona *požadavek písemného ověření podpisů* nestanoví. Místo úředního ověření podpisů je možné např. uznat pravost podpisů na příslušné listině před katastrálním úřadem za vlastní.

Ustanovení § 1107 o. z. není možné vztahovat na obligační práva – autor na str. 24 pléduje pro opak.

V žádném případě není možné souhlasit se závěrem autora, že pojmy „dobré mravy“, „zásada poctivosti“ a „pravidla socialistického soužití“ jsou obsahově shodné pojmy (str. 78 práce). Pravidla socialistického soužití je pojem pocházející z doby vlády komunistické diktatury a totalitního režimu v Československu, kdy tento pojem sám o sobě v sobě zosobňuje bezpráví a naprostou neúctu k základním lidským právům a svobodám.

Určitý nedostatek práce spočívá v naprosté absenci práce se zahraniční literaturou, judikaturou a až na řídké výjimky i zahraničními právními předpisy. Autor zřejmě ovládá němčinu, když na str. 81 provedl překlad § 464 odst. 1 německého BGB. Přitom právě právní úpravou BGB byla inspirována nová česká právní úprava. Německy psané literatury k předkupnímu právu je k dispozici dostatek.

Některé formulace v práci jsou pro odbornou práci nevhodné – např. písemnosti „nebudou katastrální úřad vůbec zajímat“ (str. 13), „katastrální úřad se spokojí“ (str. 14), „samostatné obří jednotky“ a „titěrné podíly“ (str. 145).

5. Kritéria hodnocení práce

Splnění cíle práce	Mám za to, že autor vytčený cíl práce po splnil. Provedl analýzu otázek, které se k tématu vážou. I přes naprostou absenci práce se zahraniční literaturou je tak možné splnění cílů práce akceptovat.
Samostatnost při zpracování tématu včetně zhodnocení práce z hlediska plagiátorství	Předložené dílo je nepochybně autorovým vlastním dílem. Nemám pochyby o tom, že autor předloženou práci zpracoval samostatně.
Logická stavba práce	Práce je logicky vystavěna. Autor nejprve pojednává o teoretických konceptech předkupního práva, následují kapitoly o vzniku a zániku předkupního práva a rovněž vlastní analýza výkonu předkupního práva a prostředky právní obrany v případě porušení předkupního práva.
Práce se zdroji (využití cizojazyčných zdrojů) včetně citací	Autor s cizojazyčnými zdroji nepracuje vůbec. Předkupní právo je přitom tradiční právní institut v blízkých právních řádech (např. německém, rakouském, švýcarském), ve kterých je v k dispozici dostatek literatury. Autor pouze na několika místech odkazuje na německý BGB. Práce se však důsledně zaměřila na český právní řád a jeho stávající i historické pojetí předkupního práva.

Hloubka provedené analýzy (ve vztahu k tématu)	Analýza je v textu obsažena v dostatečném rozsahu stran práce s českou právní úpravou a česky psanými zdroji, byť na místě bylo provést hlubší analýzu stran podrobnější komparace české právní úpravy a vybraných zahraničních právních úprav. Autor však podrobně analyzoval český právní řád.
Úprava práce (text, grafy, tabulky)	Text je řádně členěn, nadpisy a podnadpisy jsou číslovány. Práce neobsahuje grafy a tabulky.
Jazyková a stylistická úroveň	Text je strukturován dobře, srozumitelně, bez pravopisných chyb. Věty jsou většinou stylisticky formulovány dobře a srozumitelně.

6. Připomínky a otázky k zodpovězení při obhajobě

- Je možné vztáhnout § 1107 o. z. i na obligační práva (viz autorovo tvrzení na str. 24)? Může skutečně obligační předkupní právo zavazovat právního nástupce osoby zavázané z předkupního práva? Při odpovědi necht' autor zohlední závěry plynoucí z rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 1588/2020.
- Je možné věcné předkupní právo k nemovité věci evidované v katastru nemovitostí nabýt od neoprávněného?
- Je možné věcné předkupní právo k nemovité věci evidované v katastru nemovitostí (ať již řádně či mimořádně) vydržet?
- Může se věcné a obligační předkupní právo k nemovité věci evidované v katastru nemovitostí promlčet?
- Je možné předkupní právo převést na jinou oprávněnou osobu?

Doporučení/nedoporučení práce k obhajobě	Doporučuji práci k obhajobě
---	------------------------------------

V Praze dne 17. 04. 2023

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