



POSUDEK VEDOUCÍHO BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Jméno studenta: Barbora Knotková

Název práce: Převody nemovitých věcí

Autor posudku: Ondřej Moravec

Cíl práce: Popsat a vysvětlit postup úplatného i bezúplatného převodu nemovitostí zapisovaných do katastru nemovitostí, identifikovat rizika smluvních stran a navrhnout jejich řešení

Povinná kritéria hodnocení práce	Stupeň hodnocení (známka)					
	A	B	C	D	E	F
Práce svým zaměřením odpovídá studovanému oboru	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vymezení cíle a jeho naplnění	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zpracování teoretických aspektů tématu	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zpracování praktických aspektů tématu	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Adekvátnost použitých metod, způsob jejich použití	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hloubka a správnost provedené analýzy	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Práce s literaturou	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Logická stavba a členění práce	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Jazyková a terminologická úroveň	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Formální úprava a náležitosti práce	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vlastní přínos studenta	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Využitelnost výsledků práce v teorii (v praxi)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Vyjádření k výsledku anti-plagiátorské kontroly

Výsledky antiplagiátorské kontroly detekují vysoký stupeň shody s jinými zdroji, nicméně na základě manuálně provedené analýzy, v čem zjištěná shoda spočívá, jsem přesvědčen o původnosti práce. Jednotlivě byly analyzovány zdroje, s nimiž kontrola vykázala shodu v míře přesahující 1,5%. Na základě této analýzy lze uvést, že shoda spočívá především v příloze práce, v níž je obsažena vzorová kupní smlouva. Kupní smlouva, jejímž předmětem je úplatný převod nemovitosti, přitom patří k nejfrekventovanějším a nejstandardizovanějším smluvním typům, přičemž použitý vzor dle mých praktických zkušeností odpovídá obvyklým smlouvám tohoto druhu. S jistou nadsázkou lze konstatovat, že v takovém případě je kreativita spíše na škodu věci. V ostatních případech jde o odkazy na právní předpisy, přiznané citace a případnou shodu v použitých zdrojích, což lze připsat skutečnosti, že si autorka zvolila téma, které bývá zpracováno velice často a mnohdy dosti podobným postupem, což ovšem neznamená, že by mělo jít o plagiát. Nadto, v praktické části, která má být těžištěm práce, se detekované shody prakticky nevyskytují. O původnosti práce jsem přesvědčen též na základě konzultací s autorkou, na jejichž základě práce doznala nikoli nepatrných změn.

Dílčí připomínky a náměty:

Práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část. V teoretické části autorka představuje základní právní instituty občanského práva související s úplatným převodem nemovitých věcí. V praktické části pak tyto právní instituty aplikuje na případ modelové kupní smlouvy. Tento přístup je adekvátní zpracovávanému tématu, neboť autorce umožňuje demonstrovat právní problémy v konkrétních praktických situacích.

Po formální a jazykové stránce je práce zpracována na standardní úrovni bez zjevných přešlapů a výrazných nedostatků. Autorka pro svou práci shromáždila odpovídající množství odborné literatury, s níž v textu aktivně pracuje. Kontroverzním tématům a právně složitým otázkám se autorka spíše vyhýbá. Typicky jde např. o právní důsledky neshody stavu zapsaného v katastru nemovitostí a stavu skutečného, jež ze své podstaty zásadním způsobem ohrožují právní pozici kupujícího: tato vysoce kontroverzní a zároveň navýsost praktická otázka zůstala nevyužitou příležitostí nabídnout čtenáři hlubší analýzu konfrontující různé přístupy k jejímu řešení. Zde je ovšem nutno zdůraznit extrémní složitost této otázky, jež by si sama o sobě legitimně mohla být předmětem disertační práce v hned několika právních oborech.

Jinak lze konstatovat, že vytčené cíle práce plní. Na základě solidní opory v právní teorii představuje stěžejní instituty, s nimiž se při převodu nemovitosti lze setkat, a tyto poznatky následně samostatně aplikuje v praktické části práce. Autorka prokazuje orientaci ve zkoumané problematice, i když nad vlastní analýzou převažuje prostá deskripce. Nesprávnosti či nepřesnosti se v práci objevují jen zcela ojediněle a spíše jdou na vrub nedůslednosti při dodržování zvolené struktury práce, než aby se jednalo o věcné chyby (jako příklad lze uvést zmínku o exekucích zatěžujících nemovitost v pasáži věnované zástavnímu právu, které ale s exekucemi přímo nesouvisí).

Celkové posouzení práce a zdůvodnění výsledné známky:

Silnější stránkou práce je její praktická část, v níž autorka osvědčila schopnost aplikovat právní úpravu v konkrétních situacích, což bylo koneckonců hlavním cílem práce. Lze říci, že autorka ve svém textu nabízí standardní řešení standardních situací. Pro případ vzniku situací kritických, které mají potenciál zpětně ohrozit samotný převod (nedostatek práv na straně prodávajícího, skryté vady zásadně ohrožující investici apod.) již autorka silná řešení (možnosti, doporučení) nenabízí, což je po mém soudu zapříčiněno vysokou mírou popisnosti teoretické části práce. V tomto smyslu lze říci, že práce až příliš klouže po povrchu.

Autorka tedy ve svém textu prokázala, že je schopna solidním a samostatným způsobem zpracovat řešené téma, místy je však její text poněkud nedotažený.

Otázky k obhajobě:

Při obhajobě, nechť se autorka vyjádří k těmto otázkám:

1. Jak by autorka postupovala, pokud by u nemovitosti, kterou koupila, dodatečně vyšlo najevo, že prodávající nebyl jejím výlučným vlastníkem, nýbrž šlo o součást společného jmění manželů?
2. Bylo by možné vzniku této situace předejít ve fázi před uzavřením smlouvy?

Práci doporučuji k obhajobě.

Navržená výsledná známka: D

V Hradci Králové dne 15. května 2023

podpis