

Oponentský posudek

na rigorózní práci Martina K a l a š e napsanou na téma „Právní úprava bydlení v ČR“ (stran 133; připojen seznam použité literatury).

Předložená rigorózní práce obsahuje – kromě úvodu a závěru – dvě velké části, ve kterých jsou analyzována – a je třeba říci již úvodem, že velmi svědomitě – právní důvody bydlení, a to jak věcněprávní, tak závazkověprávní. Již takto zvolený systematický přístup rigorózanta svědčí o jeho osobitém pohledu na celkovou problematiku právní úpravy bydlení v ČR, zároveň však i o rigorózantově proniknutí do podstaty společensky a právně aktuálních problémů, jaké bydlení představuje. Rigorózant – až na nezbytně nutné souvislosti – ponechal stranou politickoekonomické a sociologické aspekty bydlení, aby soustředil svou pozornost na právní problematiku, která právě v současné době po několika rozhodnutích Nejvyššího soudu ČR a zejména Ústavního soudu ČR vystoupila do výrazného popředí.

Práce jako celek svědčí o tom, že rigorózant na patřičné úrovni zvládl rozsáhlou a pozitivněprávní problematiku právní úpravy bydlení, a to v celé její šíři (od vlastnictví a věcných práv odpovídajících věcným břemenům jako věcněprávních titulů bydlení na straně jedné, k nájmu bytu, včetně nájmu družstevního bytu, jako závazkověprávního důvodu bydlení). Zajímavá, i když jen kuse napsaná, je partie předložené rigorózní práce označená jako „Jiné závazkové právní vztahy.“ Rigorózant se v této partii zabývá otázkou, zda lze užívat byt na základě smlouvy (aniž by přitom bylo zřízeno věcné břemeno) i bezplatně a o jaký typ smlouvy vlastně jde. Rigorózant dochází k závěru, že jde o smlouvu o výpůjčce (nikoliv tedy o inominátní kontrakt) a snáší celkem podnětně důvody, proč tomu tak

je. Jde o zajímavý, samostatný výklad, který rigorózanť dokonce završuje závěrem, že by i takovému vypůjčíteli bylo možno – i když zřejmě podle jeho názoru jen ve výjimečných případech – zabezpečit rovněž bytovou náhradu (§ 172 obč. zák. ve spojení s § 3 obč. zák.).

Předložená rigorózní práce svědčí zároveň o rigorózanťově velmi solidním přehledu po příslušné odborné literatuře (k tomu srov. ostatně její celkem úctyhodný přehled v závěru; přitom jde nejen o literaturu vnitrostátní, nýbrž i zahraniční, o bohatou literaturu nejen současnou, nýbrž i literaturu historickou), jakož i o orientaci v judikatuře obecných soudů všech stupňů.

Rovněž je třeba ocenit, že rigorózanť nepřijímá jen mechanicky názory vyslovené v literatuře a judikatuře, nýbrž je samostatně a kriticky promýšlí. Jako příklad lze uvést rigorózanťovo odmítnutí názoru, že při výměně bytu je třeba mezi novými pronajímateli uzavřít nové nájemní smlouvy. Rigorózanť po analýze problematiky výměny bytů dochází – v souladu se současnou soudní praxí – k závěru, že tomu tak není. Zvláštní a v současné době záslužnou pozornost věnuje rigorózanť v práci problematice zániku nájmu, zejména zániku výpovědi, a to výpovědi jak se souhlasem soudu, tak bez jeho souhlasu. Více pozornosti by si zaslouhovala problematika neplatnosti výpovědi pronajímatele podle § 711 odst. 3 obč. zák., jakož i možnost přípuštění absolutní neplatnosti výpovědi podle § 37n. obč. zák., popř. návrh de lege ferenda, aby výpověď mohla být dána po uplynutí určité doby bez udání důvodu.

Rigorózanť se v práci poměrně důkladně věnuje i otázkám nájemného. Činí tak odůvodněně, neboť i tato problematika se stala v poslední době zvlášť aktuální. Jak známo, prioritní otázkou, se kterou se soudní praxe musí vypořádávat, je otázka jejího rozhodování o návrhu pronajímatelů bytů domáhajících se zvýšení

nájemného. Jak je známo, soudy tento postup odmítaly s poukazem na to, že pro to chybí zvláštní právní předpis. Jako oponent bych byl rád, kdyby se rigorózanť mohl při ústní obhajobě vypořádat s touto otázkou, a soud mohl na základě návrhu pouze jedné ze smluvních stran, tj. pronajímatele zasáhnout do existujícího soukroměprávního vztahu bez zákonného zmocnění či smluvního ujednání.

Bez ohledu na některé připomínky a návrhy na doplnění, je třeba konstatovat, že práce je na výši, a to jak pokud jde o její obsahové zpracování, tak po stránce systematické a formální. Práce je přehledně členěna, takže je v ní – vzdor nesporné složitosti této materie – velmi dobrá orientace. Rigorózanť se zároveň srozumitelně a koncentrovaně vyjadřuje, takže o jeho závěrech nevznikají žádné pochybnosti.

Protože práce ve všech zmíněných směrech představuje ucelené samostatné zpracování mimořádně aktuální občanskoprávní problematiky, lze učinit závěr, že práce splňuje všechny předpoklady kladené na práce rigorózního typu.

Proto ji doporučuji k obhajobě.

Prof. JUDr. Jiří Švestka, DrSc.