

Posudek oponenta na rigorózní práci

Nájem bytu - srovnání české a anglické právní úpravy

Autor: Mgr. Veronika Vošahlíková

1. Autorka zvolila prakticky orientované téma. Nájem bytu vyžaduje zvláštní právní úpravu oproti běžnému nájmu. Důvodem je skutečnost, že nájmem bytu se realizuje základní lidská potřeba právo bydlet. Nájem bytu v sobě spojuje dvě protichůdné soukromoprávní zásady tj. autonomii vůle a ochranu slabší smluvní strany. Tato má nejrůznější podoby a její projevy jsou vysledovatelné v každém aspektu nájemní smlouvy k bytu. To samé platí i pro anglickou právní úpravu. Volbu tématu je potřeba hodnotit kladně. Zaměření práce na komparaci s anglickou úpravou je předpokladem zajímavých postřehů, které mají původ v odlišné koncepci anglosaského práva. Navíc tato komparace nebývá příliš častá. Autorka v práci reflektuje i socioekonomické aspekty včetně recentního geopolitického vývoje a dopadu Brexitu.

2. Předložená práce kladla na autorku relativně značné nároky na práci s anglickou právní úpravou a literaturou. V tuzemské oblasti byla využita tradiční komentářová a časopisecká základna. Podstatná je práce s tuzemskou a anglickou judikaturou. Zajímavé jsou konotace s veřejným právem a to zejména právem trestním (vyklizení bytu). Základní teoretickou metodou je analýza a následná syntéza poznatků, které jsou komparovány se systematicky shodně rozvrženým výkladem anglické právní úpravy. Závěry uvedené v práci mají dostatečnou oporu v řádně citovaných zdrojích. Poznámkový aparát průběžně doprovází na 100 stran vlastního textu (dle čestného prohlášení autorky činí rozsah práce 211 834 znaků tj. 117, 685 normostran) a čítá 182 poznámek pod čarou.

3. Text předložené práce je zdařile formálně rozčleněn vedle úvodu a závěru do devíti kapitol, které se dále člení na podkapitoly a kratší části. Obsahová náplň kapitol odpovídá formálnímu členění práce. Zdařilá systematika vychází z koncepce souběžného výkladu české a anglické právní úpravy v intencích vymezení nájmu obecně (první kapitola), druhá a následující kapitoly jsou věnovány specifikům nájmu bytu – vzniku smlouvy, právům a povinnostem nájemce, nájemného a jeho zvyšování a konečně zániku nájmu. Přidanou hodnotou je závěrečná kapitola věnovaná geopolitickým konotacím.

4. Předložená práce je přínosným zpracováním zvolené problematiky. Autorka vychází z tuzemské literární základny. Mnohé publikované protichůdné názory

komparuje s anglickou úpravou. Činí tak navíc v intencích recentního historického vývoje – deregulace nájemného, výpovědi z bytu, problematická úprava výpovědních důvodů zejména v návaznosti na výpověď ze strany pronajímatele bez udání důvodu. V rámci analýzy anglické úpravy jsou postiženy proměny generované proměnlivou ochranou nájemce (vývoj Housing Act), ekonomickými a politickými vlivy včetně Brexitu. Na mnoha místech práce autorka vyslovuje argumentované závěry (str. 34, 61, 71). Přínosem je zejména kritické komparační zpracování ukončení nájmu bytu - kapitola 8. 7. break clause (str. 87). O recentním zvládnutí problematiky a celkovém přehledu svědčí analýza tzv. White Paper na str. 94. Obsah rigorózní práce je okrajově zaměřen též na problematiku krátkodobých nájmu typu AirBnB, Homegate a různě intenzivní opatření proti krátkodobému pronajímání bytů souvisejícím s celospolečenskými negativními dopady ve Vancouveru, Paříži, Amsterdamu a v Berlíně. Teoreticky zdařilý je výklad na str. 82 a násl.

5. Předloženou prací Mgr. Veronika Vošahlíková prokázala schopnost pracovat samostatným a tvůrčím způsobem. Generátor shod vykázal shodu nižší než pět procent v počtu 605 dokumentů. Autorka projevila hlubší znalost věci a zájem o zvolenou problematiku.

6. K předložené práci je možné mít připomínky formálního i obsahového rázu. Z věcného hlediska lze vytýkat neúplné vymezení výčtu nemovitých věcí na str. Soukromoprávní subjekt nemá pravomoc str. 32. Novela občanského práva str. 32, str. 67 v porovnání s anglickým nájemním vztahem, str. 68 obecná ustanovení jsou upravena.

Po formální stránce se jedná o drobnější stylistické nedostatky:

Str. 53 formulace první věty, str. 57 podle pravidel procesního práva, str. 57 přivolán soud, interpunkce, str. 83 potrestán podmínkou, anglický pronajímatel a některé další.

Tyto nedostatky však nemají vliv na přínos práce.

7. Předložená rigorózní práce splňuje veškeré formální i obsahové požadavky kladené na tento druh prací a proto ji doporučuji k ústní obhajobě, při které se Mgr. Veronika Vošahlíková zaměří na následující otázky: Jak by se Mgr. Veronika Vošahlíková stavěla k úpravě předestřené na str. 82. Jaká práva vznikají pronajímateli? Jakou právní povahu prizmatem současné české soukromoprávní úprava mají různé formy TDS? Jedná se skutečně o „veřejný účet“, anebo by se

zde daly najít znaky svěrenského fondu? Jaké problémy v úpravě výpovědi z nájmu bytu nájemcem i pronajímatelem jsou nejpalčivější a bylo by v těchto případech možné se inspirovat anglickou právní úpravou?

V Praze dne 4. 7. 2019

JUDr. et MUDr. Alexandr Thöndel, Ph. D.

Oponent rigorózní práce