

# Oponentský posudek

Jméno diplomantky:	Pavel Koželuha
Téma práce:	Zánik nájmu bytu a jeho právní důsledky
Rozsah práce:	193.192 znaků (cca 107 normostran)
Datum odevzdání práce:	08. 03. 2023 (elektronická podoba) 13. 03. 2023 (tištěná podoba)

## 1. Aktuálnost (novost) tématu

Nájem bytu a jeho zánik je tradičním tématem občanského práva hmotného. Taktéž k nájmu bytu existuje poměrně bohatá judikatura, a to jak k právní úpravě účinné do 31. 12. 2013, tak již i k právní úpravě účinné od 1. 1. 2014. Aktuálnost tématu je dána zejména tím, že právní úprava nájmu bytu sice od 1. 1. 2014 nedostála zásadních změn (jako jiné oblasti práva), přesto však došlo k dílčím změnám. Rovněž ne všechny otázky spojené s novou právní úpravou jsou z hlediska judikatury a právní doktríny dostatečně vyřešeny a zodpovězeny. Téma lze s ohledem na tyto okolnosti hodnotit jako nikoliv zcela aktuální či zcela nové, přesto však existují dosud nevyjasnění otázky.

## 2. Náročnost tématu na teoretické znalosti, vstupní údaje a jejich zpracování a použité metody

Téma je středně náročné z hlediska znalostí příslušných ustanovení občanského zákoníku a rovněž i s ohledem na oproti jiným právním institutům částečně kontinuální vývoj úpravy nájmu bytu. Naproti tomu je nutné se seznámit s těmi částmi právní úpravy, které byly s účinností od 1. 1. 2014 změněny. Je možné rovněž vycházet z široké palety zdrojů (českých i cizojazyčných) a z judikatury. Rovněž je nezbytné se seznámit s aktuálním vývojem judikatury vrcholných soudních instancí soudů České republiky.

## 3. Formální a systematické členění práce

Práce je členěna standardním způsobem od obecného ke zvláštnímu do šesti kapitol. Po úvodu následuje kapitola o obecných aspektech nájmu, druhá kapitola je věnována specifikům nájmu bytu, třetí kapitola pojednává o možnostech zániku nájmu bytu, ve čtvrté kapitole se autor věnuje právním důsledkům zániku nájmu bytu, v páté kapitole je pojednáno vyklizení bytu, závěrečná šestá kapitola popisuje trestněprávní aspekty neoprávněného užívání bytu a následuje závěr.

Uvedenou strukturu zvolenou autorem považuji sice za ještě akceptovatelnou, ale nikoliv za zcela optimální. Zařazení kapitoly o trestněprávních aspektech neoprávněného užívání bytu a zkoumání trestněprávní odpovědnosti pronajímatele či nájemce považuji za část práva nenáležící do oblasti občanského práva hmotného. V práci jejímž cílem je zkoumat problematiku zániku nájmu bytu z hlediska soukromého práva tak tato kapitola působí nepatříčně. Tím samozřejmě není vyloučena možnost zkoumat ochranu obydlí nájemce z hlediska ústavněprávní ochrany, ale nikoliv prizmatem trestního práva hmotného, jak činí autor. Zkoumání možných „trestněprávních postihů“ (viz str. 67), tak není v předmětné práci na místě.

Rovněž velkou část diplomové práce autor věnuje obecným otázkám a tématům, aniž by přistoupil ke zkoumání vlastních otázek, které jsou předmětem diplomové práce či analýze recentní judikatury. Je možné poukázat na to, že celá kapitola 2 na str. 13 až 18 souvisí s tématem jen velmi volně. Kapitola je navíc pouze popisná. Rovněž pátá kapitola má spíše procesní ráz a autor v ní zkoumá především procesní aspekty, jako je např. institut předžalobní výzvy (str. 55) či institut předběžného opatření (str. 57).

#### **4. Vyjádření k práci**

Práce představuje poměrně ucelené zpracování daného tématu, byť převážně popisným způsobem bez hlubšího zkoumání sporných nebo výkladově nejasných otázek a analýzy aktuální judikatury k právní úpravě účinné od 1. 1. 2014. Autor, jak již bylo výše uvedeno, velkou část práce věnoval popisu obecných témat či tématům, která s tématem souvisí jen velmi volně (3. kapitola) či fakticky vůbec (trestněprávní aspekty a trestněprávní odpovědnost). Autor se v práci na několika místech provádí korektní analýzu právního problému, který si vytkl. Rovněž je možné pozitivně hodnotit práci s komentáři. Autor však většinou jen deskriptivně popisuje právní úpravu, aniž by hlouběji analyzoval sporné otázky či výkladové problémy. Práce s judikaturou také není zcela optimální.

K práci mám několik připomínek.

Na str. 19 ke konkludentnímu obnovení nájmu autor zcela pominul rozsudky NS 26 Cdo 4354/2016 a NS 26 Cdo 977/2022, autor dále zcela opominul k výkladu § 2287 rozsudek NS 26 Cdo 1811/2018.

Autor pak zejména k výkladu § 2288 o. z. zcela pominul judikaturu, a to i již publikovanou ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek. Je možné uvést rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 1. 2017, sp. zn. 26 Cdo 4249/2016, uveřejněný pod číslem 75/2018 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, část občanskoprávní a obchodní, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 11. 2018, sp. zn. 26 Cdo 3328/2017, uveřejněný pod číslem 112/2019 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, část občanskoprávní a obchodní či např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 11. 2021, sp. zn. 26 Cdo 740/2021, uveřejněný pod číslem 88/2022 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, část občanskoprávní a obchodní. Jde jen o příkladný výčet rozhodnutí, která mohla být v práci analyzována namísto rozsáhlého deskriptivního popisu právní úpravy.

Rovněž autor na str. 41 nesprávně uvádí, že odstoupení od nájemní smlouvy má účinky *ex tunc*.

Rovněž vnitřně rozporně působí na str. 73 autorovo tvrzení, kdy na jedné straně uvádí, že hmotněprávní úprava nájmu bytu nevykazuje žádné zásadní nedostatky, aby hned v následujícím řádku uvedl, že situace po skončení nájemního vztahu je z pohledu pronajímatele často problematická.

Rovněž seřazení judikatury na str. 77 je nepřehledné a nahodilé.

#### **5. Kritéria hodnocení práce**

Splnění cíle práce	Mám za to, že autor vytčený cíl práce splnil, když poskytl ucelený přehled současné právní úpravy zániku nájmu bytu, byť spíše popisným způsobem.
Samostatnost při zpracování tématu včetně zhodnocení práce z hlediska plagiátorství	Autor pracoval samostatně. Nemám pochyb o tom, že práce je samostatným autorovým dílem.
Logická stavba práce	Stavba práce je není zcela logická a přehledná (viz text v bodě 3 tohoto posudku). Autor mohl práci podstatně zkrátit a zaměřit se na podrobnější analýzu právní úpravy a recentní judikatury a jejich detailní analýzu ve sporných otázkách, a to namísto popisného opakování nesporných částí právní úpravy.
Práce se zdroji (využití cizojazyčných zdrojů) včetně citací	Autor v dostatečné míře pracuje s českými zdroji. Se zahraničními zdroji pracováno není, což však nepovažuji s ohledem na předmět práce za závažnější nedostatek.
Hloubka provedené analýzy (ve vztahu k tématu)	Kladně hodnotím analýzu autora k řadě otázek. Dostatečné analýza nebyla provedena v kapitole č. 3, kdy zde autor nedostatečně pracoval s dostupnou judikaturou a nebyla provedena její analýza ve vztahu k výkladu právních norem. V práci postrádám bližší a hlubší analýzu např. výpovědních důvodů pronajímatele, možnosti sjednat odstoupení od smlouvy
Úprava práce (text, grafy, tabulky)	Text je řádně členěn, nadpisy a podnadpisy jsou logicky a strukturovaně číslovány. Velikost textu je rovněž obvyklá. Práce neobsahuje grafy a tabulky.
Jazyková a stylistická úroveň	V práci se prakticky nevyskytují překlepy či pravopisné chyby.

## 6. Otázky k zodpovězení při obhajobě

### Otázky k obhajobě:

1. Je pronajímatel povinen v případě, kdy nájemce nesplní svou povinnost dle § 2292 věta první o. z. a nadále v bytě bez právního titulu bydlí, i nadále poskytovat nájemci plnění spojená s užíváním bytu (např. vodu, topení, elektřinu)?
2. Má nájemce právo na náhradu nákladů za stavební úpravy bytu, které realizoval se souhlasem pronajímatele bytu a kdy současně ohledně případné náhrady vynaložených nákladů nájemcem nebylo mezi pronajímatelem a nájemce ničeho ujednáno?
3. Svědčí pronajímateli bytu zástavní právo dle § 2234 o. z.? Pokud ano, svědčí toto zástavní právo pronajímateli i vůči věcem, které nepatří nájemci (jsou ve vlastnictví např. rodinných příslušníků nájemce, které nájemce přijal do své domácnosti)? Pokud toto zástavní právo pronajímateli bytu svědčí, jak a kdy může toto zákonné zástavní právo pronajímatel uplatnit, aniž by se dopustil porušení právních předpisů?

4. Je diskuze ohledně notářských zápisů se svolením k přímé vykonatelnosti rozhodnutím Nejvyššího soudu 26 Cdo 2085/2019 ukončena? Může pronajímatel a nájemce uzavřít notářský zápis se svolením k přímé vykonatelnosti k zajištění splnění nájemcovy povinnosti dle § 2292 věta první o. z.? Je přípustné totéž ujednání mezi nájemcem a podnájemcem v podnájemní smlouvě (uzavřené se souhlasem vlastníka nemovité věci)?

Doporučení/nedoporučení práce k obhajobě	<b>Doporučuji práci k obhajobě</b>
Navržený klasifikační stupeň	<b>2 – 3 v návaznosti na výsledku obhajoby</b>

V Praze dne 21. 4. 2023

JUDr. Michael Zvára, Ph.D., LL.M.  
oponent