

P o s u d e k

na rigorózní práci Mgr. Jiřího S v o b o d y napsanou na téma „Odpovědnost státu za regulaci nájemného z bytu“ (stran 98; připojeny použité zkratky, odkazy a v rámci odkazů připojeny použitá judikatura a odborná literatura)

Rigorózní práce předložená Mgr. Jiřím Svobodou je celkově rozdělena do 12 kapitol.

Jde o práci komplexního charakteru, která zahrnuje obecné výklady od práva vlastnického a práva na bydlení včetně jejich ústavních rozměrů (kapitola I. II. III.) až po vlastní konkrétní problematiku odpovědnosti státu za regulaci nájemného z bytu a za důsledky této regulace (kapitola XI – XXI).

Již úvodem lze konstatovat, že jde o práci společensky i právně mimořádně aktuální, o rigorózní práci, ve které rigorózní autor přesvědčuje o svém samostatném a přemýšlivém přístupu ke zpracování zvolené tematiky, o velmi dobré znalosti platných pozitivněprávních úprav, o přehledu po příslušné odborné literatuře, zejména však o důkladném rozboru judikatury jak českých soudů (obecných) tak v mimořádné míře Ústavního soudu ČR. Na vhodných místech je pojednáno i o judikatuře nadnárodního soudu – Evropského soudu pro lidská práva.

Předložená rigorózní práce obsahuje výklady o řadě konkrétních sporných problémů v teorii i v praxi týkajících se regulace nájemného bytů obecně se zřetelem k odpovědnosti státu za stav, který regulací nájemného nastal a jenž rigorózní autor charakterizuje jako protiústavní.

Předložená práce je natolik komplexního charakteru, že by se v oponentském posudku bylo možno prakticky zabývat každou otázkou, kterou rigorózanť řeší a u níž by stálo za to se zastavit. Tím by se ovšem oponentský posudek neúměrně rozrostl.

Proto jsem se rozhodl zaměřit v posudku na rigorózanť zvolenou problematiku, která se od doby odevzdání rigorózní práce ve svém vývoji poměrně dále rozvíjela. Posuzováno z tohoto hlediska, lze za jedno z těžišť práce považovat tu její část, resp. části, které se zabývají stavem a následky nastolenými ve vztazích např. pronajímateli a nájemci zákonem č. 107/2006 Sb. Rigorózanť se svou argumentací pokouší, a je třeba uznat, že zdařile, ukázat, že samo přijetí cit. zákona nelze ještě považovat za řádné naplnění povinnosti státu, kterou má vůči vlastníkům bytů (rigorózanť v této souvislosti přiléhavě poukazuje na povinnost státu plynoucí z Úmluvy, konkrétně z Dodatkového protokolu č. 1). Nelze nesouhlasit s rigorózanťem, že i po zkušenostech nabytých s cit. zákonem dochází nadále k poškozování vlastníků bytů, neboť ti musí koneckonců stále doplácet na bydlení tzv. regulovaných nájemníků z vlastních zdrojů.

Otázka, kterou v této souvislosti kladu rigorózanťovi pro účely ústní obhajoby je, jak hodnotit zkoumanou společenskou a právní problematiku po uplynutí přechodného čtyřletého období regulace. Rigorózanťovi je jistě známo, že v určitých lokalitách se toto přechodné období regulace nájemného bude nadále prodlužovat. V poslední době byl dokonce zaznamenán návrh, který se dožaduje stanovení dalšího moratoria na nájemné (v této oblasti ostatně již z minulosti známého), které by měla vláda přijmout formou nařízení od 1. ledna 2010. Moratorium by mělo platit

po dobu šesti měsíců, přičemž tohoto období by mělo být využito k přípravě budoucího standardního zákona o nájemném. Argumentuje se tím, že jinak hrozí určité riziko chaosu (?) který by mohl nastat v důsledku toho, že by se vlastníci bytů začali obracet o řešení nájemného a jeho výše na soudy (rigorózanť správně zdůrazňuje v různých souvislostech, že nájemné by mělo být v zásadě jako v každém soukromoprávním vztahu určeno dohodou stran).

Jak známo, obecné soudy se v současné době dovolávají – vzdor stanoviskům Ústavního soudu ČR toho, že po skončení účinnosti zákona č. 107/2006 Sb. nemají k dispozici příslušný předpis k tomu, aby o nájemném a jeho výši rozhodly. Rigorózanťovi je jistě dále známo i to, že připravovaná novela k občanskému zákoníku, která měla dále prohloubit řešení vztahů mezi pronajímateli a nájemci, včetně určení nájemného a jeho výše v případě neshody pronajímatele a nájemce, nebyla zatím Parlamentem přijata (ačkoliv byla již mezitím schválena vládou).

Rigorózanť argumentačně dovozuje, a je třeba s ním rovněž souhlasit, že je úkolem státu, aby řešil stav, kdy nájemné není určeno dohodou a kdy je tudíž třeba hledat a najít způsob, jak nájemné a jeho výši určovat. V opačném případě by soudy měly svým rozhodováním umožňovat obracet se na soudy o náhradu škody vůči státu. To by ovšem vyžadovalo, jak rigorózanť rovněž dovozuje, změnit přístup obecných soudů k řešení některých základních otázek (např. výklad pojmu nesprávný úřední postup, vyčíslení náhrady takto vznikající škody atp.). K tomu všemu by se měla vztahovat ústní obhajoba práce.

Lze uzavřít, že předložená rigorózní práce svědčí v každém případě o erudovanosti a znalosti rigorózanta při zpracovávání zvolené soukromoprávní oblasti, samostatném přístupu a přemýšlivosti, s jakými rigorózní rozhodně nikoliv jednoduchou část soukromého práva zpracoval. To vše dává práci punc pravé rigorózní práce.

I systematika rigorózní práce je na patřičné úrovni. Oceňuji, že rigorózní ve svých výkladech logicky postupuje od nejobecnějších výkladů otázek vlastnického práva a práva na bydlení, ke konkrétní problematice nájemného v období regulace a na to navazující odpovědnosti státu v této oblasti.

Rovněž po formální stránce je práce na úrovni. Rigorózní se koncentrovaně, věcně, zejména však srozumitelně vyjadřuje, takže nevznikají žádné pochybnosti ani o způsobu jeho uvažování ani – a to zejména – o jeho naznačených závěrech řešení.

Práci doporučuji k ústní obhajobě.

Prof. JUDr. Jiří Švestka, DrSc.