

Posudek na rigorózní práci Mgr. Miroslava Jiráka

" Právní vztahy pronajímatele nájemce bytu zejména se zaměřením na problematiku nájemného "

1. Autor Mgr. Miroslav Jirák zvolil za předmět své rigorózní práce právní úpravu vztahů pronajímatele a nájemce bytu, a to z pohledu právní teorie i právní praxe. Nájemní smlouva představuje základní a důležitý smluvní typ v soukromém právu, jehož aplikace v praxi přináší trvale nemálo sporných momentů. Přitom se však jedná o jeden z významných právních titulů pro uspokojování trvalých bytových potřeb. Právní úprava nájemného představuje významný a současně i sociálně citlivý prvek nájemní smlouvy. Této skutečnosti si je autor neochybně vědom, jak o tom příkladně svědčí jeho úvahy v tomto směru.
2. Vzhledem k tomu, že právní úprava vztahů pronajímatele a nájemce bytu je obsažena v občanském zákoníku, soustředil se autor na zasvěcený výklad právní úpravy podle tohoto kodexu. Prokazuje výborné znalosti jak právní úpravy předchozí, tak i platné i platné (srov. z tohoto pohledu jeho výklad o zákonu o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a jeho genezi – s.71 an., stejně jako praxi Evropského soudu pro lidská práva, zejména rozhodnutí ve věci Hutten-Czapska c. Polsko). Stejně tak dobře zná autor i českou právní praxi, jak o to svědčí jeho kvalifikovaný rozbor nálezů Ústavního soudu na str. 58 an.
3. Předloženou rigorózní práci autor vhodně a přehledně vnitřně uspořádal. Celkový rozsah předložené práce (123 stran) lze pokládat pro práce rigorózní za plně vyhovující.
4. Práce jako celek má výbornou úroveň. Věcný obsah svědčí jednoznačně o teoretické připravenosti autora pro zkoumání zvolené problematiky, která je jen zdánlivě dílčí, má

však řadu vzájemných vazeb v právu soukromém a je mimořádně i sociálně citlivá. Obsah práce svědčí o autorově schopnosti podat zasvěcený výklad pozitivně-právní úpravy, vyhledávat v praxi aktuální sporné otázky, samostatně o nich přemýšlet a vyvozovat z ní odpovídající závěry (z tohoto pohledu srov. velmi zdařilý výklad o bydlení a bytové politice evropských zemí včetně výkladu o neziskovém nájemním sektoru – sociálním bydlení).

5. Zdařilý je i závěr autora (s. 118 n.), ve kterém prokazuje, že dokázal zvolené téma dobře zpracovat, zhodnotit platnou právní úpravu ve světle judikatury českých soudů i Evropského soudu pro lidská práva a vyvodit některé náměty de lege ferenda.

6. Docházím proto k závěru, že předložená práce Mgr. Jiráka plně vyhovuje požadavkům kladeným^(m) práce rigorózní.

K rozpravě doporučuji problematiku jednostranného zvyšování nájemného bytů ve srovnání s obecnou zásadou „pacta sunt servanda“ a problematiku možné odpovědnosti českého státu se zřetelem k (neuskutečněné) právní ochraně zájmů vlastníků domů ve světle výše uvedeného rozhodnutí Evropského soudu pro lidská práva.

4.3.2007

Prof. JUDr. Jan Dvořák, CSc.