

OPONENTSKÝ POSUDEK

rigorózní práce Mgr. Ing. Lubomíra Miškovského
„Nájemní právo k bytu.“

Předložená rigorózní práce svým rozsahem podstatně překračuje požadovaný a obvyklý rozsah stanovený pro práci rigorózní – 129 stran (s přílohami jde o 144 stran). Autor vychází z bohaté literatury, což je zřejmé nejen z připojeného seznamu, zejména však z vlastního obsahu práce. Autor totiž pečlivě všude kde polemizuje či odvolává se na literaturu, odkazuje na použitý pramen v poznámce na příslušný pramen. K systematice práce lze uvést, že autor postupuje „klasickým“ způsobem, včetně úvodu a závěru má práce sedm kapitol, v nichž je především rozebírána právní problematika vzniku, obsahu a zániku nájemního vztahu.

Uvozující kapitola, v níž si autor vytyčuje cíl své práce, naznačuje, že autor považuje tuto právní problematiku za společensky velmi závažnou, což mimo jiné vysvětluje na jejím historickém vývoji na území našeho státu. Poukazuje ovšem i na jiné, současné zahraniční úpravy.

Pro své bádání o tématu, které zvolil považoval autor za nutné řešit především právní otázky týkající se „bytu jako předmětu občanskoprávních vztahů“. Toto není jednoduché, protože autor se mohl zabývat řadou předpisů (zejména též podzákoných) stavebních, event. jiných i veřejnoprávních. Zřejmě však autorovi velmi záleželo na tom, tuto problematiku rozebrat, aby mohl dále ve svém tématu pokračovat.

S přehledem a do všech detailů je napsána kapitola druhá o subjektech nájemního vztahu (např. i výklad o „osudu“ nájmu v případě konkurzního řízení je vhodný a možné říci i aktuální).

Se stejnou pečlivostí i smyslem pro zkoumané promítnutí právní problematiky do všech souvislostí, jsou napsány další kapitoly. Lze kladně hodnotit autorovu schopnost teoretického myšlení, kdy nejprve rozebírá obecnou právní problematiku – např. str. 32 a násl. obecný výklad o nájemní smlouvě, a dále pak v souladu s poznatky obecnými předchází ke konkrétům, jež obsahuje pozitivní právní úprava. Celým textem práce prolíná nejen autorova schopnost teoretického uvažování, ale též jeho znalosti o praxi, zejm. judikatuře.

Autor se zabývá právním stavem do května 2005 (není pochopitelně jeho vinou, že v práci není obsažen další novelizační vývoj). O to zajímavější bude autorovo vyjádření k tomuto vývoji, přestože jeho důkladný, resp. důsledný postoj k nedostatkům právní úpravy je obsažen v závěru práce, který nazval „de lege ferenda“

Autor této rigorózní práce nezastírá, že právní úprava nájmu bytu je svým způsobem „politikou“, která pochopitelně nemá typické znaky jen v našem státě. V Evropě provázela sociální a ekonomická problematika nájmu bytu v různých podobách nejméně druhou polovinu minulého století. Nájem bytu ustupoval prosazujícímu se vlastnickému bydlení. Tento trend nastupuje velmi pronikavě i u nás. Velmi názorně to ukazuje autor na tabulce na str. 144. (Je třeba velmi kladně hodnotit četné připojené tabulky a grafy, i to svědčí o autorově hlubokém zájmu, který při zpracování svého tématu projevil.)

Velmi tvrdou kritiku vyslovuje autor ve svém závěru, zejm. na str. 127 a násl. kdy uvádí potřebu „principu spravedlivé rovnováhy“ do nájemního vztahu...

I k této otázce by se měl autor vyslovit při ústní obhajobě – a to v souvislosti s novelizací v r. 2006.

Předložená práce plně odpovídá požadavkům kladeným na práci rigorózní. Autorovy výklady se opírají o vynikající znalost teorie i praxe související s tématem. Proto doporučuji její ústní obhajobu.

V Praze leden 2007

Doc. Dr. Senta Radvanová, CSc.
oponent rigorózní práce