

Oponentský posudek

rigorosní práce

Mgr. Zdeňka Buchty

na téma

„Dynamika nájemního vztahu – změny na straně jeho subjektů“

Kandidát předložil práci na uvedené téma v rozsahu celkem 126 stran (včetně anglického shrnutí a přehledu použité literatury a judikatury, se stručným úvodem a závěrem - samotná stať má pak přibližně 100 stran), čímž z hlediska formálního plně vyhověl požadavkům kladeným na práce tohoto druhu.

Z hlediska systematického je práce rozdělena – vedle již zmíněných úvodu a závěru, jež je třeba pokládat za spíše stručnější než bývá zvykem – šest kapitol. Dvě z nich lze pokládat s ohledem na téma práce za úvodní (obecný výklad nájmu – bytu – a změn v osobách u obligací), samotný základ práce představují kapitoly 3.-6., v nichž se autor postupně zabývá změnami v osobách u nájmu bytu.

Za obecným výkladem (kapitola 3., jež zahrnuje i celkový výklad o změně v osobě pronajímatele, jenž je podáván na celkem 7 stranách – zde bych měl jak systematicky tak z hlediska rozsahu kritičtější pohled na autorovo podání) je zařazen výklad o změnách v osobě nájemce za jeho života (kapitola 4.) i pro případ smrti (kapitola 5.). Poslední kapitola 6. se pak zabývá případy změn v osobách u vybraných tří kategorií nájemních vztahů (nebytové prostory, obytné místnosti v zařízeních k trvalému bydlení a podnikatelský mobilární nájem).

Z hlediska koncepce je tak práce zaměřena zejména na problematiku nájmu bytu, což je ovšem s ohledem na jeho význam pochopitelné (byť se autor mohl i jiným případům věnovat širěji).

Z hlediska věcného neobsahuje práce žádné nedostatky, jež by bránily její obhajobě. Autor prokazuje přehled v dané problematice, pracuje řádně jak s literaturou, tak judikaturou. Práce působí přehledně a srozumitelně, autor stejně pozorně přistoupil i k jejímu zpracování formálnímu.

Práce je po věcné stránce dotčena přijetím zásadnější novely občanského zákoníku týkající se právě nájmu bytu. Proto by se měl autor v rámci obhajoby zaměřit právě na vybrané témata týkající se jeho práce a vlivu novely – zejména na otázky přechodu nájmu a výpovědi bez přivolení soudu.

V Praze dne 26. května 2006