

O p o n e n t s k ý p o s u d e k

na rigorózní práci

Autor: **Mgr. Halka Pavlíková**

Téma: **Skončení nájmu bytu s důrazem na ochranu nájemního vztahu, komparatistika s německým právem**

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 rigorózníka vyhledala a o níž opírá své závěry. Autorka ve své práci upozorňuje na střet vlastnického práva k bytu a privilegovaného postavení nájemce. V souvislosti se zvoleným tématem se dále zaměřila na srovnání naší právní úpravy s německou právní úpravou.

Předložená práce podává celkový přehled o způsobech skončení nájmu bytu s tím, že se rigorózníka zaměřila především na výpověď pronajímatele, a to s odůvodněním, že právě v tomto případě je nejvíce patrná soukromoprávní ochrana nájemního vztahu. Autorka se ve své práci podrobně zabývala výpovědními důvody a při vlastním výkladu se zamýšlí nad ochranou, která je poskytována v naší právní úpravě především nájemci. V přístupu rigorózníky kladně hodnotím i její snahu zamýšlet se nad tím, zda právě ochrana nájemce není v naší právní úpravě nadměrná a tento stav potom vede k situacím, které autorka popsala. Z formálního hlediska upozorňuji rigorózníku na nesprávnou citaci právních předpisů.

S ohledem na datum odevzdání práce – duben 2006, je zarážející, že si uchazečka nepovšimla změny právní úpravy, ke které došlo zákonem č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Tento zákon nabyl účinnosti dne 31.3.2006 a znamená velmi podstatné změny v právní úpravě zániku nájmu bytu, kdy právě tato problematika je v podstatě těžištěm předložené práce. Doporučuji, a to s ohledem na jinak velmi dobrou kvalitu rigorózní práce, aby se uchazečka zaměřila na otázky související se změnou právní úpravy u ústní obhajoby práce.

Rigorózní práce má celkem 96 stran vlastního textu. Součástí práce je seznam použité literatury, na kterou rigorózníka odkazuje v textu práce, a to formou poznámek pod čarou. Velmi kladně hodnotím autorčinu práci s judikaturou, kdy v práci samotné je na judikáty soudů a nálezy Ústavního soudu ČR odkazováno a rigorózníka s nimi vhodně odůvodňuje své závěry.

Práce je rozdělena do čtyřech částí včetně úvodu a závěru. Z hlediska systematiky práce považují osnovu práce za vhodnou, jednotlivé kapitoly dostatečně vystihují zvolenou problematiku práce.

Po stručném úvodu se autorka v části druhé zabývá obecnými otázkami souvisejícími se způsoby zániku nájmu bytu. Uchazečka v této části popsala zánik nájmu bytu výpovědí, a to s poukázáním na právní ochranu postavení nájemce. Za klad práce považují snahu autorky zabývat se i problematickými momenty, případně hodnotit rozdílné právní názory na řešení konkrétních sporných otázek. S ohledem na skutečnost, že právě u problematiku zániku nájmu bytu došlo ke změně právní úpravy doporučují zaměřit se na příslušné změny u ústní obhajoby práce. Zde opět velmi kladně hodnotím provedenou komparatistiku s německou právní úpravou. Do této části zařadila autorka i kapitolu o výkonu rozhodnutí, která by sama o sobě mohla být vlastním tématem rigorózní práce, a proto s jejím zařazením do práce nesouhlasím. V třetí části autorka popisuje jednotlivé typy bytových náhrad a další nároky nájemce, které může za určitých podmínek po pronajímteli požadovat. I zde autorka provádí srovnání s německou právní úpravou, kde zkonstatovává, že výše zmíněné instituty německá právní úprava nezná. Na základě toho dovozuje závěr, že „česká právní úprava poskytuje nájemci velmi vysokou nadstandardní soukromoprávní ochranu, která hraničí s omezením, vlastnického práva k pronajatému bytu či domu“. Zde bych se autorky zeptala, v čem spatřuje omezení vlastnického práva. Vždyť jedno z vlastnickových omezení je právě ta skutečnost, že se rozhodl dát věc do pronájmu. Kladně hodnotím kapitolu o právu na bydlení a změně právních poměrů v období od rozhodnutí soudu o poskytnutí bytové náhrady do jejího faktického zajištění a opět velmi zdařilé zpracování ochrany nájemce podle německého práva. Část čtvrtá je pak závěrem práce, který obsahuje zhodnocení platné právní úpravy a návrhy de lege ferenda včetně popisu vybrané právní úpravy s ohledem na zvolené téma v připravovaném kodexu soukromého práva.

Předložená rigorózní práce je zpracována přehledně a je z ní patrné, že se autorka s danou problematikou seznámila, prostudovala dostupnou literaturu a vhodným způsobem ji využila při zpracování této práce. Velmi kladně hodnotím práci nejen s literaturou českou, ale především i s literaturou zahraniční. Předložená práce obsahuje mnoho odkazů na odbornou zahraniční literaturu, kdy z práce samotné vyplývá, že autorka se s touto literaturou nejen seznámila, pracovala s ní způsobem ve vědecké práci obvyklým, ale že ji i podrobně nastudovala.

Při ústní obhajobě bych doporučovala, aby se uchazečka zabývala problémem, který ve své práci zmínila poze okrajově, a to otázkou zániku společného nájmu bytu manželů. S ohledem na novou právní úpravu

registovaného partnerství se dále nabízí otázka, jakým způsobem je daná problematika upravena u partnerů.

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

V Praze dne 26.ledna 2007

JUDr. Dita Melicharová, Ph.D.
oponent