

Posudek na rigorózní práci Mgr. Jiřího Svobody
" Odpovědnost státu za regulaci nájemného z bytu "

1. Nájemní smlouva představuje jeden ze základních smluvních typů v soukromém právu, jehož aplikace v právní praxi trvale přináší řadu sporných otázek. Přitom jde o smluvní typ, který představuje jeden z významných a nezastupitelných právních titulů pro uspokojování trvalých bytových potřeb. Právní úprava jedné jeho podstatné složky, konkrétně nájemného, zejména způsob a výše jeho určení představuje významný a současně i sociálně citlivý prvek nájemní smlouvy. Této skutečnosti si je autor vědom, jak o tom příkladně svědčí jeho úvahy v tomto směru.

2. Přínos rigorosantovi práce spočívá v tom, že čtenáři „popisuje historickou genezi regulace nájemného a její konflikt s ústavním pořádkem, který vyústil v dlouhou dobu trvající protiústavní stav. Následkem tohoto protiústavního stavu je vznik škody na straně pronajímatele“ (str. 95).

Celou práci se totiž táhne jako pověstná červená niť přesvědčení autora, vycházejícího z nálezů Ústavního soudu, že nečinnost Parlamentu ČR spočívající v nepřijetí zvláštního právního předpisu, podle kterého by byl pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné (a další podmínky nájemní smlouvy) je v rozporu s Listinou základních práv a svobod, s Dodatkovým protokolem k Úmluvě o ochraně lidských práva a základních svobod. Současně považuje autor tento postup Parlamentu za nesprávný úřední postup.

Na této stěžejní myšlence vybudoval autor korpus celé práce.

K jejímu odůvodnění využil autor řadu nálezů Ústavního soudu, dále pak snáší důvody ekonomické, právně politické, juristické a další. Ve všech částech práce postupuje přitom důsledně *lege artis*, konfrontuje nálezy Ústavního soudu mnohdy s nedůvěřivým přístupem obecných soudů včetně soudu Nejvyššího. Upozorňuje i na související, na první pohled nezřetelné širší společenské i právní souvislosti obecné povahy, jako je např. otázka „*denegatio iustitiae*“ v souvislosti s odmítáním soudů určit výši nájemného (bylo možné

důrazněji upozornit na ustanovení § 3 občanského zákoníku).

3. S ohledem na celkové zaměření rigorosní práce autor rozebírá základní pojmové nástroje, jimiž se může poškozený pronajímatel domoci svého práva: vydání bezdůvodného obohacení, nárok na náhradu škody, nárok na přiměřené zadostiučinění za vniklou nemajetkovou újmu. Pečlivě je i zpracovaná kapitola o odpovědnosti podle zákona č. 82/1998 Sb. v jejímž rámci vysvětluje pojmy nesprávný úřední postup a nezákonné rozhodnutí, aby v následující kapitole dovozoval možnou odpovědnost moci zákonodárné a výkonné při neústavní regulaci nájmu z bytu.

4. Předloženou původní rigorosní práci Mgr. Svobody vysoce oceňuji. Prokázal v ní totiž výraznou schopnost samostatného analytického i syntetického myšlení, výjimečnou juristickou kreativitu, široký rozhled po dané oblasti včetně souvisejících zahraničních aspektů (srov. dokonalou znalost judikatury Evropského soudu pro lidská práva), jakož i pečlivost a formální ukázněnost včetně příkladně zpracovaného a bohatého poznámkového aparátu. S jeho závěry, byť podloženými dobrými argumenty, čtenář souhlasit nemusí, musí však ocenit samostatný tvůrčí přístup k dané problematice. To je ostatně i cílem každé rigorosní práce. Rád konstatuji, že prací Mgr. Jiřího Svobody byl tento cíl beze zbytku naplněn.

K rozpravě doporučuji otázku určení výše nájemného de lege ferenda (resp. legislativní snahy vlády o její právní řešení).

30.4.2009

Prof. JUDr. Ján Dvořák, CSc.