

Oponentský posudek na rigorózní práci

Bytové spoluvlastnictví

Autor: Mgr. Jan Tlapák

1. Autorem zvolené téma je vysoce aktuální. Je tomu tak z několika důvodů. Občanský zákoník 89/2012 do sebe integroval úpravu bytového spoluvlastnictví. Vedle toho se však nová právní úprava přináší oproti předchozímu právnímu stavu mnohé odlišnosti. Za prvé znovuzavedení superficiální zásady, která v mnohém ohledu, není bez patřičných zákonem stanovených výjimek zcela kompatibilní s bytovým spoluvlastnictvím. Za druhé občanský zákoník vymezuje bytovou jednotku a v koncepčních a teoretických otázkách se odlišuje od předchozí právní úpravy (zákona č. 72/1994 Sb.). V přechodných ustanoveních (§ 3063) však zároveň předpokládá dualitu právních úprav tj. existenci právní režimu podle předchozí právní úpravy a režim podle nové právní úpravy. Existence „dvojkolejnosti“ bytového vlastnictví v souvislosti s četnými teoretickými avšak především praktickými otázkami plynoucími z nové právní úpravy bezesporu otevírá prostor pro zpracování této problematiky. Komplexní zpracování doplněné historizujícími aspekty lze proto hodnotit kladně.

2. Zpracování zvoleného tématu kladlo na autora nároky zejména po stránce vstupních informací. Autor využil dostupné a ve vztahu ke zvolenému tématu relevantní zdroje (monografie, komentáře, časopisecké články; z čistě pozitivistického hlediska byla využita celá řada zákonných a podzákonných právních předpisů). Autor využil znalosti judikatury k předchozí právní úpravě k řešení aktuálních problémů. Absence judikatury k současné právní úpravě byla autorem vyvážena autorovými praktickými znalostmi a zkušenostmi. Tyto vhodně kombinoval s výsledky současného stavu poznání. Obecně lze uzavřít, že bylo využito standardních interpretačních metod – analýzy, deskripce a syntézy. V kapitole druhé bylo využito metody historické. Závěry uvedené v práci mají dostatečnou oporu v řádně citované literatuře a judikatuře. Poznámkový aparát průběžně doprovází na 147 stran vlastního textu a čítá 370 poznámek pod čarou.

3. Formální členění práce je přehledné a důsledné. Vedle úvodu a závěru je text práce rozčleněn do devíti kapitol (2. Historický vývoj vlastnictví bytů, 3.

Teoretické koncepce bytového vlastnictví, 4. Zásada superficies solo cedit, 5. Bytové spoluvlastnictví v občanském zákoníku, 6. Převod vlastnického práva k jednotce, 7. Vznik jednotky, 8. Společné části, 9. Práva a povinnosti vlastníků jednotek, 10. Zrušení bytového spoluvlastnictví). Text práce je v rámci těchto hlavních kapitol vhodně strukturován do kratších kapitol zaměřených na dílčí problematiku. Název kapitol i podkapitol vždy odpovídá obsahové náplni. Formální rozčlenění odpovídá dobré a přehledné systematické práci.

4. Předložená rigorózní práce je velmi zdařilým zpracováním autorem zvolené problematiky. Na historický výklad, kde čtenáře kultivovaně seznamuje s vývojem tohoto specifického institutu. V historické části je vhodně demonstrován i sociální pohled na bytové vlastnictví (administrativní zásahy do vlastnické svobody v období první republiky, protektorátu a po druhé světové válce včetně legislativní geneze ZOVB str. 10 - 18) je vhodně navázáno s teoretickým výkladem bytového spoluvlastnictví. Následuje výklad polistopadového vývoje str. 19 – 23.

Historicko – teoretickou část práce autor uzavírá výkladem superficiální zásady, kde správně upozorňuje na některé problematické aspekty, které tato zásada v konkurenci s bytovým spoluvlastnictvím generuje.

Stěžejní je však výklad věnovaný současné právní úpravě bytového spoluvlastnictví – pět kapitol zaujímajících celkem 103 stran vlastního textu. Autor zde postupuje od témat velmi obecného rázu k tématům specifickým a praktickým. Je otázkou, zda nebylo vhodné předřadit výklad o vzniku jednotky před její převod. Nicméně právě na otázkách souvisejících s převodem jednotky, je patrné, jak moc se jednotka jako nemovitá věc odlišuje např. od pozemku. Ve výkladu týkajícího se společných částí jsou shrnuty dopady nového vymezení jednotek. O praktických znalostech autora svědčí výklad souvislostí s katastrem nemovitostí. Nesporným kladem práce je skutečnost, že se autor nevyhýbá problematickým aspektům nové úpravy. Naopak se na ně zaměřuje (vznik společenství vlastníků ex lege podle předchozí právní úpravy str. 90), staví do protikladu publikované názory a hledá a zdůvodňuje své vlastní řešení. Závěrem je nutno ocenit, že autor se fundovaně vyjádřil k otázce tzv. blokačního ustanovení v souvislosti se zápisem do katastru (str. 92 - 93). Na mnoha místech práce autor vyslovuje svůj názor či hodnocení (str. 39, str. 47, str. 48, str. 54, str. 60, str. 87, str. 139)

5. Cíl práce vymezený v úvodu na straně 1 - 5 byl splněn. Autor nepochybně prokázal schopnost samostatné a tvůrčí práce a dále hlubokou znalost zvolené problematiky. Generátor shod vykázal shodu nižší než pět procent v počtu 500 dokumentů.

6. K předložené rigorózní práci lze mít některé naprosto minimální připomínky formálního rázu – překlepy str. 129, § 1777 a 1778 x § 1177 a 1178, str. 130 žijících, str. 131 o uživatelích, str. 140 „pár., str. 33 § 509 liniové stavby x inženýrské sítě, Rozvržení textu – řádkování str. 34., str. 54 derivátní nabytí.

Po obsahové stránce lze autorovi vytknout skutečnost, že nevyužil zahraniční literatury. Nicméně práce je především zaměřena na domácí praktickou problematiku a tudíž tento nedostatek není vzhledem ke shora uvedenému zásadní.

7. Předložená rigorózní práce splňuje veškeré formální i obsahové náležitosti kladené na tento druh prací a proto ji doporučuji k ústní obhajobě, při které se Mgr. Tlapák zaměří na otázku: vespólní zástavní právo vzniklé prohlášením výlučného vlastníka, důsledky a souvislosti tohoto jednání.

V Praze 4. 5. 2017

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