

Právnická fakulta Univerzity Karlovy v Praze

**P O S U D E K**  
vedoucího diplomové práce

Jméno a příjmení studenta: Lubomír Kmoch

Název práce: Orgány SVJ v teorii a praxi

Jméno a příjmení vedoucího: prof. JUDr. PhDr. David Elischer, Ph.D.

Práce vyhodnocena IS jako originální (maximální podobnost <5 %, celkové procento shody se všemi dokumenty je 16 %).

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

Autor předkládá diplomovou práci na téma orgány SVJ v teorii a praxi. Záměrně téma zúžil jen na orgány SVJ, kterým se chce věnovat, s to se zřetelem na praktické poznatky, které sám při své činnosti nasbíral. Práce tak není ryze teoretická, ale jednotlivé instituty zasazuje do zřejmých praktických kontextů, v nichž odhaluje tu větší tu menší problematická místa současné právní úpravy. Jde o téma, které od rekodifikace vzbuzuje pozornost teoretiků i praktiků, jak o tom svědčí proběhlé a nutno říci stále probíhající diskuse v odborných periodikách, učebnicích i komentářích (Zítek, Holejšovský, Filip, Kabelková, Pražák, Čáp, Dvořák T., Horák T. a mnoho dalších). Vlastní metody práce a přístupu jsou v úvodu naznačeny, i z práce samotné je patrné, že autor zvolil základní deskriptivně-kompilační přístup, pokud jde o výklady *de lege lata*, který kombinuje s analýzou judikatury (pracuje aktivně s několika desítkami soudních rozhodnutí), aby nakonec dospěl k obecnějšímu poznatku a syntéze. Deskriptivně-kompilační metoda je nicméně zdařile rozvíjena a text obsahuje i autorovy vlastní úvahy (mohlo by jich být více). V tomto smyslu se autorovi podařilo naplnit vytčený cíl, tj. identifikovat sporná místa právní úpravy orgánů SVJ a přinést teoretický rozbor právní úpravy na pozadí praktických aspektů fungování SVJ. V práci nebyla využita komparace s jinými právními řády. Za přínosné proto pokládám i pasáže věnované samostatnému rozboru jednotlivých orgánů (včetně těch fakultativních (str. 89 a násl.) a všem interferencím do jiných oblastí práva (procesní otázky, katastrální souvislosti, právnické osoby, zákon o obchodních korporacích atp.). Autor psal práci se zjevným pochopením pro otázky bytového spoluvlastnictví, které tvoří nezbytný kontext, v němž dané téma zkoumá. Z jeho rukopisu je cítit i určité osobní zanícení a snaha dobrat se poznání, které přináší odpověď současné praxi.

**2. Logická struktura a členění diplomové práce:**

Text (295 tis. znaků) je celkově přehledně a jasně členěn, jeho struktura je logická, jednotlivé výklady na sebe souvisle navazují. I další vnitřní členění odpovídá klasickým doktrinárním 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 složena z 9 kapitol, z nichž některé jsou dále vnitřně členěny do jedné až dvou úrovní podkapitol. První a druhá kapitola propedeuticky (geneze a historický vývoj a základní charakteristika) nastiňuje teoretická východiska zkoumání. Třetí kapitola je pak věnována obecným výkladům o orgánech SVJ, přičemž se autor v dalších výkladech zabývá právě jejich vzájemnou relací k rozhodování SVJ. V kapitole čtvrté se autor zamýšlí nad shromážděním vlastníků a zkoumá tak limity toho, jak shromáždění svolat, odvolat a případně odložit, včetně analýzy vad rozhodnutí shromáždění. Pátá kapitola se vypořádává s otázkou, kdo může být

statutárním orgánem a jakou má působnost a tematizuje i některé zvláštní případy. Následuje analýza fakultativních orgánů, úvahy nad specifiky členství ve voleném orgánu. Ocenit lze i zařazení kapitoly osmé o profesionalizaci výkonu funkce předsedy SVJ, což autor vnímá jako významný trend současného stavu, který se bude do budoucna spíše posilovat.

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

Při zpracování tématu byl použitý dostatečný počet bibliografických pramenů, které autor správně uvádí a na konkrétních místech vždy cituje v souladu s citační normou. Poznámkový aparát je přehledný, adekvátní, je veden náležitě. Výběr literatury a pramenná základna je reprezentativní a zahrnuje jak tituly aktuální české právní nauky, tak publikace reflektující právní úpravu starší. Lze ocenit, že autor neváhá konfrontovat základní názory české doktríny a odlišná stanoviska právních autorit v daném oboru, jakož i rozdílné pohledy naší judikatury.

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

Jazyková i stylistická úroveň práce je na velmi dobré úrovni. Autorův jazyk zůstává srozumitelný a čtivý, třebaže zrovna postihuje velmi komplexní právní jevy. V práci jsem neshledal žádných podstatných gramatických chyb ani stylistických nedostatků. S právní terminologií je pracováno korektně.

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

Práce předkládá řadu názorů a závěrů. Autor by se mohl u ústní obhajoby znovu blíže vyjádřit zejména k:

- ke vzdání se práva na řádné svolání shromáždění – možnosti a limity de lege lata
- k právní povaze stanov SVJ – závaznost a vynutitelnost (včetně postavení nových vlastníků)
- k roli a účelnosti smrčího (rozhodčího) orgánu SVJ – možnosti a limity de lege lata; co by od něj autor v praxi očekával a proč? Jsou tu nějaké soukromoprávní analogie s takovýmto orgánem?
- k profesionalizaci předsedy SVJ – úvahy de lege ferenda – výhody a nevýhody?

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

Práce je po odborné stránce standardní a splňuje požadavky kvalifikační práce tohoto stupně, a to jak rozsahem (tím je překračuje), tak svým zaměřením. Prokazuje autorovy ucelené, utříděné znalosti hmotněprávní problematiky, jakož i souvisejících procesněprávních otázek a celkovou širší erudici a orientaci v citovaných oblastech právního řádu.

#### **Závěr:**

Předložená práce prokázala odbornou samostatnost autora při zpracovávání poměrně obtížného tématu, schopnost zorientovat se v zákonné úpravě, doktríně a příslušné judikatuře. **Práci proto doporučuji k ústní obhajobě s předběžným hodnocením výborně.**

Datum: 3. 9. 2024

Podpis vedoucího diplomové práce  
prof. JUDr. PhDr. David Elischer, Ph.D.