

Univerzita Karlova
Právnická fakulta
nám. Curieových 901/7
116 40 Praha 1

Oponentský posudek disertační práce Mgr. Mária Legnavského „Nájem bytu“

Na základě rozhodnutí děkana Právnické fakulty Univerzity Karlovy jsem byl ustanoven oponentem disertační práce disertanta Mgr. Mária Legnavského na téma „Nájem bytu“. K oponentuře mi byla předložena jmenovaná disertační práce, kterou disertant zpracoval pod vedením školitele doc. JUDr. Mgr. Josefa Salače, Ph.D., Dr.h.c. o celkovém rozsahu 324 strany.

Aktuálnost tématu

Téma je aktuální s ohledem na relativně nedávnou novelizace právní úpravy postavení tohoto institutu, jeho sociální a politický aspekt

Náročnost tématu

Jedná se o středně náročné téma, které v sobě spojuje nutnost znalosti právní úpravy, ale zejména judikatury. Právní úprava je relativně triviální, a tudíž musí těžiště práce spočívat v rozboru judikatury a úvahách de lege ferenda.

Hodnocení práce

Práce je přes svůj název spíše prací historickou, neboť se zabývá spíše historickou právní úpravou, nežli právní úpravou současnou. Té se autor věnuje až do strany 223 a platné právní úpravě je tak věnováno pouze asi 100 stran.

Nejzdařilejší částí práce je část druhá, která je nazvána „Předcházející právní úprava nájmu bytu (1989 – 2014)“, která je zcela vyčerpávající, reflektuje veškerou relevantní judikaturu a literaturu, je logicky kompaktní a pečlivě zpracovaná. I v této části práce však autor nezaujímá žádné stanovisko k problémům, které minulá právní úprava přinášela.

Část práce, která se zabývá současnou právní úpravou, je pouhým výkladem, byť detailním, právní regulace, aniž by měl text ambici zabývat se teoretičtěji právní, sociální a politickou povahou nájmu bytu. V některých částech je práce zbytečně příliš popisná a popisuje banality. V některých částech je naopak relativně stručná.

Tato část práce je kumulací závěrů dostupných publikací na dané téma, která je do určité míry omezená, a částí dostupné judikatury, která rovněž není příliš bohatá. K této kumulaci by však bylo vhodné provést syntézu, a kriticky zhodnotit zejména teoretické základy právní úpravy a možný vývoj rozhodovací praxe soudů. Autor se tedy například vůbec nezmiňuje o problematice praktické neexistence bytových náhrad, či realizaci práva na bydlení.

V důsledku deregulace nájemného dále dochází ke zvyšování nájemného a zvyšuje se tak finanční nedostupnost důstojného bydlení. Na trhu s byty navíc dochází k diskriminačnímu jednání (např. vyloučení etnických menšin). Státní příspěvky na bydlení se neustále zvyšují,

v důsledku čehož dochází na jedné straně k proplácení vysokých částek vlastníkům bytů ze státního rozpočtu, na straně druhé k neúměrnému zatížení domácností. Otázkou je, nakolik těmto jevům nová právní úprava přispěla, či naopak zabránila. Výsledkem dlouhodobě neřešené situace je narůstající segregace, vznik a rozvoj ubytoven a sociálních ghatt. Těmito otázkami se však autor nezabývá.

Autor zvolil takřka výhradně deskripční metodu prezentace platné právní úpravy. Práce je shromážděním literatury a judikatury k danému tématu. Bylo by však vhodné tyto prameny vědecky zhodnotit a zkoumat.

Grafická úprava je na dobré úrovni. Jazykové a stylistické zpracování práce jsou na průměrné úrovni.

Práce disertanta s literaturou a judikaturou spočívá často pouze v jejich nekritickém přejímání. Disertant ale prokázal, že literaturu umí správně používat a citovat z ní. Práci ochuzuje téměř absolutní absence práce se zahraniční literaturou.

V rámci celkového hodnocení disertační práce lze uvést, že se jedná o práci dobře systematicky uspořádanou, důkladně rozebírající neplatnou právní úpravu, ale v hodnocení platné právní úpravy je spíše popisná, byť se jedná o popis pečlivý.

Připomínky a otázky k zodpovězení při obhajobě

Jaký je obsah práva na bydlení?

Doporučení práce k obhajobě:

Práci doporučuji k obhajobě.

V Praze, dne 16. 3. 2019


doc. JUDr. Aleš Rozehnal, Ph.D.