

O p o n e n t s k ý p o s u d e k

na rigorózní práci

Autor: **Mgr. Miroslav Jirák**

Téma: **Právní vztahy pronajímatele a nájemce bytu zejména se zaměřením na problematiku nájemného**

Předložená rigorózní práce zpracovává významnou a aktuální problematiku. Za velmi zajímavou považuji již samotnou volbu tématu, a to s ohledem na velmi rozsáhlou judikaturu, kterou rigorózní vyhledal a o níž opírá své závěry. Autor se ve své práci zabýval postavením pronajímatele a nájemce bytu. S ohledem na značný rozsah této problematiky se dále zaměřil na práva a povinnosti z nájmu bytu a na otázky nájemného. Aktuálnost zvoleného tématu lze spatřovat ve skutečnosti, že právní úprava nájemného je předmětem častých pokusů zákonodárce změnit v této oblasti naší právní úpravu. Problematikou regulace nájemného se několikrát zabýval Ústavní soud ČR a i Evropský soud pro lidská práva.

Rigorózní práce má celkem 120 stran vlastního textu. Součástí práce je seznam použité literatury, na kterou rigorózní odkazuje v textu práce, a to formou poznámek pod čarou. Velmi kladně hodnotím práci autora s judikaturou, kdy v práci samotné je na judikáty soudů odkazováno a rigorózní s nimi vhodně odůvodňuje své závěry. Stejně tak považuji za klad hodnocené práce práci autora s nálezy Ústavního soudu ČR, kterým věnoval zvláštní podkapitolu. Práce je rozdělena do jedenácti kapitol včetně úvodu a závěru. Z hlediska systematiky práce považuji osnovu práce za vhodnou, jednotlivé kapitoly dostatečně vystihují zvolenou problematiku práce a celkové zaměření hodnocené práce. Jedinou připomínku z formálního hlediska mám k výrazně obsahové nevyrovnanosti jednotlivých kapitol.

Po úvodu následuje kapitola, kde autor popsal historický vývoj právní úpravy bydlení. V kapitole třetí pak shrnul mezinárodněprávní dokumenty práva na bydlení. Následuje stručná kapitola, kde autor velmi obecně popsal nájemní smlouvu. Kapitola pátou zaměřil na problematiku smlouvy o nájmu bytu. V této kapitole autor popsal jednotlivé pojmové znaky tohoto smluvního typu a zároveň ho vymezil ve vztahu k jiným obdobným smluvním typům. V kapitole šesté se rigorózní zabýval důvody vzniku nájemního vztahu. Mezi jednotlivé způsoby zahrnul situace, kdy se vypořádávají rozvedení manželé. Nezabýval se již ale situací, jak je tomu v případě registrovaných partnerů. K této otázce by se mohl rigorózní vyjádřit u ústní obhajoby své práce. V kapitole sedmé se

zabýval již vlastní problematikou zvoleného tématu, a to právy a povinnostmi pronajímatele a nájemce. Kapitola osmá je věnována problematice nájemného. V této kapitole je již výše kladně zhodnocená část věnována nálezům Ústavního soudu ČR a judikatuře Evropského soudu pro lidská práva. V této souvislosti neopomenul rigorózně zdůraznit „princip spravedlivé rovnováhy, kdy musí být vážen požadavek obecného zájmu společnosti a ochrany základních práv jednotlivce“, který právě zdůraznil Evropský soud pro lidská práva ve svém rozhodnutí „Hutten Czapska vs. Polsko“. Kladně hodnotím v této kapitole část, kde se autor zabýval stížnostmi českých pronajímatelů, se kterými se obrátili na Evropský soud pro lidská práva, právě v souvislosti v naší republice tolik diskutovanou, ale zatím nedorozřešenou otázkou regulace nájemného a dále, že se rigorózně zabýval nejen současnou právní úpravou nájemného, ale i právní úpravou tohoto institutu v připravované rekonstrukci soukromého práva. Kapitola devátá je věnována zvláštnostem, které existují v právní úpravě nájmu družstevních bytů. Za velmi zajímavou a rovněž přínosnou část rigorózní práce považuji kapitolu desátou, kde se uchazeč zabýval problematikou bydlení a bytovou politikou v zemích Evropské unie. Předložená práce je ukončena závěrem, kde autor shrnul současnou situaci v právní úpravě bydlení v České republice a zdůraznil závěry, které uvedl u jednotlivých kapitol své práce. Tyto závěry se týkají především problematiky nájemného, resp. otázek, které souvisí s jeho regulací.

Předložená rigorózní práce je zpracována přehledně a je z ní patrné, že se autor s danou problematikou seznámil. Velmi kladně hodnotím práci nejen s odbornou literaturou, ale i se soudní judikaturou. Předložená práce obsahuje mnoho odkazů na odbornou literaturu, kdy z práce samotné vyplývá, že autor se s touto literaturou nejen seznámil, pracoval s ní způsobem ve vědecké práci obvyklým, ale že ji i podrobně nastudoval.

Závěrem lze konstatovat, že předložená rigorózní práce jak po stránce formální, tak i obsahové splňuje požadavky kladené na rigorózní práci, tj. prokázat schopnost k samostatné tvůrčí činnosti a hlubší znalosti ze zpracovávané tematiky, a proto doporučuji její přijetí k ústní obhajobě.

V Praze dne 27.dubna 2007

JUDr. ~~Dita~~ Melicharová, Ph.D.
oponent