

Právnická fakulta Univerzity Karlovy v Praze

P O S U D E K **oponenta rigorózní práce**

Jméno rigorozanta:	Mgr. Daniel Krtička
Téma práce:	Zánik nájmu bytu výpovědí
Rozsah práce:	371 066 znaků včetně mezer (dle čestného prohlášení autora)
Datum odevzdání práce:	03. 10. 2022 (elektronická podoba) 05. 10. 2022 (tištěná podoba)
Jméno a příjmení oponenta:	JUDr. Vít Lederer, Ph.D.

1. Stanovení cílů, metodika zpracování práce a aktuálnost tématu

Rigorozant si za téma své rigorózní práce zvolil zánik nájmu bytu výpovědí. Jeho cílem bylo čtenáře přehledně seznámit s touto problematikou a provést analýzu otázek, které jsou v právní teorii a praxi sporné. Vzhledem k omezenějším možnostem osob pořídít si vlastní byt a k očekávatelnému nárůstu zájmu o nájemní bydlení ve společnosti lze téma hodnotit jako aktuální, praktické a dobře zvolené. Přínosem práce by nepochybně mohl být autorův vhled do německé právní úpravy výpovědi z nájmu bytu a její srovnání s českou právní úpravou obsaženou v zákoně č. 89/2012 Sb., občanském zákoníku.

V úvodu práce nechybí představení vědeckých metod, které se rigorozant rozhodl použít při plnění svého vědeckého úkolu. Zvolená metoda deskriptivní, analytická i komparační přitom odráží obecný cíl, který si autor stanovil. Je však zapotřebí podotknout, že v předložené práci byla dominantním způsobem uplatněna deskriptivní metoda, což se projevuje i na jejím převážně popisném charakteru. Tento důsledek je právě logickým vyústěním toho, že se rigorozant rozhodl podat „*ucelený přehled*“ zkoumané a co do jejího celkového rozsahu značně široké problematiky.

V této souvislosti je nutné připomenout, že ve smyslu čl. 3 odst. 1 Pravidel pro organizaci státní rigorózní zkoušky na Právnické fakultě Univerzity Karlovy by řešitel měl v rigorózní práci prokázat „*schopnost samostatné činnosti v oblasti výzkumu, vývoje nebo další samostatné tvůrčí činnosti.*“ Ve vztahu k výkladově sporným momentům se proto očekává osobní tvůrčí přístup autora, předložení jeho vlastních úvah a možných návrhů řešení *de lege ferenda*. Domnívám se, že řešitel se býval měl a mohl hlouběji zaměřit jen na některé vybrané aspekty související s daným tématem a podrobit je vlastnímu kritičtějšímu zhodnocení.

2. Formální a systematické členění rigorózní práce

Po systematické stránce je předložený text přehledně a jasně rozdělen. Jeho struktura je logická a jednotlivé výklady na sebe plynule navazují. Řešitel postupuje standardním způsobem, tj. od obecnějších otázek ke konkrétnějším otázkám. Pozitivně hodnotím, že se vyhnul zdlouhavým pasážím týkajícím se vývoji právní úpravy zániku nájmu bytu výpovědí a z historického hlediska se omezil výjimečně, avšak odůvodněně na srovnání platné právní úpravy s úpravou v zákoně č. 40/1964 Sb. V předložené práci je respektováno předepsané členění pro odborný text, který je rozdělen do sedmi základních tematických celků. K nim je třeba přičíst úvod a závěr. Názvy kapitol a podkapitol odpovídají jejich obsahu. Těžiště práce je snadno identifikovatelné, nachází se ve čtvrté a páté kapitole práce, ve kterých se autor zabývá jednotlivými výpovědními důvody. Systematika práce i její formální členění je v souladu se stanovenými požadavky.

3. Rozsah a úroveň použitých zdrojů, bibliografické citace, poznámkový aparát

Rigorozant využil dostatečný počet pramenů. Lze si povšimnout, že své vstupní poznatky čerpá z děl různorodých autorů a zohledňuje tak mnohdy proměnlivé názory na zkoumané otázky, s nimiž se v současnosti můžeme setkat napříč právní teorií. Nepřehlédnutelná je práce autora s judikaturou a také se zahraničními zdroji, konkrétně s německou právní literaturou. Poznámkový aparát je adekvátní, práce s odkazy nevykazuje žádné nedostatky. Příslušné pasáže v textu, ve kterých se řešitel opírá o cizí názory a stanoviska, případně závěry rozhodovací činnosti soudů, jsou řádně ocitovány. Mohu konstatovat, že rigorozant naplnil požadovaný standard postupu v souladu s citační normou.

4. Jazyková, stylistická úroveň a formální úprava rigorózní práce

Jazyková i stylistická úroveň práce je velmi dobrá. Text je čtivý. V práci nejsou gramatické nedostatky. Výjimečně se lze v práci setkat s určitými nesrovnalostmi a překlepy (např. na s. 12 má být nájemné namísto „*najemní*“, na s. 20 ve větě „*V případě, že nájemce ve výpovědi neuvede, ...*“ má být pronajímatel, na s. 56 by namísto slovního spojení „*zákonodárce liší*“ bylo vhodnější použít slovo „*odlišuje*“, na s. 83 je překlep ve větě „*Nastane-li situaci, ...*“. Autor osvědčil, že ovládá právní terminologii. Správně a jednotně používá zkratky právních předpisů. Formální stránka odpovídá požadovanému standardu.

5. Vyjádření k obsahu práce

Jak již bylo uvedeno, práce je z celkového pohledu více popisná než analytická. Převažující metodou používanou autorem je metoda deskriptivní. Autor v práci nicméně za pomoci judikatury a odborné literatury upozornil na některé zajímavé otázky a problémy. Za problematické považuje opakované uzavírání nájemních smluv na dobu určitou. Dochází k závěru, že taková praxe je v rozporu s ustanovením definujícím účel nájmu bytu a je obcházením ustanovení chránících nájemce před výpovědí. Zde poprvé také nabízí srovnání s německou úpravou, která omezuje možnost uzavírání nájemních smluv na dobu určitou. Řešitel se dále také zabývá otázkou dočasnosti nájmu bytu – na jakou nejkratší možnou dobu lze sjednat nájem? Z rakouské úpravy dovozuje, že půjde o nájmy kratší než šest měsíců. V této souvislosti se býval mohl vyjádřit v tom smyslu, zda by preferoval legální vymezení krátkodobého nájmu v zákoně a jeho případné podřízení úpravě ubytování. Blíže autor mohl

rozvést, jaký význam sehrává účel nájmu bytu jako rozhodující faktor pro použití úpravy nájmu bytu, tj. uspokojování bytové potřeby.

Ve druhé kapitole se rigorozant zaměřil na obecné otázky zániku nájmu, včetně tzv. relativního zániku, při kterém nájem trvá, ale s jinými subjekty. Konkrétnější mohl být např. v otázce vztahu skončení nájmu a lichvy.

Ve třetí kapitole se řešitel soustředil mj. na otázku, jak posoudit výpověď, ve které nebude uveden výpovědní důvod, ve smyslu § 2288 odst. 3 OZ. Zde dovozuje nejprve absolutní neplatnost a následně svůj postoj mění ve prospěch sankce zdánlivosti. Zkoumá rovněž následek absence poučení nájemce o právu navrhnout přezkum oprávněnosti výpovědi soudem, přičemž ve shodě s některými názory vyjádřenými v odborné literatuře dovozuje, že pronajímatel musí nájemce poučit i o lhůtě, v níž může nájemce své právo uplatnit. Relevantní je nepochybně i otázka sankce při nedodržení písemné formy výpovědi dané pronajímatelem. Zde se autor přiklání k názoru, že jde o absolutní neplatnost s ohledem na ochranu nájemce jako slabší strany. Naznačuje možný průnik úpravy nájmu bytu s úpravou ochrany spotřebitele. Na tomto místě se však autor býval mohl více zaměřit na vzájemný vztah režimu ochrany spotřebitele a ochrany nájemce bytu jako slabší strany.

Ve čtvrté kapitole věnované výpovědi ze strany nájemce řešitel připouští možnost ujednat si ve smlouvě i jiné důvody výpovědi nájmu bytu nájemcem, pokud tím nebudou zkrácena nájemcova práva. Zde se nabízelo rozvést, v jakých konkrétních případech by tato práva nájemce bytu mohla být zkrácena a jaká práva nájemce by mohla být dotčena. Jde-li o změnu okolností jako důvod pro výpověď nájmu nájemcem, mohla být důkladněji prozkoumána otázka, zda je dostatečně zajištěna ochrana pronajímatele. Následuje přehled a podrobný popis jednotlivých důvodů pro výpověď z nájmu bez výpovědní doby. U porušování povinností pronajímatelem zvláště závažným způsobem autor přenechává úkol vymezit další případy, které spadají pod tento výpovědní důvod, judikatuře. Mohl však uvést, jaké konkrétní případy on sám považuje v tomto ohledu za důvodné.

V kapitole páté je předestřena problematika smluvní modifikace či rozšíření výpovědních důvodů ze strany pronajímatele. Autor se přiklání k názorům, dle kterých nelze rozšiřovat tyto důvody pod sankcí zdánlivosti. Dále zmiňuje kritérium hrubého porušení povinností vyplývajících z nájmu a uvádí výčet konkrétních případů hrubého porušení nájemcových povinností, které identifikovala právní teorie a judikatura. Autor dále vyjádřil svůj postoj *de lege ferenda* ve vztahu k případu neplacení nájemného jako výpovědního důvodu a zabýval se možnostmi a limity sjednání intenzity hrubosti porušení této povinnosti. V souvislosti s výpovědním důvodem spočívajícím v odsouzení nájemce pro úmyslný trestný čin by stálo za úvahu, zda by se tento výpovědní důvod mohl uplatnit také např. v případě, že se takového činu, resp. činu povahy úmyslného trestného činu vůči pronajímateli dopustil někdo, nad kým byl nájemce povinen vykonávat dohled (např. nezletilý syn nájemce žijící s ním se souhlasem pronajímatele v nájemním bytě a který není trestně odpovědný). V případě výpovědi z důvodu, že pronajímatel byt potřebuje pro sebe nebo svého manžela, který hodlá opustit rodinnou domácnost, resp. v případech, ve kterých pronajímatel potřebuje byt pro svého příbuzného nebo příbuzného svého manžela, vyvstává zřejmá otázka, zda je nájemce dostatečně chráněn proti zneužití tohoto výpovědního důvodu ze strany pronajímatele. Bylo by tedy žádoucí, resp. možné zefektivnit jeho ochranu? A rozšířil by autor *de lege ferenda* uvedený okruh osob v rámci uvedeného výpovědního důvodu třeba i na osobu pronajímateli

blízkou? Rigorozant se dále věnuje problematice výpovědi bez výpovědní doby a navrhuje se *de lege ferenda* inspirovat německou právní úpravou, tj. nevyžadovat v určitých případech poskytnutí přiměřené doby nájemci k nápravě. Následně předkládá čtenáři souhrn názorů různých autorů na otázku, jak vykládat výpovědní důvod spočívající v nezaplacení nájemného za dobu alespoň tří měsíců, aby šlo o zvlášť závažné porušení nájemcovy povinnosti. Právní úpravu sám hodnotí jako nejasnou a navrhuje inspirovat se *de lege ferenda* německou právní úpravou, jejíž řešení zohledňuje jak hledisko časové, tak hledisko výše dlužného nájemného.

Kapitola šestá je vyhrazena specifikům zániku společného nájmu bytu a závěrečná sedmá kapitola představuje komparativní a relativně podrobnou sondu do německé právní úpravy.

6. Formulace vlastních závěrů, práce s judikaturou

Vyzdvihnout a ocenit je především orientaci autora v judikatuře. Práce nabízí velké množství soudních rozhodnutí, a to nejen českých soudů (zejména Nejvyššího soudu ČR), ale také rozhodnutí soudů německých. V tomto ohledu řešitel nepochybně prokázal, že relevantní judikaturu zná, a přehledným způsobem s ní čtenáře seznámil. Na druhou stranu by této rigorózní práci slušelo, pokud by se v ní její autor ve větší míře pokusil názory vyjádřené v judikatuře i odborné literatuře konfrontovat a pokud by nabídl více vlastních úvah a tvůrčích postojů. Celkově se nemohu zbavit dojmu, že předložená práce působí spíše jako kompilační a učebnicové dílo, nikoli jako vědecký text.

7. Celkové hodnocení práce, doporučení či nedoporučení práce k obhajobě

Navzdory těmto kritickým připomínkám lze konstatovat, že předkládaná práce je z hlediska požadovaných standardů na práce tohoto druhu na dobré úrovni. Rigorozant v předložené práci prokázal samostatnost a do určité míry i tvůrčí přístup při zpracování zvoleného tématu, který se očekává ve smyslu příslušného ustanovení rigorózního řádu. I přes výše uvedené výhrady jsem názoru, že předložená práce splňuje stanovené požadavky, a proto ji **doporučuji k obhajobě**. U ústní obhajoby by se rigorozant mohl vyjádřit zejm. k otázkám, které byly položeny, resp. vyplývají z tohoto oponentského posudku. Kromě toho by se také mohl zamyslet nad řešením následujících skutkových případů:

- *Př. Stavební úřad zamítl návrh, aby vlastníku stavby bylo nařízeno odstranění stavby, ve které se nachází nájemní byt. Stavba však reálně ohrožuje život a zdraví osob a jejich majetek. Je pronajímatel, navzdory zamítavému rozhodnutí stavebního úřadu, oprávněn požadovat vyklizení bytu nájemcem?*
- *Př. Nájemce nepravidelně platí nájemné, a to s ohledem na svůj nestabilní příjem. První dva měsíce zaplatí celé nájemné, třetí měsíc nezaplatí vůbec, čtvrtý měsíc zaplatí polovinu sjednané částky nájemného, pátý měsíc zaplatí celé nájemné, další měsíc nic atd. Nájemné je sjednáno na dobu neurčitou. Jde o zvlášť závažné porušování nájemcovy povinnosti ve smyslu § 2291 OZ?*
- *Př. Dvě osoby (nesezdaný pár) si ve smlouvě s vlastníkem domu ujednaly, že budou dohromady vykonávat funkci domovníka (správa domu), za což jim bude do užívání na*

dobu dvou let přenechán domovníký byt nacházející se v přízemí domu. Je vlastník domu oprávněn, popř. z jakého důvodu, právo bydlení v přízemním bytě těmto osobám vypovědět, pakliže nebudou funkci domovníka řádně vykonávat? Co když by se prokázalo, že správa domu není ze strany povinných osob vykonávána řádně z toho důvodu, že pouze jedna z nich zanedbává své povinnosti a neposkytuje potřebnou součinnost druhé osobě, která se jinak snaží plnit všechny úkoly podle smlouvy.

V Praze dne 05. 12. 2022

JUDr. Vít Lederer, Ph.D.
oponent