

Abstrakt

Tématem práce je výpověď z nájmu bytu. Práce byla odevzdána v období legisvakantní lhůty zák.č. 89/2012 Sb., „nového občanského zákoníku“.

S ohledem na historický politickoprávní vývoj České republiky je možné obsah práce zjednodušeně rozdělit na „výpovědi z nájmu bytu tří generací“. Hlavním cílem práce jsou však praktické problémy s výpověďmi z nájmu dle stávající úpravy, tedy zák.č. 40/1964 Sb. a úpravy dle nového občanského zákoníku. Jelikož se však nový občanský zákoník částečně nechává inspirovat úpravou platnou na území České republiky v 19. století a 1. polovině 20. století, je ve vztahu k výpovědím z nájmu bytu věnována pozornost i úpravě, která v podobě zvláštních zákonů v 1. polovině 20. století výpovědní důvody z nájmu bytu poměrně podrobně upravovala.

První ucelená úprava vznikla v období první republiky, a to na základě zák.č. 83/1918 Sb., o ochraně nájemníků, který byl následně nahrazen zák. č. 44/1928 Sb., o ochraně nájemníků. Z předmětných úprav je patrné, že tvorba zákona je reakcí na společenské potřeby a problémy, které jsou v některých ohledech i po 100 letech podobné. Lze konstatovat, že tato úprava byla co do úpravy výpovědních důvodů v zásadě podrobnější než ve stávajícím občanském zákoníku.

Hodnocení výpovědi z nájmu bytu nelze zcela oddělit od dalších institutů nájemního práva a závazkových vztahů, z toho důvodu je se zaměřením na často se objevující otázky při dávání výpovědi pojednáno v jedné z částí práce o nájmu bytu. Vzájemné souvislosti úpravy nájmu u všech rozebíraných úprav jsou respektovány i při uspořádání a číslování obsahu.

Současná praxe se odvíjí od úpravy obsažené v zák.č. 40/1964 Sb., která prodělala změny, proto i některé významné změny jsou v této práci reflektovány. Dílčí novelizace ve většině případů reagovaly přímo na spornost právních výkladů. V těch případech, kdy je zásah do zákona veden více politickými a zájmovými motivy, je obecně větší rizikovost vzniku více právních názorů při aplikaci takového ustanovení.

V poslední části práce je pojednáno o výpovědích z nájmu bytu dle nového občanského zákoníku a o některých problémech, které mohou s výkladem této úpravy vznikat. Kategorizace výpovědních důvodů bude zcela jiného rázu. Jak je patrné i z obsahu kapitoly 4. a 5. práce, je nyní možné výpovědní důvody rozlišit na výpovědní důvody bez přivolení soudu a s přivolením soudu. Nový občanský zákoník zcela opouští žaloby o přivolení k výpovědi z nájmu bytu. Uspořádání kapitoly 6. se pokouší nalézt systematické uspořádání výpovědí dle nové úpravy.

Při výpovědi pronajímatelem je nadále možné rozlišovat výpovědní důvody na straně nájemce (6.1.) a výpovědní důvody na straně pronajímatele (6.2.). Zcela novým pojetím je zavedení výpovědi bez výpovědní lhůty (6.1.2) a výpověď s výpovědní lhůtou (6.1.1., 6.2.1). V oblasti nájmu bytu se tak objevuje nový institut, který na rozdíl od odstoupení od smlouvy bude mít účinky ex nunc. Okamžitá výpověď se však typově od výpovědi okamžité odlišuje jen co do posouzení intenzity porušení povinnosti, která v některých případech nebude exaktně stanovena zákonem (neplacení nájemného), avšak bude záviset na individuálním posouzení případu (viz. zejména 6.1.2.2. Poškození bytu nebo domu závažným nebo nenapravitelným způsobem nájemcem, 6.1.2.3 Způsobování jinak závažných škod nebo obtíží nájemcem pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí).

K usnadnění orientace při čtení práce slouží vedle obsahu přílohy s textem úprav, které jsou předmětem rozboru.

Z práce je patrné jak rozsáhlá rozhodovací praxe se ustálila zejména za posleních dvacet stávající úpravy, na druhou stranu nový občanský zákoník i přes celou řadu podobností zavádí nové principy, které preferují autonomii vůle před kogentní právní úpravou a s tím spojenou absolutní neplatností právních úkonů. Bude tedy otázkou minimálně dalších pěti až deseti let, kdy budou mít adresáti právních norem možnost na základě rozhodování „vyšších soudů“ jednoznačněji vyhodnotit svá práva a povinnosti před tím, než o nich rozhodne soud.