

OPONENTSKÝ POSUDEK

Jméno rigorozantky:	Mgr. Terezie Koenigová
Téma práce:	Zvláštní aspekty nabývání a pozbývání vlastnického práva k pozemkům
Rozsah práce:	230.531 znaků (140 stran)
Datum odevzdání práce:	11. 05. 2023 (elektronická podoba) 24. 05. 2023 (tištěná podoba)

1. Aktuálnost (novost) tématu

Nabývání vlastnického práva k pozemkům je tradičním tématem občanského práva hmotného. Nejedná se tak o zcela nové a aktuální téma. Aktuálnost daného tématu je dána zejména nabytím účinnosti občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. k 1. 1. 2014. Současně vlastnictví pozemku 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. Zcela nově je od 1. 1. 2014 upraveno např. vydržení vlastnického práva k pozemku.

Téma lze s ohledem na tyto okolnosti hodnotit jako sice nikoliv zcela aktuální, ale nikoliv bez problematických otázek.

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 z předchozí právní úpravy. Je možné rovněž vycházet z publikované literatury a z judikatury. Autorka musí s ohledem na cíle práce zohlednit i více právních oborů, zejména pak ze správního práva a propojit tyto obory s občanským právem.

3. Formální a systematické členění práce

Autorka práci rozdělila do čtyř kapitol, k tomu je třeba přičíst úvod a závěr. Po úvodu následuje kapitola o základních pojmech, následuje kapitola vlastnickém právu k pozemkům, třetí kapitola se věnuje nabývání vlastnického práva k pozemku, ve čtvrté kapitole se autorka zabývá komparací s Chorvatskem. Tuto strukturu je možné považovat za dostačující, byť nikoliv za optimální. Čtyři kapitoly na takto dlouhou práci představuje poměrně malý počet kapitol. Současně název třetí kapitoly se fakticky kryje s názvem celé práce a je tak pro čtenáře obtížně zjištělné, co bude obsahem kapitoly. Navíc název třetí kapitoly obsahuje o pasáže, které zjevně o nabývání vlastnického práva k pozemkům nepojednávají – resp. které se tradičně nepojímají jako otázky nabývání, ale spíše pozbývání vlastnického práva (např. vyvlastnění nebo opuštění pozemku). Rovněž rozsah kapitol je značně nevyvážený – např. čtvrtá kapitola obsahuje jen 4 stránky, což je značný nepoměr oproti ostatním.

4. Vyjádření k práci

Z práce je znát určité autorovo osobní „zaujetí“ daným tématem.

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. Práce vykazuje spíše praktický přesah než přesah pro právní doktrínu. Z práce je znát autorčinu osobní zkušenost s převody vlastnického

práva k pozemkům.

Mám za to, že autorka mohla výrazně více místa věnovat srovnání s chorvatskou právní úpravou, která je založena na podobných východiscích jako česká právní úprava. Předně mám za to, že není na místě chorvatský institut pozemkových knih překládat jako katastr nemovitostí. Autorka hovoří v souvislosti s chorvatským právním řádem o institutu tzv. predbilježba. Autorka v této souvislosti mohla tento institut srovnat s českým institutem přednostního práva ke zřízení věcného práva jiné osobě (§ 983 o.z.), který se jeví jako velmi podobný.

Autorka uvádí, že „K předregistraci nemusí mít kupující souhlas vlastníka, ani nemusí být plně uhrazena kupní cena“ (str. 89). V dřívější větě ale autorka uvádí, že se predbilježba zapisuje na základě smlouvy, což evokuje souhlas vlastníka nemovitosti.

Autorka uvádí, že účel předregistrace v chorvatském právním prostředí a úschovy kupní ceny v českém právním prostředí je obdobný (str. 90). Autorka dále vůbec nerozvíjí, jak je v chorvatském právním prostředí placena kupní cena. Její výše uvedené sdělení evokuje, že se úschova vůbec nepoužívá.

Práce nevyčerpává plná potenciál, který mám, zejména pak ve srovnání s chorvatským právem.

Přesto práce představuje poměrně ucelené představení problematiky vlastnictví k pozemkům.

5. Kritéria hodnocení práce

Splnění cíle práce	Mám za to, že autorka vytčený cíl práce po splnila. Provedla analýzu otázek, která se k tématu vážou. Poukázala na sporné otázky, včetně problematických míst v praxi a rovněž poukázal i na zahraniční právní úpravu (chorvatskou). 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. Autorka nejprve pojednává o teoretických konceptech, následují kapitoly k problematickým částem právní úpravy.
Práce se zdroji (využití cizojazyčných zdrojů) včetně citací	Autorka dostatečně cituje české zdroje, byť citace nejsou vždy provedeny zcela v souladu s citační normou. Autorka nepracuje s nejnovější komentářovou literaturou (např. starší vydání komentáře Wolters Kluwer k občanskému zákoníku). Autorka vůbec nepracuje se zahraničními zdroji. Pokud si zvolila chorvatský právní řád, bylo na místě rovněž citovat příslušnou literaturu z této jurisdikce. Autorka ne vždy řádně cituje zdroje dle citační normy a ne vždy pracuje s poznámkami pod čarou v souladu s typografickou normou (např. začátek poznámky pod čarou znakem „§“). Autorka rovněž vůbec nepracuje s chorvatskou judikaturou.
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. Bylo vy vhodné práci na řadě míst prohloubit, kriticky hodnotit závěry judikatury či komentářové literatury a neomezovat se jen na prosté konstatování právní úpravy či stávající judikatury (např. u otázek vydržení), ale přesto je možné říci, že autorka v práci vlastní závěry vyslovuje.
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 skutečně možné předregistraci (predbilježba) zapsat v chorvatském právním řádu bez souhlasu vlastníka, jak autorka uvádí ve své práci na str. 88? Jaké jsou v chorvatském právu právní tituly, na jejichž základě je možné predbilježba zapsat?
- Provést srovnání institutu predbilježby v chorvatském právu a přednostního práva ke zřízení věcného práva v českém právu dle § 983 občanského zákoníku, zejména pak srovnání predbilježby se zápisem přednostního práva k nabytí vlastnického práva s podmínkou úhrady kupní ceny dle českého práva (§ 983 odst. 2 o. z.).
- Nabývá v chorvatském právním řádu kupující nabyvatel vlastnické právo k pozemku ke dni zápisu predbilježby nebo k jinému datu (za předpokladu, že se stane skutečným vlastníkem pozemku)?

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

V Praze dne 31. 05. 2023

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