

P o s u d e k

na rigorózní práci Mgr. Evy S o m r o v é napsanou na téma „Právní úprava nájemních vztahů s důrazem na nájem a podnájem nebytových prostor“ (stran 100; připojený seznam použité literatury a resumé).

Předložená rigorózní práce je rozdělena do šesti kapitol. První z nich je věnována historickému úvodu, druhá obecným otázkám nájmu a podnájmu s důrazem na obecné otázky smluvního práva, třetí nájmu a podnájmu bytu, zatímco čtvrtá kapitola se zaměřuje – jak sama rigorózantka uvádí – na těžiště zkoumané problematiky práce, tj. na nájem a podnájem nebytových prostor s důrazem na novelizaci zákona č. 116/1990 Sb. provedenou zákonem č. 360/2005 Sb. V páté kapitole práce věnuje rigorózantka pozornost některým ekonomickým souvislostem nájmu a podnájmu. V šesté kapitole, označené jako závěr práce, předvídá rigorózantka další vývoj v otázce regulace nájemného u nájmu bytů s upozorněním na „zřejmě budoucí“ rozhodovací činnost Ústavního soudu České republiky, jakož i Evropského soudu pro lidská práva. Úplně v závěru své práce se rigorózantka zabývá budoucím systematickým umístěním právní úpravy nájmu a podnájmu nebytových prostor. Navrhuje zařazení této právní úpravy do připravovaného návrhu nového občanského zákoníku s argumentací, že tím bude dosaženo pro adresáty a uživatele její větší přehlednosti a srozumitelnosti.

Úvodem hodnocení rigorózní práce jako celku je třeba říci, že rigorózantka věnovala obsahu, systematické i formě zpracování velkou pozornost a pečlivost. Rigorózní práce svědčí o tom, že se rigorózantka – vedle historie úpravy nájmu a podnájmu vůbec – seznámila důkladně s právní úpravou platnou v době zpracování tématu, právě tak jako s poměrně obsáhlou judikaturou i doktrínou, které se uplatňují v této společenskoprávně významné oblasti soukromého práva.

Na některých místech předložené rigorózní práce rigorózantka osvědčuje zřetelnou samostatnost přístupu ke zpracované problematice, bystrost úsudku a zároveň určitou argumentační dovednost. To platí zejména o té partii, kde rigorózantka zpracovává otázky nájmu a podnájmu nebytových prostor. V tomto směru lze upozornit zejména na její zajímavě podaný výklad o analogickém řešení u rozvedených manželů vypořádat prostřednictvím soudu i společný nájem nebytového prostoru (str. 48-61), jakož i na zpracování svého času mimořádně aktuální problematiky o souhlasu příslušného správního orgánu s uzavřením nájemní smlouvy týkající se nebytových prostor (str. 72-89), kde rigorózantka na jednom místě - byť stručně - rekuruje až k obecně teoretickému pokusu o vymezení hranic mezi výkladem a tvorbou práva.

Rigorózantka v době zpracování předložené rigorózní práce mohla jen obecně předvídat možnost vývoje budoucí právní úpravy nájemného bytu a vůbec celkového „narovnávání“ vztahů mezi pronajímateli a nájemci, právě tak jako budoucí rozhodovací činnost Ústavního soudu České republiky a v neposlední řadě i rozhodování Evropského soudu pro lidská práva v této oblasti. Další společenský vývoj tuto předpověď rigorózantky potvrdil. Jak známo, byla přijata nová právní úprava zakotvená zákonem č. 107/2006 Sb. o možnosti jednostranného zvyšování nájemného z bytu, některé další úpravy nájemního vztahu, týkající se zejména výpovědi z nájmu bytu, byly vydány některé zásadní nálezy Ústavního soudu České republiky. Tím ovšem byla – a to většinou podstatným způsobem – změněna výrazně část dosavadní platné právní úpravy a celkem přirozeně i některé závěry, které ve své práci uvádí rigorózantka. Za tohoto stavu věci bude na rigorózantce, aby při ústní obhajobě své práce alespoň na některé z těchto změn pohotově reagovala.

Nicméně předložená rigorózní práce jako celek splňuje z hlediska obsahového, systematického i formálního všechny předpoklady pro to, aby byla uznána jako práce rigorózní a aby o ní byla provedena ústní obhajoba.

V první řadě je třeba ocenit, že jde o zcela samostatné zpracování významné společenskoprávní problematiky, u které právě právní aspekty hrají v praxi zvlášť významnou úlohu, což si rigorózníka v práci dobře uvědomila a správně akcentovala. Předností rigorózní práce je i velmi svědomité a solidní zpracování nejrůznějších dílčích otázek nájmu a podnájmu, které se často vyskytují v praxi českého soukromého práva (mj. i s přihlížením k některým veřejnoprávním prvkům). Zvlášť je třeba se zmínit o výborné orientaci v poměrně rozsáhlé judikatuře českých soudů i v literatuře. Rigorózní práce je po systematické stránce pro čtenáře velmi přehledně členěna. Vykazuje navíc i velmi uspokojivou úroveň po stránce formální, neboť rigorózníka se věcně, koncentrovaně, zároveň však vždy srozumitelně a jasně vyjadřuje.

V Praze dne 31.10.06

Prof. JUDr. Jiří Švestka, DrSc.