

Oponentský posudek na rigorózní práci Mgr. Zuzany Halaburdové
Nájem bytu

1. Autorka zvolila za předmět svého bádání právní úpravu nájmu bytu, a to z pohledu právní teorie s přihlédnutím k právní zejména soudní praxi. Nájem bytu založený zpravidla smlouvou o nájmu bytu představuje základní a důležitý občanskoprávní institut, jehož prostřednictvím se uspokojují dlouhodobé bytové potřeby nájemců. Právní praxe přesvědčuje – a předložená práce to na řadě míst potvrzuje – že aplikace ustanovení občanského zákoníku o nájmu bytu přináší nemálo sporných momentů.

2. Vzhledem k tomu, že právní úprava nájmu bytu je obsažena v občanském zákoníku soustředila se autorka na zasvěcený teoretický i praktický výklad a rozbor platné občanskoprávní úpravy. Důsledně analyzuje a hodnotí změny, k nimž došlo v platné právní úpravě zákonem č. 107/2006 Sb. o jednostranném zvyšování nájemného z bytu.

3. Z hlediska systematického je práce vhodně vnitřně uspořádána. Sled výkladu hodnotím jako logický; řešení, které autorka převážně zvolila, tj. postupný výklad jednotlivých prvků nájemní smlouvy pokládám za správný. Celkový rozsah předložené práce (121 stran) je zcela vyhovující pro práce rigorózní.

4. Práce jako celek má velmi dobrou úroveň. Věcný obsah svědčí jednoznačně o teoretické připravenosti autorky 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. Autorka prokázala 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 přechodu nájmu bytu). O jejím hlubším zájmu o zpracované téma svědčí i zasvěcený výklad o nájemném (5.kapitola), kde mj. zevrubně rozebírá zákon o jednostranném zvyšování nájemného z bytů, který představuje svými dopady na platnou občanskoprávní úpravu i těžiště posuzované práce.

5. Zdařilý je i závěr autorky, ve kterém prokazuje, že dokázala zvolené téma dobře zpracovat a kriticky zhodnotit platnou právní úpravu i ve světle judikatury českých a evropských soudů.

Vzhledem k tomu, že předložená práce vyhovuje kritériím vyžadovaným pro práce rigorózní, doporučuji ji za práci rigorózní uznat.

V rozpravě nechť se autorka vyjádří k navrženým ustanovením o nájemní smlouvě v návrhu nového občanského zákoníku.

14.8.2008

Prof. JUDr. Jan Dvořák, CSc.