

POSUDEK OPONENTA DISERTAČNÍ PRÁCE

Doktorandka: JUDr. Kateřina Janderová
Název disertační práce: Bytové spoluvlastnictví
Studijní program: Teoretické právní vědy
Studijní obor: Občanské právo
Školitel: Doc. JUDr. PhDr. David Elischer, PhD.
Oponent: Doc. JUDr. Tomáš Dvořák, PhD.
Pracoviště opONENTA: Katedra obchodního práva a Katedra občanského práva Fakulty právnické Západočeské univerzity v Plzni

I.

Rozhodnutím děkana Právnické fakulty Univerzity Karlovy v Praze prof. JUDr. Radima Boháče, PhD., ze dne 13. 4. 2023 jsem byl jmenován oponentem výše uvedené disertační práce; vzhledem k tomu se podává tento posudek.

II.

Při posuzování každé disertační práce je třeba provést její hodnocení komplexně, tj. ze všech relevantních hledisek.

Disertační práce má celkem 243 stran (včetně všech příloh a titulního listu). To se jeví být adekvátní pro práci tohoto druhu.

Pokud se týče vlastního obsahu disertační práce, je zjevné, že téma práce je vysoce aktuální; lze říci, že jde o jeden z evergreenů českého i zahraničního civilního práva. Doktorandka disponuje velmi solidní znalostí nejen právní úpravy národní, francouzské a ruské, ale též odborné literatury anglofonní a frankofonní provenience, a hojně z ní cituje. Rovněž využití zejména domácí judikatury je zjevné.

Zjevně pozitivní je – v pracích tohoto druhu nadprůměrná co do hledisek kvantitativních i kvalitativních – komparace, jež je zčásti začleněna do vlastního textu, zčásti v samostatných kapitolách, takže lze celou disertaci označit za práci komparativního charakteru. Ocenit je třeba zejména využití francouzské a ruské vědecké literatury.

Doktorandka je schopna uvažovat logicky, v potřebných souvislostech, s přiměřenou úrovní kritičnosti i respektu k dílu jiných autorů, a to při veškerém respektu k pravidlům vědecké práce. Přesto však doktorandka mohla a měla do textu začlenit i podstatně větší míru vlastních názorů.

Je otázkou, do jaké míry je vhodné a správné užití české právní terminologie – pojmu bytové spoluvlastnictví na tyto, resp. obdobné instituty v zahraničí, a to v zemích velmi odlišných, kde zákonná regulace je taktéž dosti různá. Lze však v zásadě pochopit, že doktorandka hledala nějaký jednotný pojem tak, aby disertace působila pokud možno jednotně a srozumitelně, takže ve zvoleném termínu nelze hledat nějakou významnější závadu.

Podle názoru oponenta je určitým dílčím negativem kapitola I., a to jednak pro svoji rozsáhlost (35 stran), a dále pak především pro nemožnost docílení nových vědeckých poznatků v tomto dílčím směru. Text je fakticky jednak kompilací názorů jiných autorů, jednak historickým přehledem právní úpravy bytového spoluvlastnictví ve vybraných evropských státech, přičemž jde o přehled dosti povrchní.

Dále pak negativem práce opakujícím se v téměř celém textu je skutečnost, že doktorandka někdy doslova přejímá, někdy volně parafrázuje rozsáhlé partie zákonných textů (např. s. 117), což je jednak věcně nedůvodné, jednak zneřehledňuje a uměle prodlužuje text.

Jako nedostatek práce lze vidět i určitou mechanickou popisnost určitých institutů, jež se projevuje jen povrchním rozбором řady složitých právních otázek (např. vymezení společných částí nemovitosti v § 1160 ObčZ 2012).

III.

Práce byla posouzena antiplagiátorskými systémy. Zjištěná procenta shody systémem Theses je 5 %, systémem Turnitin pak 19 %, což je však dáno tím, že v práci jsou obsaženy 4 publikované články doktorandky, takže v tom nelze spatřovat žádnou závadu.

Ani při vlastním přezkumu práce nebylo jinak shledáno nic, co by vedlo k závěru o plagiátorství.

IV.

Po věcné stránce jsou k textu následující připomínky:

1. Doktorandka řádně cituje odbornou literaturu. Při zkrácené citaci se však pravidelně objevuje podivná formulační chyba: „Opus cit. sub“ (s. 16 a opakovaně).
2. Chybný je (v literatuře hojně přejímaný) údaj o přežívajícím patrovém vlastnictví v Ivančicích (s. 34). Jak prokázal Ing. Aleš Bukovský, v roce 2017 existovalo celkem 44 případů existence patrového vlastnictví (resp. v soudobé katastrální terminologii – vlastnictví zvláštních hmotných částí) na území dnešní České republiky (žádný ovšem není v Ivančicích). Viz Bukovský, A. Správa nemovitosti – Patrové vlastnictví, profesní vzdělávací program Master of Science, seminární práce, Praha: Ústav práva a právní vědy a European Business School, 2017. Práce ovšem patrně není veřejně dostupná (podle znalostí oponenta).
3. Nesmyslné je tvrzení, že v roce 1990 bylo na území České republiky 728 265 bytových družstev (s. 40). Tento číselný údaj se vztahuje k počtu družstevních bytů pořízených do konce roku 1990 v rámci programu družstevní komplexní bytové výstavby, přičemž nezahrnuje byty pořízené do skončení tohoto programu (celkem 779 251 bytů do konce roku 1995), byty v družstevních rodinných domech a byty ve vlastnictví někdejších lidových bytových družstev.
4. Doktorandka v souladu s obvyklou právní terminologií hojně užívá v prakticky celé disertaci pojmu „jednat“ v příslušném gramatickém tvaru. Je však třeba upozornit, že ne vždy je užití tohoto termínu po rekodifikaci soukromého práva – viz termín „právní jednání“ – vhodné. Např. na s. 50 ve formulaci „z teoretického hlediska se jedná“ nejde o právní

jednání, nýbrž o faktickou činnost, kde by bylo namístež užití termínu „jde“ v příslušném gramatickém tvaru.

5. Není pravdou, že by na území dnešní České republiky mezi roky 1879 a 1966 vůbec bytové spoluvlastnictví neexistovalo, resp. že by jej právní řád neznal (s. 52). Patrové vlastnictví v té době stále ještě existovalo a trvá ostatně dodnes (byť ve zcela zanedbatelném rozsahu).

6. Veškeré texty o superficiální zásadě a její (ne)existenci v České republice, resp. vybraných evropských státech, jsou formulovány nepřesné. Pověstný § 120 odst. 2 ObčZ 1964, který určoval, že stavba není součástí pozemku, neanuloval superficiální zásadu jako celek, nýbrž z ní stanovil toliko výjimku. Typicky trvalé porosty, pevné ploty, meliorační zařízení aj. byly součástí pozemku vždy.

7. Není zřejmé, jaký reálný význam má rekapitulace názorů významných právních vědců stran otázky znovuoobnovení principu, že stavba je součástí pozemku, při přípravě rekonstrukce občanského práva (s. 61-64).

8. Ze systematiky práce zjevně vybočuje povrchní a především zbytečný text o českém právu stavby (s. 71-74). Naopak texty o právu stavby ve Francii a v Rusku (s. 74-81) měly a mohly být podrobnější.

9. Úvahy o absolutním (ne)zavedení superficiální zásady při přijetí ObčZ 2012 (s. 81-82) byly a jsou zcela bezpředmětné; jednak odnětí vlastnického práva k nemovitostem nacházejícím se na cizích pozemcích by bylo zjevně protiústavní, jednak vzhledem k časovému odstupu jde již o otázky v odborné literatuře dostatečně prozkoumané!

10. Je vyloučeno, aby bylo právo stavby využito při budování nástaveb na stávajících budovách (s. 87-88). Právo stavby není služebnost!

11. Kategorický odsudek v poznámce pod čarou č. 284 (s. 88) není na místě. Rozhodné jsou vždy okolnosti každého konkrétního případu.

12. Oponent rozhodně nesdílí názor doktorandky, jež volá po omezení superficiální zásady ve vztahu k bytovému spoluvlastnictví (s. 95-96). Předně jakékoliv zmrtvýchvstání (třebas parciální) někdejšího § 120 odst. 2 ObčZ 1964 vyvolá další ohromné problémy s právními vztahy k pozemkům! Dále již sama existence bytového spoluvlastnictví je výjimkou ze superficiální zásady!

13. To, zda určitá země ve svém právním řádu zavede nebo naopak popře superficiální zásadu, není otázka demokratického nebo nedemokratického charakteru této země. Existence superficiální zásady je především otázkou právní tradice konkrétní země. Doktorandka věcně nesmyslně směšuje civilistický právní princip s politikou (s. 110).

14. Jednotka podle BytZ nebyla součástí nemovitosti (s. 115, poznámka pod čarou 351). Byla-li jednotka podle BytZ samostatným předmětem právních vztahů podle § 118 odst. 2 ObčZ 1964, pak nemohla být zároveň součástí jiného předmětu právních vztahů; to je věcně nesmysl. Jednotka podle BytZ byla nemovitostí na základě § 2 odst. 1 písm. c) ve spojení § 2 odst. 4 větším zákona č. 344/1992 Sb., katastrální zákon, ve znění účinném do 31. 12. 2013,

jednak na základě skutečnosti, že s jednotkou podle BytZ byl vždy spojen spoluvlastnický podíl na společných částech domu, přičemž dům byl nepochybně nemovitostí (§ 120 ObčZ).

15. Negativem je absence vhodné zkratky pro zákon o vlastnictví bytů (s. 119 aj.).
16. Řešení dvojkolejnosti právní úpravy jednotek autorkou je sociálně krajně nevhodné – viz negativní zkušenosti z praxe s někdejší § 31 odst. 2 BytZ (s. 121-123).
17. Podle § 3063 ObčZ 2012 je vyloučeno, aby prohlášení vlastníka vymezovalo tam, kde vzniklo bytové spoluvlastnictví podle ObčZ 2012, společné části domu a pozemek podle BytZ (s. 126). Stejně tak je vyloučeno, aby tam, kde vzniklo bytové spoluvlastnictví podle BytZ, byly společné části nemovitosti vymezeny podle ObčZ 2012.
18. Co se rozumí „obligatorními účinky“ (s. 130)?
19. Dohoda je projevem vůle = právním jednáním (s. 131); nemá tedy účastníky, nýbrž smluvní strany.
20. *„Při vstupu do společenství vlastníků však jeho členové žádné takové prohlášení k tomu, aby byli zněním stanov vázáni, činit nemusí. Vstoupí do společenství vlastníků a budou na ně dopadat práva a povinnosti uvedené v jeho stanovách, i když pro ně budou nevýhodné, i když si je nepřečetli a také pokud do tohoto společenství vlastníků vstoupili v tísní. Nabyvatel jednotky může dokonce prohlásit, že se zněním stanov společenství vlastníků nesouhlasí, avšak tato skutečnost nebude mít žádný dopad na proces nabývání jednotky a vznik členství nabyvatele ve společenství vlastníků.“* (s. 152)“. Tyto úvahy doktorandky jsou zcela zmatené a absurdní. Nikdo přece není povinen ke smluvnímu nabytí jednotky. Pokud však smlouvu uzavře, implicitně tím souhlasí i se svým členstvím ve společenství; jde o zákonnou povinnost spojenou s vlastnictvím jednotky (stejně jako se s vlastnictvím jednotky pojí jiné zákonné povinnosti, např. povinnost úhrady daně z nemovitosti).
21. Společenství vlastníků jednotek nikdy nemělo omezenou právní subjektivitu (s. 175), nýbrž speciální právní subjektivitu, resp. osobnost. Obrat doktorandky je právnicky chybný.
22. Společenství vlastníků jednotek se nezapisuje do obchodního rejstříku (s. 183).
23. Zjevným nedostatkem je absence pramene, z něhož byla čerpána cit. judikatura (to platí zejména k judikatuře Vrchního soudu v Praze, která není všeobecně volně dostupná).
24. Družstevní podíl v bytovém družstvu lze volně převést (§ 736 odst. 1 ZOK) a vzhledem k tomu i volně zastavit (§ 1320 odst. 1 ObčZ). To, že jej banky nepřijímají jako záruku úvěru, je dáno tím, že družstevní podíl není nemovitostí a rizikovost takového úvěru pro banku je tudíž značná (s. 198).
25. *„Stejně tak omezení vlastnického práva jednotlivých vlastníků stanovami a možnost relativně jednoduchého procesu vyloučení člena družstva z této korporace se neslučuje se základními zásadami OZ 2012, zejména autonomií vůle, a navíc omezuje i Listinou základních práv a svobod garantované vlastnické právo.“* (s. 204). Úvaha doktorandky je zcela absurdní a nesmyslná, dokládající toliko, že o bytovém družstevnictví ve skutečnosti neví vůbec nic, o to rázněji jej však odsuzuje. Takovéto paušalizující a ničím neodůvodněné úvahy by se ve vědeckém právnickém spisu neměly vůbec objevovat!

26. Osobní vlastnictví bytů (s. 205) de lege lata neexistuje.

27. K s. 206-207: Povinné členství vlastníků bytů ve zvláštní právnické osobě (společenství vlastníků, syndikát, bytová asociace apod.) je v Evropě standardem. Podle znalostí oponenta jsou výjimky z absolutní povinnosti toliko v České republice, SRN, Slovensku a Rusku. Problémy se zajištěním osob ochotných k členství ve volených orgánech společenství jsou dány především tzv. českou cestou privatizace bytového fondu. Konkrétně jde o to, že v západních státech je vlastnictví bytů obvyklé především u osob náležejících do vyšší a vyšší střední třídy, které si pak mohou dovolit mj. i vyšší výdaje na hrazení správy domů. To ovšem v České republice bohužel neexistuje. Stav, že i mnozí sociálně velmi slabí jedinci často vlastní byty ve zchátralých domech, je bohužel důsledkem masové privatizace bytového fondu za často jen zcela nepatrné úhrady do rukou nájemců a povinným i převody družstevních bytů. Podobné potíže pak v různé míře postihují i jiné, střední a východoevropské státy. (Dalším důsledkem, co do praktických konsekvencí neméně závažným, je pak absence sociálně dostupného obecního nájemního bydlení pro ekonomicky slabší jedince.)

28. Nedomyšlené je zařazení seznamu zkratk až na konec disertace (s. 223).

29. V disertaci (zcela nebo zčásti) absentují některé otázky, a to konkrétně:

- a) problematika prohlášení vlastníka (budovy),
- b) soudní ochrana člena společenství [právní názor obsažený v judikátu cit. v poznámce 543 (s. 199) je již nepoužitelný],
- c) problematika § 1221 ObčZ 2012.

V.

Jazykově je disertační práce na solidní úrovni. Překlepy nebo jiné drobné písářské apod. chyby jsou veskrze ojedinělé [„opravu“ (správně opravdu“) – s. 24].

Úprava disertační práce je jinak v souladu s obvyklými požadavky kladenými na disertační práce.

VI.

Doktorandce se předkládají následující otázky k obhajobě:

1. *„Autorka se domnívá, že bytová družstva mají po více než sto letech existence v právním řádu na našem území své místo, avšak s ohledem na jejich specifický režim by bylo vhodnější omezit existenci bytových družstev na případy, kdy všichni vlastníci s členstvím v bytovém družstvu souhlasí a jsou alespoň rámcově srozuměni s právní úpravou, která na ně z tohoto důvodu dopadá. Takového stavu by zřejmě bylo možné alespoň částečně dosáhnout zjednodušením převodu družstevních podílů do osobního vlastnictví například tak, jak bylo učiněno zákonem o vlastnictví bytů. (s. 205).“* Jestliže doktorandka předkládá tento závěr, pak nechť vysvětlí, jaké konkrétní legislativní řešení by to mělo být.
2. Jakým způsobem mohl zákonodárce při přijímání ObčZ 2012 jednoduchým a ústavně konformním způsobem nepřipustit existenci dvou druhů bytového spoluvlastnictví (viz výše připomínka č. 16)?

VII.

Po celkovém posouzení předložené disertační práce jsem dospěl k závěru, že předložená disertační práce – byť s výhradami a připomínkami výše uvedenými – splňuje požadavky kladené na doktorské disertační práce.

Se zřetelem k výše uvedenému proto disertační práci JUDr. Kateřiny Janderové doporučuji k obhajobě před příslušnou komisí pro obhajobu disertační práce.

V Plzni, dne 25. 4. 2023

Doc. JUDr. Tomáš Dvořák, PhD.