

Oponentský posudek na rigorózní práci Jana Bajury
Nájem bytu se zvláštním přihlédnutím k jeho vzniku a obsahu

1. Autor zvolil za předmět svého bádání právní úpravu nájmu bytu, a to z pohledu právní teorie i právní praxe. Nájemní smlouva představuje základní a důležitý smluvní typ, jehož prostřednictvím se uspokojují dlouhodobé bytové potřeby nájemců. Právní praxe přesvědčuje prokazuje, že aplikace ustanovení nájemní smlouvy přináší nemálo sporných momentů.
2. Vzhledem k tomu, že právní úprava nájmu bytu je obsažena v občanském zákoníku soustředil se autor na zasvěcený teoretický i praktický výklad platné občanskoprávní úpravy.
3. Z hlediska systematického je práce vhodně vnitřně uspořádána. Sled výkladu hodnotím jako logický; řešení, které autor zvolil, tj. postupný výklad jednotlivých prvků nájemní smlouvy pokládám za správný. Celkový rozsah předložené práce (112 stran) je zcela vyhovující pro práce rigorózní.
4. Práce jako celek má velmi dobrou úroveň. Věcný obsah svědčí jednoznačně o teoretické připravenosti autora pro zkoumání zvolené problematiky, která je sice sama o sobě dílčí, má však řadu vzájemných vazeb v právu soukromém a je mimořádně i sociálně citlivá. Autor prokázal způsobilost podat zasvěcený výklad pozitivně-právní úpravy, vyhledávat v praxi aktuální sporné otázky, samostatně o nich přemýšlet a vyvozovat z ní odpovídající závěry (z tohoto pohledu srov. zdařilý výklad o změně nájemního závazkového vztahu). O hlubším autorově zájmu o zpracované téma svědčí i zasvěcený výklad o právech a povinnostech subjektů nájemní smlouvy k bytu (str.54n.).
5. Zdařilý je i závěr autora, ve kterém prokazuje, že dokázal zvolené téma dobře zpracovat, zhodnotit platnou právní úpravu i ve světle judikatury českých soudů a zejména pak kriticky posoudit nově navržená ustanovení nájemní smlouvy v návrhu nové občanskoprávní kodifikace. Jeho kritický názor na vypuštění požadavku písemné formy nájemní smlouvy plně sdílím.
6. Docházím proto k závěru, že předloženou rigorózní práci lze doporučit k obhajobě. K rozpravě doporučuji otázku, zda převodem členských práv a povinností k družstevnímu bytu vznikne bez dalšího i právo nájmu k tomuto bytu.

14.9.2008

Prof. JUDr. Jan Dvořák, CSc.

