

OPONENTSKÝ POSUDEK

Jméno rigorozanta	Natálie Sehnalová
Téma práce:	Důvody výpovědi z nájmu bytu
Rozsah práce:	198.485 znaků

1. Aktuálnost (novost) tématu

Téma výpovědi z nájmu bytu představuje důležitou problematiku současného občanského práva, zejména s ohledem na vyvažování ochrany nájemce jako slabší smluvní strany a ochrany vlastnického práva pronajímatele. Zvolený předmět je aktuální zejména proto, že nájemní vztahy zasahují široké spektrum obyvatel a jsou předmětem časté soudní praxe, přičemž výpovědní důvody hrají klíčovou roli v otázkách ukončení nájemního vztahu. Aktuálnost tématu je umocněna nedávnou judikaturou vyšších soudů, která se výpovědními důvody zabývá a reaguje na sporné situace vznikající v praxi.

Na druhou stranu je nutné zdůraznit, že výpovědi z nájmu bytu jsou tématem, které bylo již mnohokrát zpracováno, jak z hlediska teoretického, tak praktického. Literární i judikatorní zdroje jsou rozsáhlé a k problematice se vyjádřila řada autorů i judikatura soudů. To klade na autory nové práce vyšší nároky, protože samotné shrnutí platné úpravy a judikatury již nepřináší dostatečný přínos. Pro zachování aktuálnosti a přidané hodnoty takového tématu je nezbytné přicházet s vlastním přístupem, originálními úvahami a návrhy de lege ferenda, které obohatí dosavadní diskusi.

Téma lze s ohledem na tyto okolnosti hodnotit jako aktuální.

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

Téma práce vyžaduje hlubokou znalost občanského práva, zejména ustanovení týkajících se nájmu bytu, a schopnost aplikace teoretických znalostí na praktické případy. Autorka prokázala dobrou orientaci v právních předpisech a jejich systematickém zpracování, včetně analýzy vybraných judikátů. Přestože práce nevyužívá cizojazyčné zdroje, analyzuje relevantní domácí literaturu a judikaturu, což je vzhledem k české právní úpravě pochopitelné. Použitá deskriptivní metoda doplněná analýzou právních předpisů a soudních rozhodnutí je adekvátní k řešení tématu, avšak místy by bylo vhodné hlubší využití komparativních prvků nebo reflexe zahraničních přístupů.

Rovněž je nezbytné zohlednit i to, že téma by mělo vyžadovat vlastní autorův přístup, aby byly do diskuze vneseny nové podněty.

3. Formální a systematické členění práce

Práce je rozdělena do 6 základních kapitol. Jednotlivé kapitoly tvoří logický celek, avšak členění některých podkapitol by mohlo být přehlednější. Struktura je následující:

Úvod – Představuje téma práce, jeho aktuálnost a základní cíle.

O institutu nájmu – Obsahuje historický exkurz, současné pojetí institutu nájmu bytu a jeho východiska, včetně ochrany nájemce a vlastnického práva.

Obecně o výpovědi z nájmu – Zabývá se obecnými pravidly pro ukončení nájmu a výpověďmi dle občanského zákoníku.

Obecně o výpovědi z nájmu bytu – Analyzuje specifika výpovědí z nájmu bytu v návaznosti na obecnou úpravu nájmu.

Výpovědní důvody nájemcovi – Rozebírá jednotlivé důvody výpovědí ze strany nájemce.

Výpovědní důvody pronajímatelovi – Detailně se věnuje důvodům, ze kterých může nájem ukončit pronajímatel

Formální a systematické členění práce je sice dostačující, ale nelze jej považovat za zcela vyhovující či optimální. Práce je rozdělena do šesti základních kapitol, které na sebe systematicky navazují a pokrývají základní oblasti problematiky nájmu a výpovědních důvodů. Přesto však má struktura práce své nedostatky, které snižují její přehlednost a částečně i vypovídací hodnotu.

Jedním z hlavních nedostatků je nejasně definované těžiště práce. Ačkoli z obsahu práce vyplývá, že klíčovým zaměřením jsou výpovědní důvody nájemce a pronajímatele, samotná struktura tuto prioritu dostatečně nezohledňuje. Úvodní kapitoly práce, které se věnují obecným otázkám institutu nájmu a výpovědi z nájmu, jsou relativně rozsáhlé, což působí dojmem, že klíčová část práce je upozaděna. Z hlediska systematiky by bylo vhodnější například posílit těžiště praktických výpovědních důvodů a zredukovat rozsah obecných úvodních částí.

Názvy kapitol „Výpovědní důvody nájemcovi“ a „Výpovědní důvody pronajímatelovi“ jsou navíc formulovány značně neobratně. Gramatická správnost a stylistická úroveň názvů kapitol by měly odpovídat standardům odborné práce, přičemž vhodnější by bylo užít například formulaci „Výpovědní důvody na straně nájemce“ a „Výpovědní důvody na straně pronajímatele“. Taková úprava by zvýšila srozumitelnost a profesionalitu práce.

Kromě problematického označení kapitol lze kritizovat i některé dílčí podkapitoly, které se svou strukturou příliš nepřizpůsobují logickému členění tématu. Například rozdělení výpovědních důvodů nájemce zahrnuje několik podkapitol věnovaných speciálním důvodům výpovědi, avšak logické propojení mezi nimi zůstává slabé. Místo jasné a systematické návaznosti působí některé části dojmem, že byly sestaveny spíše mechanicky na základě textu občanského zákoníku, což snižuje plynulost a přehlednost práce.

Práci by dále prospělo, kdyby byla již v úvodu jasněji identifikována klíčová problematika a bylo zdůrazněno, jak se jednotlivé kapitoly k této problematice vztahují. Například vytvoření samostatné kapitoly věnované komparaci ochrany nájemce a vlastníka nebo analýze problematických výpovědních důvodů by přispělo k lepší strukturaci a posílení logické stavby textu.

Celkově lze říci, že formální členění práce sice pokrývá všechny nezbytné oblasti, avšak stylistické a systematické nedostatky snižují její kvalitu a přehlednost. Tyto nedostatky by bylo možné odstranit preciznějším pojmenováním kapitol, důkladnějším promyšlením logického členění a větším zaměřením na klíčová témata práce.

4. Vyjádření k práci

Kvalita práce a právní argumentace

Autorka se v práci orientuje v problematice s jistotou a podrobně rozebírá jednotlivé právní

normy a judikaturu. Právní závěry jsou zpravidla řádně odůvodněny, avšak v některých částech postrádá práce hloubku vlastní analýzy a návrhů de lege ferenda. Například kapitoly věnující se výpovědním důvodům (§ 2288 OZ) sice obsahují podrobnou deskripci důvodů, ale kritická reflexe jejich aplikace v praxi by práci obohatila.

Formulace vlastních myšlenek

Autorka prokazuje schopnost syntetizovat komplexní informace, přičemž některé části naznačují potenciál k formulaci vlastních návrhů (např. úvaha o přiměřenosti ochrany nájemce vůči vlastnickému právu). Tyto návrhy však nejsou systematicky rozvíjeny. V práci jsou obsaženy poměrně dlouhé citace z cizích zdrojů, aniž by s těmito citacemi bylo dále pracováno či bylo zřejmé, proč takto dlouhé citace jsou nezbytné. Práce je spíše deskriptivního charakteru a spíše podává přehled stávající judikatury a komentářové literatury k jednotlivým výpovědním důvodům, než aby důvody co do všech důsledků podrobně analyzovala.

5. Kritéria hodnocení práce

Splnění cíle práce	<p>Hlavním deklarovaným cílem práce bylo co nejpřesněji popsat důvody, pro které lze nájem bytu vypovědět, a upozornit na nuance, které z pohledu práva zakládají právní relevanci k ukončení nájemního vztahu. Tento cíl byl naplněn především z hlediska popisu a systematizace jednotlivých výpovědních důvodů dle občanského zákoníku. Práce podrobně uvádí zákonné důvody výpovědi z nájmu bytu a reflektuje jejich různé typy, přičemž autorka dokládá svou dobrou orientaci v právních předpisech a soudní praxi.</p> <p>Na druhou stranu však práce nepřináší hlubší kritické zhodnocení těchto důvodů a nenabízí vlastní návrhy na jejich úpravu nebo řešení problematických situací, které z nich mohou v praxi vyplývat. V tomto ohledu práce nenaplnuje svůj potenciál jako přínosná akademická analýza. Ačkoli cíl práce byl formálně splněn, obsahově by bylo vhodné jej rozšířit o diskusi de lege ferenda a praktické dopady analyzovaných ustanovení.</p>
Samostatnost při zpracování tématu včetně zhodnocení práce z hlediska plagiátorství	Autorka důsledně uvádí citace a odkazy na použitou literaturu, což podporuje dojem etického přístupu ke zpracování tématu. Neobjevily se žádné náznaky, že by byla práce ovlivněna plagiátorstvím nebo nepovoleným převzetím cizích textů. V tomto ohledu lze práci považovat za vyhovující akademickým standardům.
Logická stavba práce	Logická stavba práce je celkově akceptovatelná, přičemž jednotlivé kapitoly na sebe systematicky navazují a vytvářejí relativně ucelený obraz o

	<p>zvolené problematice. Nicméně, jak bylo zmíněno výše, nejasně definované těžiště práce a ne zcela optimální rozdělení kapitol a podkapitol logickou stavbu poněkud narušují. Výsledkem je menší přehlednost a slabší důraz na klíčové aspekty práce. Práci by prospělo jasnější členění zaměřené na hierarchii důležitosti jednotlivých částí a více propojení mezi kapitolami.</p>
Práce se zdroji (využití cizojazyčných zdrojů) včetně citací	<p>Autorka při zpracování tématu vychází převážně z domácí odborné literatury, komentářů a judikatury, což je v kontextu zaměření práce a jejího vztahu k českému právnímu řádu pochopitelné. Přesto by zařazení cizojazyčných zdrojů, například komparativní analýzy nájemních vztahů v zahraničí, mohlo práci významně obohatit. Z hlediska citací je práce důsledná, všechny použité zdroje jsou řádně uvedeny a odpovídají požadavkům na odbornou práci. Toto představuje jednu z nejslabších částí celé práce.</p>
Hloubka provedené analýzy (ve vztahu k tématu)	<p>Práce nabízí detailní deskriptivní rozbor právních předpisů a jejich aplikace, zejména ve vztahu k jednotlivým výpovědním důvodům. Tato deskripce je kvalitní, avšak postrádá hlubší diskusi o problematických aspektech právní úpravy a jejich praktických důsledcích. Kritické zhodnocení současného stavu a návrhy de lege ferenda jsou zcela minimální. Téma by rovněž mohlo být obohaceno o reflexi aktuální judikatury v širším právním kontextu nebo o komparativní pohled na podobnou problematiku v jiných jurisdikcích.</p> <p>Celkově lze hloubku provedené analýzy hodnotit jako dostatečnou z hlediska popisu a shrnutí platné právní úpravy, avšak nedostatečnou z hlediska přínosu k akademické diskusi. Významné rezervy zůstávají v kritickém myšlení a formulaci vlastních právních úvah, které by práci posunuly na vyšší odbornou úroveň.</p>
Úprava práce (text, grafy, tabulky)	<p>Práce není zarovnána do bloku. V práci jsou velmi dlouhé citace cizích textů, aniž by toto odůvodňovala povaha práce. Jinak práce splňuje akademické standardy.</p>
Jazyková a stylistická úroveň	<p>Jazyková úroveň je v pořádku.</p>

6. Připomínky a otázky k zodpovězení při obhajobě

Má nebo může mít nájemce bytu při výpovědi z nájmu bytu ochranu jako spotřebitel?
 Mohou smluvní strany ve smlouvě o nájmu bytu sjednat demonstrativní výčet „hrubého porušení povinností nájemcem“ pro účely § 2288 odst. 1 písm. a) o. z.?

Pokud proti pronajímatelem podané výpovědi nájemce nebrojí žalobou, je možné zákonnost podané výpovědi řešit v rámci žaloby na vyklizení bytu podané pronajímatelem proti nájemci?

Doporučení/nedoporučení práce k obhajobě	Doporučuji práci k obhajobě
---	------------------------------------

V Praze dne 19. 11. 2024

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