

Posudek oponenta rigorózní práce Mgr. Petra Bauera na téma Výpověď z nájmu bytu.

Práce mi byla předána v prosinci 2012.

Práce má 139 stran vlastního textu, tedy splňuje základní formální náležitost uznání práce jako práce rigorózní.

Práce je členěna osmi částí. Vedle úvodu a druhé části věnované historickému vývoji právní úpravy a je v části třetí analyzován nájem bytu podle právní úpravy účinné v době odevzdání práce. Rozbor samotného tématu začíná v části 4, věnované základním náležitostem a druhům výpovědi.

V části páté se autor zabývá jednotlivými výpovědi a v šesté části je analyzována výpověď z nájmu bytu podle nového občanského zákoníku, a to v členění na výpověď danou pronajímatelem a výpověď danou nájemcem. Konečně v části osmé se autor zabývá náměty na budoucí právní úpravu.

Autor si vybral poměrně frekventovanou právní úpravou, která prošla od roku 1964 četnými novelami a k dispozici je i bohatá judikatura. Autor se ale nespokojil s tradiční transkripcí bohaté matérie, ale snažil se jít pod povrch problémů, což se mu většinou daří.

Pokud se jedná o připomínky k práci, jsem nucen začít poukazy na gramatické chyby. Na straně 62 třetí odstavec shora je věta končící slovy .. pokud k porušení dobrých mravů dojde v kterémkoli bytě domu, tedy nejen nájemníkovu, nebo společných částech domu. Uvedený „jihočeský genitiv“ by neměl mít v rigorózní práci místo. Dále na straně 94 třetí odstavec shora je použit obvyklý novinářský pleonasmus „hospitalizace nájemce v nemocnici“.

Dále mám k práci tyto detailní připomínky :

Na straně 68 druhý odstavec shora je kriticky zmíněna roční sazba poplatku z prodlení ve výši 91,25 % , jak uvádí autor, na hranici přezkoumávané soudy u úroku z prodlení pro rozpor s dobrými mravy. Zde mi ale chybí autorův názor, zda je vůbec přípustné, aby soud mohl vyslovit, že účtování sankce v zákonné výši je v rozporu s dobrými mravy ?

Na straně 71 druhý odstavec shora mi chybí názor autora na vymáhání nezaplacených záloh samostatnou žalobou.

K textu na straně 73 dole a 74 shora bych chtěl slyšet názor autora na možnosti řešit výpovědi z nájmu bytu cestou rozhodčího řízení, zejména při zohlednění gramatického znění občanského zákoníku o ingerenci soudu do ukončení nájemního vztahu. Mám samozřejmě na mysli znění současného občanského zákoníku.

Na straně 77 první odstavec autor píše o úrocích v zákonné sazbě. Není mi ale jasné, o jaké úroky se zde jedná ? Běžný úrok totiž zákonnou sazbu postrádá.

Na straně 134 první odstavec zdola se zabývá rozšířením výčtu relativně neplatných právních úkonů v §40a o.z. jako námět pro budoucí právní úpravy. Vzhledem k naprosto odlišné koncepci nového OZ o neplatnosti právních jednání se mi námět autora nejeví jako praktický.

Na straně 136 a 137 autor navrhuje rozšíření výčtu nesporných řízení o spory o určení neplatnosti z nájmu bytu. Předpokládám, že autor měl k dispozici návrh novely o.s.ř., která od 1.1. 2013 jeho návrhu vyhověla.

Kromě těchto, v podstatně detailních výtek, práci hodnotím jako dobrou a pečlivě zpracovanou. Autor čerpá z bohaté judikatury a literatury, obsažené v poznámkách.

Práci proto jako solidně zpracovanou doporučuji k obhajobě.

V Praze dne 28. ledna 2013

JUDr. Tomáš Pohl

Posudek oponenta rigorózní práce Mgr. Petra Bauera na téma Výpověď z nájmu bytu.

Práce mi byla předána v prosinci 2012.

Práce má 139 stran vlastního textu, tedy splňuje základní formální náležitost uznání práce jako práce rigorózní.

Práce je členěna osmi částí. Vedle úvodu a druhé části věnované historickému vývoji právní úpravy a je v části třetí analyzován nájem bytu podle právní úpravy účinné v době odevzdání práce. Rozbor samotného tématu začíná v části 4, věnované základním náležitostem a druhům výpovědi.

V části páté se autor zabývá jednotlivými výpovědi a v šesté části je analyzována výpověď z nájmu bytu podle nového občanského zákoníku, a to v členění na výpověď danou pronajímatelem a výpověď danou nájemcem. Konečně v části osmé se autor zabývá náměty na budoucí právní úpravu.

Autor si vybral poměrně frekventovanou právní úpravou, která prošla od roku 1964 četnými novelami a k dispozici je i bohatá judikatura. Autor se ale nespokojil s tradiční transkripcí bohaté matérie, ale snažil se jít pod povrch problémů, což se mu většinou daří.

Pokud se jedná o připomínky k práci, jsem nucen začít poukazy na gramatické chyby. Na straně 62 třetí odstavec shora je věta končící slovy .. pokud k porušení dobrých mravů dojde v kterémkoli bytě domu, tedy nejen nájemníkovu, nebo společných částech domu. Uvedený „jihočeský genitiv“ by neměl mít v rigorózní práci místo. Dále na straně 94 třetí odstavce shora je použit obvyklý novinářský pleonasmus „hospitalizace nájemce v nemocnici“.

Dále mám k práci tyto detailní připomínky :

Na straně 68 druhý odstavec shora je kriticky zmíněna roční sazba poplatku z prodlení ve výši 91,25 % , jak uvádí autor, na hranici přezkoumávané soudy u úroku z prodlení pro rozpor s dobrými mravy. Zde mi ale chybí autorův názor, zda je vůbec přípustné, aby soud mohl vyslovit, že účtování sankce v zákonné výši je v rozporu s dobrými mravy ?

Na straně 71 druhý odstavec shora mi chybí názor autora na vymáhání nezaplacených záloh samostatnou žalobou.

K textu na straně 73 dole a 74 shora bych chtěl slyšet názor autora na možnosti řešit výpovědi z nájmu bytu cestou rozhodčího řízení, zejména při zohlednění gramatického znění občanského zákoníku o ingerenci soudu do ukončení nájemního vztahu. Mám samozřejmě na mysli znění současného občanského zákoníku.

Na straně 77 první odstavec autor píše o úrocích v zákonné sazbě. Není mi ale jasné, o jaké úroky se zde jedná ? Běžný úrok totiž zákonnou sazbu postrádá.

Na straně 134 první odstavec zdola se zabývá rozšířením výčtu relativně neplatných právních úkonů v §40a o.z. jako námět pro budoucí právní úpravy. Vzhledem k naprosto odlišné koncepci nového OZ o neplatnosti právních jednání se mi námět autora nejeví jako praktický.

Na straně 136 a 137 autor navrhuje rozšíření výčtu nesporných řízení o spory o určení neplatnosti z nájmu bytu. Předpokládám, že autor měl k dispozici návrh novely o.s.ř., která od 1.1. 2013 jeho návrhu vyhověla.

Kromě těchto, v podstatně detailních výtek, práci hodnotím jako dobrou a pečlivě zpracovanou. Autor čerpá z bohaté judikatury a literatury, obsažené v poznámkách.

Práci proto jako solidně zpracovanou doporučuji k obhajobě.

V Praze dne 28. ledna 2013

JUDr. Tomáš Pohl