

P O S U D E K
oponenta rigorózní práce

Jméno a příjmení studenta: Mgr. Mário Legnavský, Ph.D.

Název práce: Nájem bytu

Jméno a příjmení oponenta: Doc. JUDr. PhDr. David Elischer, Ph.D.

Kontrola na plagiáty: práce je 100% totožná s prací disertační téhož autora, což je dáno tím, že se jedná o uznání této kvalifikační práce za práci rigorózní.

1. Formulace cílů, metodika zpracování práce a aktuálnost tématu:

Autor předkládá svou práci disertační (úspěšně obhájenou v roce 2019 na PF UK) k uznání za práci rigorózní. Zvolil tradiční institut, jímž je nájem se zvláštním zřetelem k nájmu bytu, a to i s ohledem na změny přinášené rekonstrukcí soukromého práva. Jde o téma, které právem zasluhuje zvýšenou pozornost odborné veřejnosti, jak o tom svědčí i proběhlé diskuse v odborných periodikách a dosud publikované názory a výkladová hlediska nauky. Autor v úvodu své práce vymezuje její cíle (analyticko-komparativní) a klade si otázky, na které se snaží svou prací nalézt odpověď. Vlastní metody práce a přístupu jsou v úvodu zřetelně naznačeny, i z práce samotné je patrné, že autor zvolil analyticko-deskriptivní přístup, který kombinuje s evaluací mimořádně rozsáhlé judikatury, aby nakonec dospěl k obecnějšímu poznatku (tj. k určité syntéze, kupř. u problematiky pořádku v domě, chovu zvířat v bytě, v otázce odevzdání bytu a přístupu pronajímatele do bytu za trvání nájmu, oprav a úprav bytu, přechodu nájmu bytu a řada dalších). V tomto ohledu autor prokázal schopnost nadhledu nad zákonným textem (třebaže místy byla metoda deskriptivní jako taková dominantní), projevil znalost aktuální judikatury, kterou kriticky analyzuje a vyhodnocuje. Svou prací se dotkl hned několika velmi diskutovaných problémů souvisejících s platnou právní úpravou nájmu bytu. V práci nebyla využita komparace s jinými právními řády; nicméně metoda komparace byla využita při zkoumání historickoprávní kapitoly. Za přínosné pokládám i pasáže věnované rozboru problematiky cese nájemní smlouvy (byt' stručné) a přechodu nájmu bytu, jakož i změnám vlastnického práva (kap. 8.1 an).

2. Logická struktura a členění rigorózní práce:

Text (1 012 tis. znaků) je celkově přehledně a jasně členěn, jeho struktura je logická, jednotlivé výklady na sebe souvisle navazují. I další vnitřní členění odpovídá klasickým doktrinálním přístupům, zejména je respektováno předepsané členění pro odborný text, tj. úvod do problematiky, shrnutí dosavadního stavu poznání a odborné diskuse nad problémem, stručný rozbor judikatury a další teoretická východiska, nakonec závěr a úvahy *de lege ferenda*. Práce je rozdělena v zásadě do tří velkých kapitol, jež jsou dále děleny do řady podkapitol, kdy je nejprve vymezen vývoj právní úpravy nájmu do roku 1989, poté je analyzována a hodnocena úprava mezi lety 1989-2014, aby se autor v kapitole třetí věnoval zevrubnému rozboru stávající právní úpravy (cca 110 stran rozsahem).

3. Rozsah a úroveň použitých zdrojů a práce s nimi, bibliografické citace, poznámkový aparát:

Při zpracování tématu byl použitý dostatečný počet bibliografických pramenů, které autor správně uvádí a na konkrétních místech cituje v souladu s citační normou. Poznámkový aparát je adekvátní. Výběr literatury a pramenů základna je reprezentativní a zahrnuje jak tituly aktuální české právní nauky, tak publikace reflektující právní úpravu starší. Lze ocenit, že autor neváhá konfrontovat základní názory české doktríny a odlišná stanoviska právních autorit v daném oboru, jakož i rozdílné pohledy naší judikatury různých instancí.

4. Jazyková, stylistická úroveň a formální úprava rigorózní práce

Jazyková i stylistická úroveň práce výborná. V práci jsem neshledal žádných podstatných gramatických chyb ani stylistických nedostatků. S právní terminologií je pracováno správně. Práce je psána velmi čtivým a srozumitelným jazykem.

5. Formulace vlastních závěrů (práce s judikaturou, úvahy de lege ferenda)

Práce předkládá řadu názorů a závěrů, což je ocenitelné zejména při vymezování vztahu mezi jednotlivými úpravami, jež dopadají na zkoumanou problematiku.

Autor by se mohl u ústní obhajoby vedle výše naznačeného blíže vyjádřit k:

- jak hodnotí současnou koncepci úpravy soudního přezkumu oprávněnosti výpovědi?
- k nemožnosti sjednat smluvní pokutu za porušení nájemní smlouvy? Praktické dopady?
- k praktickým důsledkům nahrazení zákonného zástavního práva pronajímatele právem retenčním – autorův názor
- co pokládá za největší problémy současné úpravy nájmu bytu? Co navrhuje jako řešení?

6. Odborná kvalita zpracování tématu rigorózní práce

Práce je po odborné stránce standardní a splňuje požadavky kvalifikační práce tohoto stupně, a to jak rozsahem, tak kvalitativní analýzou. Prokazuje autorovy utříděné systematické znalosti vybrané hmotněprávní problematiky, jakož i souvisejících procesně-právních otázek a celkovou širší orientaci v citovaných oblastech a neshledal jsem v ní žádné zásadní nedostatky.

Závěr:

Předložená práce prokázala vědeckou samostatnost při zpracovávání nelehkého tématu, schopnost zorientovat se v zákonné úpravě, doktríně a příslušné judikatuře. **Práci doporučuji k ústní obhajobě, resp. k uznání za práci rigorózní.**

Rigorózní práci hodnotím klasifikací: prospěl.

Datum: 23. 1. 2020

Podpis oponenta rigorózní práce
Doc. JUDr. PhDr. David Elischer, Ph.D.