

Oponentský posudek

Jméno diplomantky:	Barbora Koláčková
Téma práce:	Nájem bytu
Rozsah práce:	140 stran
Datum odevzdání práce:	08. 03. 2021 (tištěná i elektronická verze práce)

1. Aktuálnost (novost) tématu

Nájem bytu a jeho ochrana 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. Tyto změny je možné na podkladě původní právní úpravy a i nové judikatury hodnotit a analyzovat. 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 aktuální.

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

Téma je 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. Judikaturu vykládající právní úpravu účinnou do 31. 12. 2013 je však vždy nezbytné poměřovat tím, zda je možné přijaté závěry judikatury aplikovat i za stávající právní úpravy. 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. Po úvodu následuje kapitola o nájmu bytu a domu, poté se autorka věnuje nájemní smlouvě jako právnímu důvodu vzniku nájmu bytu, následuje kapitole jiných způsobech vzniku nájmu, čtvrtá kapitola pojednává o právech a povinnostech plynoucích z nájmu bytu, následně autorka zařadila kapitolu o skončení nájmu a následuje závěr. Autorka úmyslně pominula partii o historii nájmu bytu.

Uvedenou strukturu zvolenou autorkou považuji s ohledem na velmi široce zvolené téma práce za logické a vhodné. Samotný rozsah práce a cíl práce však autorce neumožnil, a to i přes značně velký rozsah práce, dostatečně podrobně v jednotlivých kapitolách analyzovat právní otázky s nájmem bytu spojené.

4. Vyjádření k práci

Práce představuje poměrně ucelené zpracování daného tématu. Autorka se v práci na několika místech provádí korektní analýzu právního problému, který si vytkla. Práce je předně extrémně dlouhá. Samotný text práce má cca 327.000 Kč, tj. třikrát více, než je stanovený minimální limit na práci. Takovéto extrémní navýšení délky práce musí být kompenzováno velkým zvýšením kvality práce, k čemuž v tomto případě nedošlo úměrně navýšení délky práce. Autorka jako cíl své práce na str. 2 uvádí, že „*Cílem práce je poskytnout souhrnný a ucelený obraz o úpravě nájmu bytu, a to především za pomoci deskripce a judikatury Nejvyššího soudu České republiky (dále jen „Nejvyšší soud“ nebo „NS“), která jej napomáhá dotvářet*“. S ohledem na stanovený obvyklý rozsah diplomové práce jde o příliš široký záběr, který neumožňuje dostatečně podrobně analyzovat všechny sporné otázky. Mám za to, že i takto velmi široce pojatý cíl práce vedl k již zmíněnému extrémnímu nárůstu rozsahu práce.

V práci rovněž autorka na některých místech uvádí skutečnosti, které jsou sporné, někdy až dokonce nesprávné.

Na str. 7 autorka hovoří o „držbě věci“, přestože české právo zná již jen držbu práva. Autorka na str. 7 hovoří o nájemní smlouvě i v případě, že je nájemné sjednáno ve výši 1 Kč, aniž by se zabývala otázkou simulovaných a disimulovaných právních jednání.

Na str. 9 autorka poukazuje na rozhodnutí německého Spolkového soudního dvora, který nepřipustil ochranu nájemce v případě pronájmu velkého množství bytů, ačkoliv v následující části práce uvádí, že nájemce může být pronajmout i pro jinou osobu než sebe. Je tak oslabován poukaz na rozhodnutí německého soudu: byla by dle českého práva poskytnuta nájemci ochrana, pokud by měl pronajato osm bytů pro osm členů své rodiny?

Na str. 10 autorka uvádí, že pronajímatel musí mít právní subjektivitu. Autorka v tomto ohledu zcela opomíjí možnost, že pronajímatelem je svěřenský fond.

Autorka na str. 29 uvádí, že nesouhlasí se závěrem, že byt není věc. Autorka v tomto ohledu však dále nerozvádí, jakou povahu má např. pronájem bytu v činžovním domě, který není rozdělen na jednotky. Z textu by bylo možné dovodit, že autorka má za to, že i v tomto případě je předmětem nájmu „byt jako věc“.

Na str. 36 autorka o odst. 1 rozebíraného ustanovení hovoří nesprávně jako o nevyvratitelné domněnce.

Na str. 61 autorka cituje zcela neakademický zdroj - www.novinky.cz/finance/clanek/prehledne-jake-sluzby-plati-najemce-bytu-40330360.

Dále je možné poukázat na odkazy na dtest.cz

Současně některé obraty autorky nejsou pro odbornou práci úplně vhodné, např.: Na základě nájemní smlouvy na dobu neurčitou má pronajímatel podstatně méně možností, jak nájemce z bytu vystěhovat (str. 37) či sjednání data podpisu smlouvy (str. 46 - sjednání data podpisu smlouvy).

Autorka při citaci slovenské právní úpravy užívá přímo v textu slovenské pojmy - občiansky zákonník, zápisnice (str. 47). Jakkoliv je toto možné, je nutné originální pojmy užívat i u dalších jurisdikcí.

Ocenit je možné práci s judikaturou (zejména aktuální), poznámkovým aparátem a odbornou literaturou.

5. Kritéria hodnocení práce

Splnění cíle práce	Mám za to, že autorka vytčený cíl práce splnila, když poskytla ucelený a podrobný přehled současné právní úpravy.
Samostatnost při zpracování tématu včetně zhodnocení práce z hlediska plagiátorství	Autorka pracovala samostatně. Nemám pochyb o tom, že práce je samostatným autorčiným dílem.
Logická stavba práce	Stavba práce je logická, jakkoliv autorka mohla svou práci více zaměřit na určité dílčí segmenty rozebírané tematiky na úkor délky celé práce. Rozsahem jde o práci extrémně dlouhou, když však ale ne vždy představuje delší rozsah práce i kvalitnější práci.
Práce se zdroji (využití cizojazyčných zdrojů) včetně citací	Autorka v dostatečné míře pracuje s českými i zahraničními zdroji. Autorka však nedostatečně pracovala s bohatou německou komentářovou literaturou ve vztahu k německé právní úpravě a ani s komentářovou literaturou slovenskou.
Hloubka provedené analýzy (ve vztahu k tématu)	Kladně hodnotím analýzu autorky k řadě otázek (např. práva a povinnosti). Práce však vykazuje určité nepřesnosti (k tomu viz výše).
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. Může pronajímatel s nájemcem sjednat povinnost nájemce zaplatit zálohu na nájemné na např. 3 měsíce dopředu?
2. Jakou hmotněprávní ochranu požívá nájemce proti zásahům do jeho nájemního práva ze strany třetích osob?
3. Je nájemce povinen platit zálohy na plnění spojená s užíváním bytu, přestože je pronajímatel v prodlení se splněním svém povinnosti provést vyúčtování za předchozí období?

Doporučení/nedoporučení práce k obhajobě	Doporučuji práci k obhajobě
Navržený klasifikační stupeň	2

V Praze dne 9. května 2022

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