

## **Posudek oponenta na rigorózní práci**

### **Výpovědní důvody z nájmu bytu**

**Autor: Mgr. Markéta Vajnerová**

1. Problematika nájmu bytu má celosvětový význam. Potřeba bydlení je základní lidskou potřebou. To se projevuje v její legislativní ochraně na úrovni mezinárodních dokumentů a vnitrostátně v rámci Ústavního pořádku. Nájem bytu se historicky relativně brzy vyčlenil z obecné úpravy nájmu a adsorboval do sebe dobové sociální, ekonomické a v minulosti též politické prvky. Výpověď jako jeden ze způsobů zániku závazku s trvalým či opětovným plněním je nepochybně mocným institutem na straně obou smluvních stran, ovšem s tím, že pokaždé sleduje odlišnou hodnotu. Na straně pronajímatele je chráněno vlastnické právo a vlastnická autonomie a to do míry, která neohrožuje stabilitu realizace základní lidské potřeby. Na straně nájemce je výpověď projevem autonomie vůle, jejímž limitem je protentokrát legitimní majetkové očekávání a stabilita poměru pro pronajímatele. Zkoumání výpovědních důvodů, které je v práci navíc pojato historicky, komplexně s přesahy do procesního práva a souvisejících předpisů, je potřeba hodnotit kladně.

2. Zpracování zvolené problematiky způsobem popsáním v bodě 1 posudku vyžaduje především historický a pozitivistický přehled. To nakonec dokládá práce s 59 právními předpisy reflektujícími vývoj nájmu bytu od římského práva až po současnou právní úpravu. Nejedná se jen o civilní kodexy, ale mnohdy o dobové podzákoné právní předpisy, či zákony, které nejsou čistě náplní občanského práva. Zpracování současné a zejména recentní problematiky nachází svoji oporu v mimořádně intenzivním využití tuzemské judikatury nejvyšších soudních instancí. Teoretická koncepce práce spočívá na využití standardních interpretačních metod, jako jsou analýza, deskripce a syntéza. Využití komparativní metody demonstruje vývoj právní úpravy nájmu bytu včetně překotných tendencí prvorepublikových i posledních let pře přijetím současné úpravy. Závěry uvedené v práci jsou řádně argumentovány. Veškeré citované zdroje jsou citovány. Poznámkový aparát čítá 281 poznámek pod čarou a průběžně doprovází 118 stran textu práce, dle čestného prohlášení autorky činí rozsah práce 311 095 znaků tj. 172, 283 normostran.

3. Předložená práce je formálně rozčleněna vedle úvodu a závěru do sedmi kapitol. Ty jsou dále členěny na podkapitoly a kratší partie, kdy názvy částí a podkapitol plně odpovídají jejich názvům. Z rozčlenění a textu kapitol je patrné dobré systematické pojetí práce. První kapitola je věnována vývoji právní úpravy nájmu bytu od dob římského práva až do konce roku 2013. Autorka postihuje

veškeré socioekonomické i politické vlivy, které byly se značnou časovou intenzitou legislativně zakomponovány zejména v dobách rychlých společenských změn. Druhá kapitola je v souladu se zásadami vědecké práce věnovaná analýze jednotlivých prvků nájmu bytu. Teprve třetí kapitola se zabývá zánikem právního poměru nájmu. Zde si autorka všímá i způsobů, které nejsou tak frekventované, či dokonce tradiční, ačkoli s nimi občanský zákoník počítá. Logicky navazuje analýza výpovědi dané nájemcem a dále pronajímatelem bez uvedení, či s uvedením důvodu výpovědi. Problematika nájmu však nekončí ukončením samotného nájemního poměru, ale až vyrovnáním práv a povinností plynoucích ze zaniklého poměru (Práva a povinnosti stran po skončení nájemního vztahu).

**4.** Předložená práce je zdařilá. Čtenáře zaujme nepochybně i historická část, kde jsou detailně zachyceny podmínky výpovědi z nájmu z bytu např. k datu kolaudace domu, počtu místností, zdanitelného základu včetně ideologicky ovlivněné bytové politiky trvající více jak padesát let. Těžištěm práce jsou nepochybně analýzy přípustnosti výpovědi z nájmu na straně nájemce či pronajímatele. Autorka poodkrývá některá zákoutí, která ani právnické obci nemusejí být notoricky známa. Práce nemá jen popisný charakter, ale též rozměr teoretický a to zejména při analýze nedodržení formy výpovědi. Zajímavá je úvaha opřená o historickou metodu argumentace a demonstrativní výčet současné právní úpravy, kdy je vznesena otázka, zda by některé důvody výpovědi ze strany pronajímatele podle úpravy v § 711 v OZ 40/1964 Sb. v posledním znění nebyly akceptovatelné i podle současné právní úpravy. Některé názory by však zasloužily jistou diskuzi. Jedná se např. o výpověď za neoznámení opuštění bytu (str. 86) na dobu delší než dva měsíce s tím, že v bytě vznikla škoda. Mohlo by se jednat o osamělého nájemce, kterého postihla mozková příhoda a v době, kdy je relativně schopen reflektovat svět kolem sebe, by měl zápasit s výpovědí z bytu. Na str. 89 autorka zmiňuje trestněprávní problematiku. Možná by bylo zajímavé rozvést úvahu i ve směru uvedení milosti, podmíněného zastavení stíhání. Nic z toho však nemá vliv na skutečnost, že se jedná o zajímavou a přínosnou práci, která čtenáře obohatí.

**5.** Autorka splnila cíl práce uvedený na str. 1. Generátor shod vykázal podobnost nižší než pět procent u 698 dokumentů z celkem 700. Pouze první dva dokumenty mají shodu 6 procent (jedná se o nadlimitní hodnotu, avšak cca celkově v 0,28 procentech dokumentů). Systém Turnitin pracující na odlišném principu povšechné shody overall similarity vykázal podobnost 37% v počtu 121 fragmentů. Vyšší míra podobnosti byla nalezena pouze ve fragmentu 1 a to 23%. Při zkoumání textu se ukazuje, že se jedná pouze o shody podmíněné citacemi, obvyklými právními spojeními, či obecně využívanými obraty.

6. K předložené práci nejsou žádné připomínky obsahového rázu. Autorka mohla využít, alespoň dílčím způsobem zahraniční literaturu.

Z hlediska formálního lze práci i přes jinak vysokou stylistickou čistotu vytýkat některé překlady str. contra legis, str. 22 byty se skládali, smlouvy se uzavírali.

7. Předložená rigorózní práce splňuje veškeré formální i obsahové požadavky kladené na tento druh prací a proto ji doporučuji k ústní obhajobě. V rámci ústní obhajoby se Mgr. Markéta Vajnerová zaměří na následující otázky: Na str. 86 autorka hovoří o jednotlivých trestných činech připadajících v úvahu pro naplnění výpovědi ze strany pronajímatele. Jaký případný vliv bude mít abolice trestního stíhání? Bylo by možné s odkazem na širokou množinu zániku závazků využít následnou změnu poměrů nikoli k výpovědnímu důvodu ale k postupu předvídaném v obecné části závazkového práva (§ 1764 - § 1766). Autorka v textu práce naznačila neuzavřenost výčtu výpovědních důvodů ze strany pronajímatele s odkazem na teoretickou či spíše historickou argumentaci recentním zněním § 711 předchozí právní úpravy. Představuje si tento postup novelizací zákona v oblasti výpovědi, případně přechodných ustanovení, anebo se hodlá vydat nejistou cestou judikování s nadějí ve stare decisis (§ 13)?

V Praze dne 14. 11. 2020

JUDr. et MUDr. Alexandr Thöndel, Ph. D.

Oponent rigorózní práce