

Posudek oponenta na rigorózní práci

Omezení vlastnického práva k nemovitostem v soukromém zájmu

Autor: Mgr. Oldřich Platil

1. Autorem zvolené téma lze z obecného pohledu charakterizovat jako tradiční soukromoprávní problematiku, jež byla známa již římskému právu. Vzhledem ke skutečnosti, že občanský zákoník č. 89/2012 Sb. účinný od 1. 1. 2014 přináší oproti předchozí právní úpravě nejen výrazně rozsáhlejší, ale mnohdy též koncepčně odlišně pojatou úpravu autorem zvolené problematiky, je nutné zvolené téma hodnotit jako aktuální.

2. Zpracování zvoleného tématu kladlo na autora vysoké nároky zejména co do rozsahu vstupních informací. Mgr. Platil pracuje nejen se současnou právní úpravou, ale správně zmiňuje též římskoprávní východiska. Autor dostatečně využívá domácí i zahraniční literaturu, průběžně pracuje též s judikaturou. Při zpracovávání předložené rigorózní práce bylo především využito standardních interpretačních metod v právu a to především analýzy a deskripce. Kladně je potřeba hodnotit fakt, že se autor neomezil jen na zmíněné standardní metody, ale že v práci projevuje svůj vlastní názor, kdy tento zdůvodňuje možnými teoretickými, ale i praktickými konotacemi legislativního řešení. Závěry uvedené v práci mají dostatečnou oporu v použité literatuře a judikatuře.

3. Předložená rigorózní práce je formálně rozčleněna vedle úvodu a závěru do tří kapitol, které se dále člení na drobnější podkapitoly. Na druhou kapitolu „Veřejný seznam“ navazuje pro práci stěžejní kapitola třetí „Způsoby omezení vlastnického práva k nemovitostem v soukromém právu.“ Obsahové rozvržení práce odpovídá formálnímu členění. Těžiště práce spočívá v třetí kapitole 92 stran vlastního textu. Autor se postupně zabývá problematikou znovuzavedení zásady *superficies solo cedit*, dále právem stavby, služebnostmi a reálnými břemeny, zástavním právem, výměnkem, vedlejšími ujednáními v kupní smlouvě. Třetí kapitolu vhodně uzavírá výkladem „zvláštních druhů omezení vlastnického práva k nemovitostem.“ (rodinná domácnost, výměnek, budoucí výměnek, nájem a pacht jako zapisovaná práva).

4. Předloženou rigorózní práci lze charakterizovat jako zdařilé zpracování autorem zvolené problematiky. Samotný název práce naznačuje naprosto komplexní zpracování veškerých soukromoprávních omezení, nicméně obsah a zaměření práce spíše sledují omezení ve prospěch jiných osob. (Autor nezmiňuje omezení v podobě tzv. sousedských práv a ani imisí). Toto nakonec plně koreluje s cílem práce, který autor popsal na straně 1 a 2: „S ohledem na omezený rozsah práce bude tedy autor směřovat k analýze platných institutů

občanského práva souvisejících s omezením jejich výkonu a to s důrazem na ty, jichž se týká intabulační princip, tedy zápis ve veřejném seznamu. Právě s právními účinky věcných práv erga omnes by měly být spojeny i polemiky autora práce a případná východiska de lege ferenda.... Hlavní část práce bude věnována rozboru způsobů omezení vlastnického práva k nemovitostem.“

Předložená rigorózní práce v sobě snoubí spojení praktického a teoretického pohledu na danou problematiku. Na 110 stran vlastního textu je provázeno dostatečným poznámkovým aparátem (276 poznámek pod čarou). Kladně lze hodnotit zejména schopnost autora se kultivovaně vyjadřovat k aktuálním praktickým problémům, aniž by ztrácel teoretickou ucelenost. Autor se kriticky staví zejména k zákazu zcizení či dalšímu zatížení zástavy v rámci sjednávání zástavních smluv, pochybnosti vznáší také ohledně praktického využití veškerých vedlejších ujednání u kupní smlouvy. Kladně je potřeba hodnotit zpracování problematiky zřízení zástavního práva při koupi nemovitosti, kdy autor správně poukazuje na výhody budoucího zástavního práva.

Správný je autorův závěr o možném problematickém praktickém dopadu při nakládání či zatížení nemovitosti specifickým omezením - institutem rodinné domácnosti.

Hloubka rozboru je napříč prací dostatečná. Hlubšího rozboru by zasloužila partie věnovaná katastru nemovitostí. Při výkladu zástavního práva mohl autor zmínit konverzi zástavního práva a uvolněnou zástavu.

5. Práce je napsána srozumitelným a čtivým jazykem, má velmi dobrou formální úpravu. Autor prokázal schopnost pracovat samostatně a tvůrčím způsobem. Cíl práce vycílený na straně 1 a 2 byl splněn.

6. K předložené práci lze mít některé drobné připomínky jak formální, tak i věcné povahy:

Po formální stránce se jedná většinou o překlepy či stylistické nepřesnosti (str. 9 s podáním, str. 14 druhý odstavec, str. 15 zápis do veřejného rejstříku, str. 19 *iura in re aliena*, str. 20 Ten, jemuž, str. 22 Šámal – správně Spáčil a kol., str. 29 Označení stran služebností je imperfektní – spíše nejednotné, str. 39 Běh vydržecí lhůty (správně doby), Obecně autor smíšeně používá termíny věcné břemeno a služebnost, str. 46 bez zvěře (správně zvířat), str. 62 dědici první třídy nikoli osoby, str. 62, umořit – uspokojit pohledávku str. 74, str. 74 předmětem zástavního práva nemusí být jen individuálně určená věc, Na str. 85, interpunkce na str. 93 a to, nikoli čtyřicet, ale padesát let str. 102.

Po obsahové stránce se jedná o následující nedostatky:

- vlastnické právo v obecné rovině je základní lidské právo.
- autor mohl rozvést pojem *servitutes irregulares* str. 27 – jsou takové, které mají obsah služebnosti pozemkové a jsou zřízeny ve prospěch konkrétní osoby.
- str. 29 – Závěr posledního odstavce je sice správný, ale stavba ve vlastnictví jiného subjektu, než vlastníka pozemku není součástí pozemku a proto ji

služebnost nezatíží jako součást. Naopak existence věcného břemene ještě před účinností OZ 89/2012 Sb. dokonce může zapříčít nemožnost sjednocení právního režimu pozemku a stavby (srov. § 3060).

- účelu cesty lze dosáhnout nájmem (nikoli pacht str. 49),
- přesně časově neomezené reálné břemeno str. 64, zadržaná dávka není obecně vadná, jde o prodlení a z toho mohou plynout specifické následky, str. hypotéca – je řeckého původu, str. 73, umořit – uspokojit pohledávku str. 74.

7. Předložená rigorózní práce splňuje formální a obsahové náležitosti kladené na tento druh prací. Autor při jejím zpracování projevil hlubší znalost zvolené problematiky. Předloženou rigorózní práci doporučuji k ústní obhajobě, při které se Mgr. Oldřich Platil zaměří na problematiku smluvního nabývání nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí, problematiku §§ 1106 – 1108 OZ a dále na otázku poznámky spornosti a rozepře.

V Praze 30. 9. 2015

JUDr. et MUDr. Alexandr Thöndel, Ph. D.
Oponent rigorózní práce