

# POSUDEK

## školitele disertační práce

**Jméno a příjmení studenta:** JUDr. Kateřina Janderová

**Název práce:** Bytové spoluvlastnictví

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

**Kontrola na shodu:** Theses.cz vygeneroval maximální míru shody 5 % u dokumentu na internetu. Jedná se o shodu s textem, který autorka této disertace – v souladu s pravidly o organizaci doktorského studia – publikovala jako jeden z dílčích výstupů své disertace – srov. JANDEROVÁ, Kateřina. Meze povinnosti k náhradě újmy vlastníka jednotky. In: SEDLÁČEK, Miroslav. STŘELEČEK, Tomáš. Povinnost a odpovědnost v civilním právu hmotném a procesním. Speciální problémy. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2022. ISBN 978-80-7676-244-2. Lze tak uzavřít, že předložená práce je originálním dílem, je výsledkem tvůrčí činnosti autorky.

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

Autorka zvolila téma aktuální reflexe právní úpravy bytového spoluvlastnictví. Otázky s bytovým spoluvlastnictvím související jsou totiž v praxi frekventované, přičemž význam tohoto institutu dynamicky roste, jak dynamicky stoupá výstavba bytových domů v Praze a ČR. Nelze přitom ztrácet ze zřetele – jak ostatně sama výstižně poznamenává v úvodu – že vznik a následný vývoj bytového spoluvlastnictví dobře ukazuje, jak se do jeho úpravy v určitých etapách promítají i ideologické úvahy zákonodárce. Souhlasím s tím, že „hledání adekvátní – ve smyslu správné a funkční – úpravy institutu bytového spoluvlastnictví je mimořádně náročným úkolem pro každého zákonodárce, toho současného nevyjímaje. Je totiž vystaven riziku, že – jakkoliv dobře své legislativní kroky promyslí – může se jeho dobrý úmysl zcela minout s tím, co od něj očekává společnost a adresáti právní úpravy. Je-li příliš novátorský, riskuje neaplikovatelnost svých představ v reálném životě, je-li příliš konzervativní (tradicionalistický), hrozí, že vytvoří neživotaschopné právní konstrukty, které v praxi záhy vyjdou z užívání. Více než kde jinde je třeba, aby zákonodárce v otázkách bytového spoluvlastnictví byl zároveň sociologem, antropologem, psychologem a demografem, tj. komplexním znalcem potřeb společnosti, pro niž pravidla tvoří.“

Tématu se chápe ve dvou perspektívách – jednak komparativní (především francouzská a ruská úprava – zvoleny coby inspirační zdroje úpravy v OZ 2012) a jednak (dominantně) české úpravy (tj. pohled národní). Disertantka se ovšem nespokojuje toliko s analýzami a úvahami nad platným pozitivním právem (popř. jeho východisky, úskalími a limity), ale analyzuje a vyhodnocuje poznatky plynoucí z tuzemské soudní praxe (ve své práci analyzuje více než 50 soudních rozhodnutí vysokých soudních instancí), které kriticky (a nutno říci konstruktivně) staví do světla účelu y smyslu jednotlivých normativních pravidel bytového spoluvlastnictví.

Vycházela ze zjištění, že dosavadní stav nauky a poznání o dopadech rekonstruované soukromoprávní regulace není zatím dostatečně jasný ani jednoznačný. Jde proto o téma, které právem zasluhuje zvýšenou pozornost odborné veřejnosti, jak o tom svědčí i proběhlé diskuse v odborných periodikách (Právník, Soukromé právo, Právní rozhledy, Právní rádce, Jurisprudence atd.), jakož – a to především – i v dosud publikované komentářové literatuře.

Její analýza (tam, kde je skutečnou analýzou, a nikoliv pouhou deskripcí) tak je přínosem, neboť legislativní posuny na úrovni ČR byly zatím (od přijetí OZ 2012) ve zkoumaných otázkách velmi skromné a dosud publikovaná komentářová literatura zkoumané problémy systematicky a zevrubně sice reflektuje, přesto nelze říci, že by již diskuse vyčerpala všechna témata definitivním způsobem. Originalitu autora lze posuzovat rovněž z hlediska toho, jak dané téma uchopí, jaké otázky (nové, jiné)

si položí a jak je dokáže zasadit do aktuálních společenských a právních (národních i zahraničních) kontextů. Za mimořádně zajímavé pokládám tyto její výzkumné otázky (teze) - v práci samé jich autorka uvádí více:

- Využil zákonodárce při pojetí bytového spoluvlastnictví do OZ 2012 plný potenciál inspirace v zahraničních úpravách, zejména v – důvodové zprávě uváděné – Francií a Rusku?
- Je legitimní *de lege ferenda* hledat inspiraci v zahraničí nebo je institut bytového spoluvlastnictví natolik bytostně spjat s národními specifiky, že má vždy reflektovat striktně domácí východiska a zkušenost?
- Jaký dopad na právní poměry bytového spoluvlastnictví má existence superficiální zásady v jednom právním řádu?
- Existují situace, za kterých ke zrušení bytového spoluvlastnictví podle dohody spoluvlastníků či manželů nedojde?
- Lze ze stanov společenství vlastníků dovozovat smluvní odpovědnost?
- V jakých případech je vhodné nahradit zasedání shromáždění vlastníků online videokonferencí?
- Je paralelní existence společenství vlastníků a bytových družstev optimálním řešením pro bytové právo?

Originalitu lze spatřovat i v použitých metodách práce a zda se podaří autorce propojit mezioborové (právní, ekonomické, sociální a psychologické souvislosti) téma – jak ostatně naznačuje sama v úvodu – a nahlédnout jej pod novými úhly. Některé její závěry budou jistě vyvolávat potřebu další odborné diskuse, což je myslím u tohoto tématu žádoucí.

Disertantka v úvodu své práce jasně vymezuje její cíle (analyticko-komparativní, jakož i v závěru syntetické), definuje výchozí teze a klade si otázky, na které se snaží svou prací nalézt odpověď. Vlastní metody práce a přístupu jsou v úvodu zřetelně naznačeny, i z práce samotné je patrné, že zvolila analyticko-syntetický přístup, který kombinuje s deskripcí (na pár místech možná až příliš) zákonné úpravy a evaluací odborné literatury, aby nakonec dospěla k obecnějšímu poznatku. V tomto ohledu autorka prokázala nejen schopnost nadhledu nad zákonným textem, doktrínou i relevantní judikaturou, ale především prokázala hlubší pochopení pro východiska a aktuální problémy, jimž čelí současní vlastníci a uživatelé bytových domů.

O jejím setrvalém zájmu o zkoumanou problematiku svědčí i několik v teorii i praxi známých publikačních příspěvků:

- JANDEROVÁ, Kateřina. *Meze povinnosti k náhradě újmy vlastníka jednotky*. In: SEDLÁČEK, Miroslav. STŘELEČEK, Tomáš. Povinnost a odpovědnost v civilním právu hmotném a procesním. Speciální problémy. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2022;
- JANDEROVÁ, Kateřina. *Role opatrovníka při ochraně zájmů společenství vlastníků*. In: SEDLÁČEK, Miroslav. STŘELEČEK, Tomáš. Zastoupení – Specifika a kontext. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2021;
- JANDEROVÁ, Kateřina. *Online zasedání shromáždění společenství vlastníků*. SEDLÁČEK, Miroslav a Tomáš STŘELEČEK. Civilní právo a nové technologie. Praha: Wolters Kluwer, 2022. Právní monografie (Wolters Kluwer ČR);
- JANDEROVÁ, Kateřina. *Stanovy společenství vlastníků jako smlouva sui generis*. In: SEDLÁČEK, Miroslav. STŘELEČEK, Tomáš. Právní jednání a procesní úkony. Vzájemné vztahy a nové aspekty. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019.

Svou práci se mnou disertantka pravidelně a pečlivě konzultovala, mé kritické poznámky a připomínky, zejména metodologického rázu, vždy ochotně reflektovala. Disertace je tak výsledkem více jak dvouleté systematické práce s primárními zdroji, zahraniční literaturou, relevantní doktrínou a vyvíjející se judikaturou.

## 2. Logická struktura a členění disertační práce:

Text (456 tis. znaků včetně úvodu a závěru) je celkově přehledně a jasně členěn, jeho struktura je logická, jednotlivé výklady na sebe souvisle navazují. I další vnitřní členění odpovídá klasickým

doktrinálním 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 úvahy *de lege ferenda*.

Práce je rozdělena do 4 velkých kapitol (částí), kdy první z nich usilují o výchozí charakteristiku a vymezení základních pojmů (geneze a vývoj bytového spoluvlastnictví) a plní spíše roli propedeutickou či definiční. Kapitola druhá analyzuje mimořádně problematický vztah bytového spoluvlastnictví a superficiální zásady.

Kapitola třetí analyzuje koncepcce, vznik a zrušení bytového spoluvlastnictví, kdy autorka proponuje vedle shrnutí i vlastní úvahy *de lege ferenda*. Jádrem jeho práce se ukazuje být kapitola 4, v níž se autorka zamýšlí nad postavením společenství vlastníků v obecné rovině, aby pak následně analyzovala jednotlivé orgány společenství a s tím související aktuální problematické otázky, tj. obrací pozornost ke konkrétním problémům současného bytového práva.

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

Při zpracování tématu byl použitý dostatečný počet bibliografických pramenů, které autorka správně uvádí a na konkrétních místech cituje v souladu s citační normou. Poznámkový aparát je adekvátní. Výběr literatury a pramenů základna je reprezentativní a zahrnuje relevantní tituly naší i zahraniční (ruské a francouzské) aktuální právní nauky, dále publikace reflektující právní úpravu starší i ryze historickou.

Lze ocenit, že neváhá konfrontovat základní názory české i zahraniční doktríny (Tomáš Dvořák, Eliáš, Zuklínová, Fiala, Kabelková, Luby, Holejšovský, Novotný, Pavel Petr, a mnoho jiných) a odlišná stanoviska právních autorit v daném oboru, přičemž však přichází i s vlastním argumentovaným postojem k problému. Práce s cizojazyčnou literaturou dokládá velmi dobrou orientaci nejen v tuzemských aktuálních otázkách bytového práva. Oceňuji rovněž práci s občanskými zákoníky Francie, Ruské federace, Itálie a některých dalších.

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

Závěr: s výjimkou občasných stylistických chyb je práce psána kultivovaným, odborným a srozumitelným jazykem. S právní terminologií je pracováno správně.

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

Práce předkládá řadu podnětných názorů i autorsky originálních závěrů. V práci aktivně pracuje s judikaturou (analyzuje dopad více než pěti desítek judikátů). U ústní obhajoby by se proto mohla autorka znovu a podrobněji vyjádřit zejména k následujícím otázkám:

- Jaký dopad na právní poměry bytového spoluvlastnictví má existence superficiální zásady v jednom právním řádu? Návrhy řešení *de lege ferenda*.
- Jaké specifické problémy pro bytové právo v praxi plynou z paralelní existence společenství vlastníků a bytových družstev? Jaká řešení autorka zvažuje?
- V jakých případech je vhodné nahradit zasedání shromáždění vlastníků online videokonferencí? Plynou z toho nějaká rizika pro platnost právního jednání?

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

Práce je po odborné stránce standardní, argumentačně podpořena samostatnými odbornými úvahami a závěry, a splňuje tak požadavky kvalifikační práce tohoto stupně, a to jak rozsahem, tak kvalitativní analýzou. Prokazuje přesvědčivé znalosti vybrané věcněprávní civilistické problematiky,

jakož i souvisejících soukromoprávních a procesních otázek a celkovou širší orientaci v citovaných oblastech. Je z ní rovněž cítit autorčino zaujetí, nakolik se sama aktivně pohybuje ve svém profesním životě v oblasti bytového spoluvlastnictví a společenství vlastníků jednotek, podělila se tak s námi proto rovněž o praktické postřehy a poznatky ze své praxe. Při hledání vyváženosti právní úpravy je to pohled – dle mého – nezastupitelný.

### **Závěr:**

Předložená práce prokázala vědeckou samostatnost dr. Janderové při zpracovávání širokého a komplexního tématu, schopnost zorientovat se v zákonné úpravě, doktríně a příslušné judikatuře.

Práci proto **doporučuji k ústní obhajobě před příslušnou komisí pro obhajoby disertačních prací.**

Datum: 10. 4. 2023

Podpis školitele disertační práce  
Doc. JUDr. PhDr. David Elischer, Ph.D.