

Univerzita Karlova v Praze
Právnická fakulta

Jakub Zámyslický

OCHRANA NÁJMU BYTU V ANGLII

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: Doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D.

Katedra: občanského práva

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 20.4.2009

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracoval samostatně za použití zdrojů a literatury v ní uvedených.

V Praze, dne 20.4.2009

Podpis

Obsah:

Obsah:	3
Úvod	5
1 Common law	7
1.1 Estate in land	8
1.1.1 Freehold estate	9
1.1.2 Leasehold estate	10
1.2 Lease (nájemní smlouva)	11
1.3 Licence (dovolení)	15
1.4 Druhy nájemních vztahů v common law	17
1.4.1 Tenancy for a fixed term (nájemní vztah na dobu určitou)	17
1.4.2 Periodic tenancy (periodický nájemní vztah)	17
1.4.3 Quasi-nájemní vztahy	18
1.4.3.1 Tenancy at will	19
1.4.3.2 Tenancy at sufferance	20
1.5 Zánik nájemního vztahu podle common law	21
1.5.1 Uplynutí času a smluvní modifikace následků	22
1.5.2 Notice to quit (výpověď)	24
1.5.3 Surrender (dohoda o ukončení nájemního vztahu)	26
1.5.4 Forfeiture	28
1.5.4.1 Forfeiture pro porušení jiných povinností než povinnosti platit nájemné	29
1.5.4.2 Forfeiture pro porušení povinnosti platit nájemné	31
1.5.5 Repudiation (odstoupení od smlouvy)	32
1.5.6 Frustration (nemožnost plnění)	33
1.5.7 Merger (splnutí)	34
1.6 Sub-lease (podnájemní vztah) po ukončení head-lease (hlavního nájemního vztahu)	35
1.6.1 Forfeiture	36
1.6.2 Surrender (dohoda o ukončení nájemního vztahu)	37
1.6.3 Ostatní způsoby zániku head-lease	37
2 Zákonná ochrana nájmu bytu	38
2.1 Vztah zákonné ochrany a common law	38
2.2 Druhy zákonné ochrany nájmu bytů	38
2.2.1 Vývoj do r. 1977	39
2.2.2 Protected tenancy (zabezpečený nájemní vztah)	40
2.2.3 Assured tenancy (jištěný nájemní vztah) a assured shorthold tenancy (krátkodobý jištěný nájemní vztah)	40
2.2.4 Další chráněné nájmy bytů	41
2.2.4.1 Long residential leases (dlouhodobé nájmy bytů)	42
2.2.4.2 Secure tenancies	42
2.2.4.3 Protection from Eviction Act 1977 (zákon o ochraně před vyklizením bytu)	42
2.2.5 Přehled	44

2.3	Předmět nájemních vztahů chráněných zákony	45
2.3.1	Obytný dům, jeho část	45
2.3.2	Oddělené obydlí	46
2.3.3	Další implikace definice předmětu nájemního vztahu	46
2.4	Vyloučené nájemní vztahy	48
2.5	Ochrana podle zákona The Rent Act 1977	52
2.5.1	Princip ochrany podle zákona The Rent Act 1977	52
2.5.2	Povaha statutory tenancy (zákonného vztahu)	52
2.5.3	Vznik statutory tenancy (zákonného vztahu)	53
2.5.3.1	Zánik protected tenancy (zabezpečeného nájemního vztahu)	54
2.5.3.2	Smrt nájemce v protected tenancy (zabezpečeném nájemním vztahu) nebo statutory tenancy (zákonném vztahu)	55
2.5.4	Zánik statutory tenancy (zákonného vztahu)	57
2.5.4.1	Diskreční důvody pro vydání příkazu k vyklizení bytu	59
2.5.4.2	Závazné důvody pro vydání příkazu k vyklizení bytu	66
2.6	Ochrana podle zákona The Housing Act 1988	70
2.6.1	Princip ochrany zákona The Housing Act 1988	71
2.6.2	Vznik assured tenancy (jištěného nájemního vztahu)	71
2.6.3	Zánik assured tenancy (jištěného nájemního vztahu)	73
2.6.3.1	Závazné důvody pro vydání příkazu k vyklizení bytu	76
2.6.3.2	Diskreční důvody pro vydání příkazu k vyklizení bytu	80
2.6.4	Charakter assured shorthold tenancy (krátkodobého jištěného nájemního vztahu)	83
2.6.5	Vznik assured shorthold tenancy (krátkodobého jištěného nájemního vztahu)	84
2.6.6	Zánik assured shorthold tenancy (krátkodobého jištěného nájemního vztahu)	86
	Závěr	89
	Použitá literatura	92
	Protection of Tenancy of a Dwelling-House in England	93
	Klíčová slova	94

Úvod

V současné době dochází v České republice k významným změnám právní úpravy nájemních vztahů, jejichž předmětem jsou byty. Jedná se dost možná o nejzásadnější změny občanského zákoníku¹ v posledních letech. Tyto změny jsou tak významné z toho důvodu, že se jedná o změny koncepční – jde o změnu celého charakteru těchto právních vztahů. Právní úprava z doby minulého režimu se však v této oblasti mění jen pozvolna, což je dáno způsobem, jakým se tato oblast zcela bezprostředně dotýká většiny obyvatel České republiky. V minulém režimu, kdy bylo zásadně vyloučeno soukromé vlastnictví nemovitostí, byly nájemní vztahy k nemovitostem vnímány téměř jako vlastnické právo nájemců k pronajatým nemovitostem. Tomuto přístupu nakonec odpovídala i právní úprava – nájemní vztahy k bytům byly neobyčejně silně chráněny, po smrti nájemce přecházely na jeho příbuzné nebo jinak blízké osoby, výše nájemného byla regulována a byla takřka zanedbatelná. Těchto výhod se nájemci po revoluci v roce 1989 jen velice těžko zříkají. Nicméně v současné době již většinou byty nejsou ve vlastnictví státu. Na vlastníky bytů tedy přechází břemeno, které si dříve na sebe vzal stát (tzn. zajistit všem občanům bezpečné a trvalé bydlení), v podobě silně chráněných nájemních vztahů. Současní vlastníci však s touto úlohou státu nemají nic společného – oni nemohou být povinni plnit funkci státu (resp. alespoň ne bez náhrady). Stát, který chce tuto úlohu plnit, tak nemůže činit zasahováním do vlastnického práva osob od sebe odlišných. Stát si tuto skutečnost uvědomuje a přestože je prosazování změn velice obtížné a tedy pozvolné, novely občanského zákoníku, které byly v poslední době přijímány Parlamentem ČR, zejména novela zákonem č. 107/2006 Sb., naznačují, že skutečně dochází k zásadním změnám. Zcela aktuálně byl dne 6.4.2009 schválen vládou návrh další novely² občanského zákoníku, kterou by mělo dojít k dalšímu omezení ochrany nájmu bytu³ (konkrétně zejména k omezení přechodu nájemního vztahu po smrti nájemce).

¹ Zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů

² Usnesení Vlády ČR ze dne 6.4.2009 č. 412

³ Podle znění návrhu Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 24.9.2008 dostupného on-line na adrese http://old.mmr.cz/uploads/080925_prip_novela_OZ.pdf

V současnosti tedy skutečně dochází ke změnám právní úpravy nájemních vztahů, jejichž předmětem jsou byty, a to směrem k narovnání vztahů mezi pronajímateli a nájemci. Otázkou však je, jak dalece se má tímto směrem jít – zda má být dosaženo naprosté rovnoprávnosti obou stran, nebo zda je určitá ochrana nájemce přípustná. Tuto otázku neřeší pouze Česká republika, odpověď na ní hledají i ostatní státy. Účelem této práce je zjistit, jak je tento problém řešen v Anglii. Přestože v Anglii nedošlo v minulosti k pokusu o socialistické uspořádání společnosti, i tam je nájemce bytu chráněn – už jen samotný tento fakt může být zajímavý, nicméně tato práce by měla jít dál – mělo by být popsáno, jakým způsobem je nájem bytu chráněn, případně snad i to, jak se v poslední době proměňuje přístup k řešení tohoto problému.

Tato práce by tedy měla přispět k diskusi o budoucím vývoji právní úpravy ochrany nájmu bytu v České republice, neboť anglická právní úprava by v tomto směru mohla být zajímavou inspirací.

Text práce vychází z právního stavu ke dni 20.4.2009.

1 Common law

Pro angloamerický typ právní kultury je charakteristická mnohost pramenů práva, když vedle tzv. psaného práva (statute law, legislation), tvořeného zákony a jinými právními předpisy, se – oproti kontinentálnímu systému právní kultury - široce uplatňují soudní precedenty (case law, judge made law)⁴. V anglickém právu jsou právní normy upravující nájemní vztahy obsaženy v obou těchto základních skupinách právních pramenů - v common law založeném na precedentech i v psaném právu jako výsledku normotvorné činnosti zejména zákonodárce a vlády.

Common law bylo na počátku vývoje anglického právního řádu hlavním pramenem práva, kvantitativně významněji je psaným právem doplňováno až mnohem později. Právní úprava nájemních vztahů k nemovitostem⁵ byla zcela nezbytná již ve feudální společnosti, vznikala proto v systému common law, který byl po několik staletí jejím jediným, nebo přinejmenším dominantním, pramenem. Pozornost byla věnována základním otázkám, zejména propracování institutu estate in land. Nájemním vztahům k nemovitostem (jejich vzniku, zániku a jejich obsahu, tedy právům a povinnostem z nájemních vztahů plynoucích) se common law věnuje jen obecně, tedy bez důslednějšího rozlišování nájemních vztahů podle povahy nemovitosti, která je jejich předmětem. Common law tedy v zásadě nebere na zřetel zvláštní povahu nájemních vztahů, jejichž předmětem jsou byty nebo jiné nemovitosti sloužící k bydlení. V tomto směru je common law doplňováno zákonnou úpravou, která nájmům bytů poskytuje nezbytnou zvláštní ochranu.

Vnitřní členění této práce odpovídá naznačené struktuře anglického práva. První část je věnována common law, tedy obecným otázkám nájemních vztahů k nemovitostem. Zabývá se důvody vzniku estate in land a jeho podstatou, vznikem nájemních vztahů k nemovitostem, jejich druhy a zejména jejich zánikem. Druhá část práce obsahuje výklad jednotlivých zákonů chránících nájemní vztahy k nemovitostem, které slouží k bydlení.

⁴ GERLOCH, A. *Teorie práva*. 2. vydání. Dobrá Voda: Aleš Čeněk, 2001, str. 104

⁵ Z praktických důvodů se v textu této práce nájemním vztahem rozumí nájemní vztah k nemovitosti, pokud z kontextu neplyne jinak

1.1 Estate in land

Veškeré právní vztahy k nemovitostem jsou v Anglii velmi významně poznamenány skutečností, že anglické právo vylučuje vlastnické právo k půdě⁶, což je dáno historickým vývojem. Do anglického práva byla zároveň převzata římskoprávní zásada, podle které jsou stavby součástí pozemku.⁷ Předmětem vlastnického práva tedy nemůže být ani stavba nebo její část. Vlastnické právo k nemovitostem nicméně plní významné společenské funkce, proto bylo třeba najít způsob, jak tyto funkce splnit a kompenzovat tím nepřípustnost vlastnického práva k nemovitostem. Řešení bylo nalezeno ve zvláštním institutu, tzv. „estate in land“.

Veškerá půda v Anglii náleží⁸ králi, který se této výsady nechtěl vzdát, nicméně si potřeboval půdou zavázat své vazaly – poskytoval jim tedy na omezenou dobu soubor určitých práv k půdě (věcných práv), která se v souhrnu svým rozsahem podobala vlastnickému právu. Tento soubor práv⁹ se postupně stabilizoval a vyvinul se do institutu estate in land. Stejně jako práva, kterými je tvořen, je i estate in land (dále „estate“) právem přímo k půdě, je tedy věcným právem. Osoby, kterým byla králem udělena práva tvořící estate, mohly tato práva následně poskytnout svým vazalům, kteří je poskytovali dalším osobám atd..¹⁰ Tím docházelo ke vzniku různých druhů estate in land.

V common law se tedy vytvořilo více druhů estate in land, ale od 1.1.1926, kdy nabyl účinnosti Law of Property Act 1925, jsou právně relevantní jen jeho dva

⁶ GARNER, S.; FRITH, A. *A Practical Approach to Landlord and Tenant*, 5th edition. New York: Oxford University Press, 2008, str. 11

⁷ WILKIE, M. et al. *Landlord and Tenant Law*. 5th edition. Houndmills: Palgrave Macmillan, 2006, str. 4

⁸ Nejedná se o vlastnické právo, které je k půdě vyloučeno (liší se patrně zejména tím, že toto právo krále je na rozdíl od vlastnického práva nepřevoditelné derivativně)

⁹ Jde o práva přímo k nemovitosti vynutitelná vůči třetím osobám přímo tím subjektem, v jehož prospěch svědčí. (WILKIE, M. et al. *Landlord and Tenant Law*. 5th edition. Houndmills: Palgrave Macmillan, 2006, str. 22). Jedná se tedy o věcná práva.

¹⁰ WILKIE, M. et al. *Landlord and Tenant Law*. 5th edition. Houndmills: Palgrave Macmillan, 2006, str. 3

typy – 1) freehold estate a 2) „term of years absolute“ neboli leasehold estate, též jen leasehold.¹¹

Základní rozdíl estate in land od vlastnického práva, společný pro oba druhy estate, byl již naznačen – záleží v tom, že estate in land není nikdy trvalý, vždy je jen dočasný¹², což je patrně i jeden z důvodů jeho zavedení – král chtěl mít jistotu, že s půdou bude moci, dříve nebo později, opět disponovat

1.1.1 Freehold estate

Freehold je druh estate, který je nejbližší vlastnickému právu. Jako estate je sice časově omezený, ale jeho trvání je zásadně dlouhodobé. Freehold estate je udělován na dobu, která není pevně stanovena, délka jeho trvání není dopředu známa (např. v dnešní době již vzácný doživotní estate nebo od roku 1997 zakázaný¹³ tzv. fee tail, tedy estate děditelný jen určitými dědici trvajícím dokud ho tito dědici dědí). V současnosti je jediným užívaným freehold estate tzv. estate in fee simple absolute in possession, který je děditelný a jehož děditelnost není omezena.¹⁴ Trvání tohoto freehold estate by tedy mohlo být teoreticky i nekonečné. Jen tehdy, pokud oprávněný z tohoto titulu zemře bez dědiců, vrátí se práva z estate zpět králi. Obsahem se freehold estate od vlastnického práva zásadním způsobem neliší. Je tedy patrné, že celkově má freehold estate k vlastnickému právu velice blízko.

Oprávněný z freehold estate, označovaný jako freeholder, může se svým estate nakládat, může zejména celý freehold estate převést na jiného, může ale také na určitou dobu převést jen část estate – tím si svůj freehold zachová a založí ve prospěch jiného druhý typ estate, leasehold. Po dobu existence leasehold estate trvá freehold estate dále, je ale omezen v rozsahu, který odpovídá právům oprávněného z leasehold estate.¹⁵

¹¹ GARNER, S.; FRITH, A. *A Practical Approach to Landlord and Tenant*, 5th edition. New York: Oxford University Press, 2008, str. 12

¹² WILKIE, M. et al. *Landlord and Tenant Law*. 5th edition. Houndmills: Palgrave Macmillan, 2006, str. 3

¹³ Ust. § 2 odst. 6 zákona Trusts of Land and Appointment of Trustees Act 1996 a ust. § 5 přílohy č. 1 tohoto zákona, in GRAVELLS, N.P. *Land Law*, 2nd edition. London: Sweet and Maxwell, 1999, str. 23

¹⁴ GRAVELLS, N.P. *Land Law*, 2nd edition. London: Sweet and Maxwell, 1999, str. 22

¹⁵ GRAVELLS, N.P. *Land Law*, 2nd edition. London: Sweet and Maxwell, 1999, str. 24

1.1.2 Leasehold estate

Leasehold je podobně jako freehold časově omezen. Na rozdíl od freehold, který je udělován na dobu, jejíž délku není možné předem určit, je pro leasehold estate charakteristická určitost jeho trvání. Doba maximálního trvání leasehold je tedy oproti freehold vždy předem určena nebo alespoň předem určitelná¹⁶. Jedná se o zásadní rozdíl, leasehold je tímto znakem často definován jako „estate in land of a fixed and defined duration“ – estate in land pevného a určitého trvání. Dokonce se tato jeho charakteristika promítla do jeho odborného názvu – „a term of years“ (trvání na roky¹⁷)

Leasehold estate vznikne vyčleněním určitých věcných práv k nemovitosti z freehold estate a jejich udělením druhé osobě. K tomuto dochází uzavřením smlouvy označované jako lease. Tato smlouva tedy zakládá věcné právo, kromě toho ale také vytváří závazkový právní vztah mezi smluvními stranami, jehož obsahem je řada povinností na obou stranách.¹⁸ Tyto povinnosti přitom mohou mít významný vliv na věcněprávní leasehold, neboť v jejich důsledku může být např. omezena jeho převoditelnost, porušení těchto povinností může vést i k zániku leasehold estate a podobně.

Obsahem leasehold estate je exclusive possession (viz následující kapitola).¹⁹

Leasehold estate je zásadně převoditelný (pokud smlouva v tomto směru neobsahuje omezení), může z něj však také být poskytnout další leasehold estate podobně jako v případě freehold estate.

¹⁶ WILKIE, M. et al. *Landlord and Tenant Law*. 5th edition. Houndmills: Palgrave Macmillan, 2006, str. 4

¹⁷ Délka trvání leasehold může být i jiná než rok, například měsíc nebo týden.

¹⁸ WILKIE, M. et al. *Landlord and Tenant Law*. 5th edition. Houndmills: Palgrave Macmillan, 2006, str.22

¹⁹ GRAVELLS, N.P. *Land Law*, 2nd edition. London: Sweet and Maxwell, 1999, str. 348

1.2 Lease (nájemní smlouva)

Lease (nájemní smlouva) má specifickou povahu, neboť jednak působí vznik věcného práva, leasehold, zároveň však zakládá závazkový právní vztah mezi smluvními stranami.²⁰ Oba tyto aspekty jsou obsaženy v anglickém termínu „tenancy“ (nájemní vztah). V souladu s tímto termínem vyjadřuje v této práci i jemu odpovídající pojem nájemní vztah (nájem) oba uvedené aspekty, rozumí se jím tedy nejen závazkový vztah mezi stranami nájemní smlouvy, ale i leasehold, který je touto smlouvou založen.

K uzavření lease dochází tak, že jedna strana (pronajímatel) poskytne na určitou dobu druhé straně (nájemci) „exclusive possession“ (výlučné právo věc držet a užívat – *ius possidendi et utendi*) identifikovatelného pozemku (ve smyslu anglického práva, tedy i se stavbami) za zachování si práva na navrácení do pronajatých prostor.²¹

Podstatnými náležitostmi lease tedy je 1) přesné určení smluvních stran, 2) přesné označení nemovitosti, 3) přesné stanovení doby, na kterou se smlouva uzavírá (lease nemůže být nikdy uzavřena na dobu neurčitou, neboť zakládá leasehold estate (!)), 4) poskytnutí „exclusive possession“ a 5) zachování si práva na navrácení se.

Smlouva může kromě těchto náležitostí dále obsahovat podrobné vymezení obsahu závazkového vztahu, který zakládá, nicméně common law i zákony obsahují řadu dispozitivních ustanovení, která obsah tohoto vztahu určí i bez smluvní úpravy.

Lease vzniká až v okamžiku poskytnutí exclusive possession, je tedy povahou reálná smlouva. Exclusive possession zároveň tvoří obsah leasehold estate. Pokud tedy platí, že udělením exclusive possession vznikne lease, musí platit i to, že udělení leasehold estate vede ke vzniku lease. Platí tedy nejen, že lease zakládá leasehold estate, ale i opačně udělení leasehold estate působí vznik lease. Nelze tedy udělit leasehold estate (ani exclusive possession), aniž by nevznikla lease. Lease přitom zakládá i závazkový vztah, jehož obsah je dispozitivně určen common law a zákony.

²⁰ WILKIE, M. et al. *Landlord and Tenant Law*. 5th edition. Houndmills: Palgrave Macmillan, 2006, str. 22

²¹ GARNER, S.; FRITH, A. *A Practical Approach to Landlord and Tenant*, 5th edition. New York: Oxford University Press, 2008, str.39

Exclusive possession znamená, že je oprávněnému poskytnut takový stupeň kontroly nad pozemkem, že je schopen (v souladu s právem) z pozemku (jeho držby nebo užívání) vyloučit jakékoli jiné osoby. V případě *Street vs. Mountford* z roku 1985 bylo k výlučnému právu věc držet a užívat poznamenáno: „*Nájemce mající exclusive possession je schopen vykonávat práva vlastníka půdy, protože půda je ve skutečnosti jeho, i když jen dočasně a s řadou omezení. Nájemce vyzbrojen exclusive possession může z pozemku vyloučit cizince i pronajímatele, pokud pronajímatel nevykonává právo vstupu za účelem prohlídky prostor a jeho oprav, které mu bylo vyhrazeno v nájemní smlouvě.*“²²

Exclusive possession je znak, který lease přibližuje nájemní smlouvě podle ustanovení § 663 občanského zákoníku ve spojení s ustanovením § 126 odst. 2 občanského zákoníku. Touto právní úpravou je nájemci podle českého práva poskytnuto právo obdobné právu vlastníka na ochranu proti tomu, kdo do vlastnického práva neoprávněně zasahuje. Ustanovení § 126 odst. 2 občanského zákoníku poskytuje nájemci obdobná práva, jako mu poskytuje exclusive possession v common law.

Druhým důležitým definičním znakem nájemní smlouvy je skutečnost, že si pronajímatel musí vždy zachovat právo na navrácení se do pronajatých prostor, což souvisí se skutečností, že leasehold estate může vzniknout i z jiného leasehold estate, neboť leaseholder může se svými věcnými právy volně nakládat – pokud není smluvně omezen. Takovýto leasehold estate (vedlejší leasehold) je tedy závislý na existenci leasehold, z kterého byl poskytnut (hlavní leasehold). Každý leasehold estate je přitom přesně časově omezený, leaseholder tedy může se svými právy nakládat jen v rámci tohoto časového úseku. Vedlejší leasehold tedy nemůže být udělen na dobu přesahující dobu trvání hlavního leasehold. Pokud by toto pravidlo bylo porušeno, mělo by se za to, že byl leasehold poskytnut přesně na dobu, která zbývá do uplynutí hlavního leasehold, což má za následek nikoli založení nového leasehold, ale převod původního leasehold (převod je ale možný jen při splnění řady podmínek). Leasehold tedy musí být poskytnut na dobu kratší, než která zbývá do uplynutí hlavního leasehold estate, což je vyjádřeno právě tím, že si pronajímateli musí zachovat právo na navrácení se do pronajatých prostor. V případě nájmu od

²² GARNER, S.; FRITH, A. *A Practical Approach to Landlord and Tenant*, 5th edition. New York: Oxford University Press, 2008, str. 15

freeholdera nečiní splnění této podmínky žádné problémy, ten si právo na navrácení zachová vždy.

Aby nájemní smlouva platně vznikla, musí splňovat nejen obsahové, ale i formální náležitosti. Pokud nebude tyto náležitosti splňovat, nájemní vztah nevznikne, může však dojít ke vzniku některého z quasi-nájemních vztahů (viz bod 1.4.3)

Požadavky na formu nájemní smlouvy jsou významně poznamenány zákonnou zásadou vyjádřenou v ustanovení § 52 odst. 1 zákona Law of Property Act 1925. Podle této zásady musí být každý právní úkon, který vede k převodu nebo založení estate, tedy i nájemní smlouva, učiněn ve zvláštní formě, označované jako „deed“.²³ Touto formou se rozumí „*písemný právní úkon, z kterého je patrné, že ho jednající zamýšlel jako deed, je jednajícím podepsán v přítomnosti svědka, který rovněž připojí svůj podpis na důkaz pravosti podpisu jednajícího, a je doručen druhé straně*“²⁴. Svědek tedy zřejmě nemusí být seznámen s obsahem dokumentu, osvědčuje jen pravost podpisu. Přesto tento formální požadavek zbytečně komplikuje uzavírání nájemních smluv, zejména u krátkodobých nájmu je nadbytečný. Navíc ztěžuje postavení nájemce – pokud pro nedostatek formy dojde k neplatnosti smlouvy, nájemce nezíská zákonnou ochranu nájmu.

Ustanovení § 54 odst. 2 zákona Law of Property Act 1925²⁵ z těchto důvodů zásadu nutnosti formy deed pro právní úkony, které vedou k založení estate, významně prolamuje, když tyto úkony za určitých podmínek umožňuje činit i ústně.

²³ Ust. § 52 odst. 1 zákona Law of Property Act 1925 „*All conveyances of land or of any interest therein are void for the purpose of conveying or creating a legal estate unless made by deed.*“ (Všechny převody nemovitostí a jakýchkoli subjektivních práv k nim jsou neplatné co do splnění účelu převodu nebo vytvoření legal estate, pokud nemají formu deed.), ust. odst. 2 „*This section does not apply to ... d) leases, tenancies ... not required by law to be made in writing*“ (ustanovení tohoto paragrafu se nepoužijí na ... d) nájemní smlouvy, nájemní vztahy ... , pro které zákon nevyžaduje zákonnou formu)

²⁴ Ust. § 1 Law of Property (Miscellaneous Provisions) Act 1989

²⁵ „*Nothing in the foregoing provisions of this Part of this Act shall affect the creation by parol of leases taking effect in possession for a term not exceeding three years (whether or not the lessee is given power to extend the term) at the best rent which can be reasonably obtained without taking a fine.*“ (Žádné z předchozích ustanovení této části tohoto zákona se nevztahuje na ústní založení nájemního vztahu, pokud doba trvání nepřesahuje tři roky (bez ohledu na to, jestli nájemce má nebo nemá právo dobu trvání prodloužit) a nájemné je nejlepší, jaké lze rozumně obdržet aniž by byl uhrazen poplatek za poskytnutí nájmu.)

Ve vztahu k nájemní smlouvě určuje, že nájemní smlouva nemusí být ve formě deed, může tedy být uzavřena písemně nebo ústně, pokud zakládá periodický nájemní vztah (viz bod 1.4.2) nebo jiný nájemní vztah na dobu kratší než 3 roky, a zároveň není požadován poplatek za poskytnutí nájmu.

Při splnění těchto podmínek umožňuje common law uzavření nájemní smlouvy i konkludentně. Při zjišťování, zda nájemní smlouva byla konkludentně uzavřena, bude vždy záležet na posouzení všech okolností konkrétního případu, ale placení nájemného je okolnost, bez které ke konkludentnímu uzavření nájmu nedojde (přestože jinak nájemné není podstatnou náležitostí nájemní smlouvy).²⁶ Prakticky to znamená, že se k uvedeným třem podmínkám přidává pro platný konkludentní vznik nájemní smlouvy další – povinnost nájemce platit nájemné.

Pokud by byla uzavřena nájemní smlouva, která nespĺňuje uvedené formální náležitosti (zejména pokud je uzavřena na dobu delší než 3 roky a nemá formu deed), stále může být kterékoli smluvní straně poskytnuta ochrana podle equity. Podmínkou ale je písemná forma nájemní smlouvy. Poskytnutí ochrany nájemnímu vztahu v rámci equity opět velice záleží na okolnostech konkrétního případu, navíc se uplatňují zásady equity, zejména zásada „kdo se dožaduje equity, musí mít čisté ruce“, což znamená, že se equity nemůže domáhat ten, kdo sám porušil svůj smluvní závazek.²⁷

²⁶ GARNER, S.; FRITH, A. *A Practical Approach to Landlord and Tenant*, 5th edition. New York: Oxford University Press, 2008, str. 44

²⁷ WILKIE, M. et al. *Landlord and Tenant Law*. 5th edition. Houndmills: Palgrave Macmillan, 2006, str. 23-24

1.3 Licence (dovolení)

Freehold estate a leasehold estate jsou právní tituly, na základě kterých lze užívat nemovitost, existuje však ještě třetí právní titul common law, který zakládá užívací právo k nemovitosti. Tímto titulem je licence (dovolení).

Licence je smlouva, v které se jedna smluvní strana zavazuje druhé smluvní straně umožnit užívat určitou nemovitost. Úplatnost ani časové omezení není podstatnou náležitostí licence. Licence neposkytuje uživateli exclusive possession,²⁸ nezakládá tedy ani estate. Licence zakládá jen právo nemovitost užívat,²⁹ které je vynutitelné jen proti tomu, kdo licence poskytl. Jedná se tedy čistě o závazkový vztah bez věcněprávních a absolutněprávních aspektů.

Dalšími rozdíly od lease (nájemní smlouvy) jsou podmínky jejich platného vzniku a míra ochrany právních vztahů, které zakládají. Licence ke svému vzniku nevyžaduje žádné formalities, je možné ji udělit písemně, ústně i konkludentně³⁰, což je u lease možné jen při splnění výše uvedených podmínek.

Lease požívá značné právní ochrany a její ukončení je zpravidla dosti náročné, nájemce po ukončení lease navíc mnohdy získává zvláštní zákonnou ochranu, která mu umožňuje nemovitost i nadále užívat, oproti tomu ukončení licence je zásadně velmi snadné.

Licence lze vždy ukončit jednoduchou výpovědí - bez udání důvodu, bez nutnosti souhlasu soudu a s pouze čtyřtýdenní výpovědní lhůtou.³¹

Ještě snazší způsob ukončení licence představuje její jednostranné odvolání, které je zásadně rovněž možno učinit kdykoli v průběhu trvání vztahu založeného licence. Po odvolání a uplynutí pouze „přiměřené doby“ se z bývalého oprávněného z licence automaticky stává trespasser a zůstává bez jakékoli možnosti dovolat se

²⁸ WILKIE, M. et al. *Landlord and Tenant Law*. 5th edition. Houndmills: Palgrave Macmillan, 2006, str. 6

²⁹ GARNER, S.; FRITH, A. *A Practical Approach to Landlord and Tenant*, 5th edition. New York: Oxford University Press, 2008, str. 18

³⁰ GARNER, S.; FRITH, A. *A Practical Approach to Landlord and Tenant*, 5th edition. New York: Oxford University Press, 2008, str. 18

³¹ Zákon Protection from Eviction Act 1977, section 5

přístupu na nemovitost.³² Toto pravidlo bylo pro úplatné licence v roce 1915 mírně modifikováno. Rozhodnutím ve věci *Hurst vs. Picture Theatres Ltd.*³³ byla v úplatné licence dovozena existence implikované povinnosti poskytovatele neodvolat úplatnou licence po dobu, na kterou byla sjednána. Za porušení této povinnosti soud může poskytovateli přikázat plnění licence a uložit mu povinnost zdržet se jednání bránící užívání nemovitosti.³⁴ Po tomto rozhodnutí se tedy oprávněný z úplatné licence může vůči poskytovateli domáhat toho, aby mohl i přes její odvolání na nemovitosti zůstat až do uplynutí doby, na kterou byla licence sjednána. I přes tuto modifikaci lze licence stále relativně snadno předčasně ukončit výpovědí nebo bezúplatnou licence jejím bezproblémovým odvoláním

Licence se mírou ochrany patrně nejvíce podobá českému podnájemnímu vztahu podle ustanovení § 719 občanského zákoníku.

³² GARNER, S.; FRITH, A. *A Practical Approach to Landlord and Tenant*, 5th edition. New York: Oxford University Press, 2008, str. 19

³³ GARNER, S.; FRITH, A. *A Practical Approach to Landlord and Tenant*, 5th edition. New York: Oxford University Press, 2008, str. 20

³⁴ GARNER, S.; FRITH, A. *A Practical Approach to Landlord and Tenant*, 5th edition. New York: Oxford University Press, 2008, str.20

1.4 Druhy nájemných vzťahů v common law

Common law poskytuje smluvním stranám relativně velkou volnost při určování obsahu nájemných smluv, vzniká tak široké spektrum nájemných vzťahů, které lze rozdělit podle nejrůznějších kritérií. Praktické je zejména dělení nájemných vzťahů podle způsobu určení délky jejich trvání. Již bylo zmíněno, že podstatnou náležitostí nájemní smlouvy je přesné určení doby, na kterou se smlouva uzavírá. Tento požadavek souvisí se skutečností, že z nájemní smlouvy vedle závazkového vzťahu vzniká i leasehold estate, jehož délka trvání musí být předem určitelná. Doba platnosti smlouvy může být určena dvěma způsoby – 1) stanovením data, ke kterému smlouva zanikne, nebo 2) určením období, po jehož uplynutí se smlouva zásadně automaticky obnovuje.

1.4.1 Tenancy for a fixed term (nájemní vztah na dobu určitou)

Pokud je nájemní vztah založen na dobu ve smlouvě předem pevně určenou, jedná se o „tenancy for a fixed term“. Po uplynutí doby uvedené ve smlouvě nájemní vztah automaticky zaniká – ale jen v common law, může totiž dále pokračovat jako zákonný nájemní vztah (viz dále). Požadavek přesného určení doby platnosti smlouvy je v tomto případě nepochybně splněn.

1.4.2 Periodic tenancy (periodický nájemní vztah)

Nájemní smlouvou může být založen také takový nájemní vztah, který se na konci každého období automaticky prodlužuje o další období, dokud není jednostranným právním úkonem (tzv. notice to quit – výpověď) některé smluvní strany ukončen.³⁵ Délka období může být týden, měsíc, čtvrtletí nebo rok a měla by být uvedena ve smlouvě. Pokud tomu tak není, je obdobím doba, za kterou se platí nájem. Toto pravidlo se uplatní zejména u konkludentně vzniklého nájemního vzťahu, který zásadně bude periodic tenancy.

³⁵ WILKIE, M. et al. *Landlord and Tenant Law*. 5th edition. Houndmills: Palgrave Macmillan, 2006, str.

V tomto případě by se mohlo zdát, že doba, na kterou byla nájemní smlouva uzavřena, je neurčitá. Podle právní teorie³⁶ je nicméně dostačující, že je možné v kterémkoli okamžiku určit délku trvání vztahu – počítáno ke konci období. Pokud následně dojde k pokračování smlouvy i v následujícím období, přičte se toto nové období. Podobná konstrukce se uplatňuje i v českém právním řádu, protože je možná dohoda stran s podobnými účinky jako má periodic tenancy, a i podle českého práva se v takovém případě jedná o smlouvu uzavřenou na dobu určitou (zejména tedy nebude možno takovou smlouvu vypovědět).

Pokud kterákoli ze smluvních stran chce periodic tenancy ukončit, může tak standardně učinit zásadně ke konci období oznámením druhé straně zásadně ve lhůtě v délce období, ve smlouvě však může být dohodnuta délka lhůty i odlišně. Zvláštní pravidlo platí pro délku lhůty u nájmu bytu, která musí být vždy minimálně čtyř týdnů.³⁷

Podobně jako u tenancy for a fixed term, i u periodic tenancy platí, že po jeho řádném ukončení v systému common law může dále pokračovat jako zákonný nájemní vztah, pokud splňuje stanovené podmínky.

1.4.3 Quasi-nájemní vztahy

Jakýkoli nájemní vztah lze zařadit buď mezi nájemní vztahy na dobu určitou nebo periodické nájemní vztahy. Na takové nájemní vztahy se aplikují pravidla common law i zákonů uváděných v této práci – včetně nutnosti splnění řady podmínek vyžadovaných pro jejich platný vznik (viz 1.3) – zejména musí dojít k dohodě, která musí mít určité obsahové a formální náležitosti. Pokud některé z těchto podmínek nejsou splněny, nájemní vztah nevznikne, nicméně může vzniknout vztah nájemnímu vztahu podobný. Takové vztahy lze označit jako vztahy quasi-nájemní. Zpravidla se pomocí těchto vztahů řeší mezní případy, kdy sice není možné uživatele považovat za nájemníka, nebylo by ale ani správné jej považovat přímo za trespassera. Jedná se zejména o „tenancy at will“ a „tenancy at sufferance“. Oprávnění z těchto vztahů nemovitost užívají v souladu s právem, nicméně jejich

³⁶ GARNER, S.; FRITH, A. *A Practical Approach to Landlord and Tenant*, 5th edition. New York: Oxford University Press, 2008, str. 16

³⁷ Ust. § 5 odst. 1 Protection from Eviction Act 1977

pozice je velice slabá, jelikož tento vztah může být druhou smluvní stranou velmi snadno ukončen. Na quasi-nájemní vztahy se pochopitelně nevztahuje zvláštní zákonná ochrana (nejedná se o nájemní vztahy).

1.4.3.1 Tenancy at will

Tenancy at will může být pronajímatelem kdykoli ukončeno jeho odvoláním.³⁸ Trvání tenancy at will je tedy značně neurčité a proto nesplňuje základní znak lease ani leasehold estate, jejichž trvání musí být vždy na dobu určitou nebo předem určitelnou. S tenancy at will tedy není spojen věcněprávní estate, proto se nemůže jednat o nájemní vztah.

Tenancy at will je zásadně bezúplatný právní vztah, který vzniká zpravidla konkludentně. Vznikne například v případě, kdy pronajímatel dovolí nájemci užívat nemovitost i po skončení nájemního vztahu (tzn. nájemního vztahu na dobu určitou nebo periodického nájemního vztahu). Tenancy at will může vzniknout i tak, že pronajímatel umožnění budoucímu nájemníku užívat nemovitost ještě před účinností nájemní smlouvy a vzniku nájemního vztahu.³⁹ Znaky, podle kterých zásadně lze tenancy at will rozpoznat, jsou konkludentní vznik a bezúplatnost. Pokud by pronajímatel přijal za tenancy at will platbu nájmu, mohlo by dojít ke konkludentnímu vzniku periodického nájemního vztahu (viz. bod 1.3). Vždy ale bude záležet na skutečné vůli stran. Může totiž existovat i úplatné tenancy at will, nájemní vztah přitom může být i bezúplatný – úplatnost se tedy nejvíce jeví být spolehlivým rozlišovacím kritériem. Tenancy at will může být podobně jako nájemní vztah založen i smlouvou. V takovém případě ale nebude rozpoznání tenancy at will činit potíže, protože smlouva, na rozdíl od nájemní smlouvy, nebude obsahovat závazek poskytnout exclusive possession. Vždy je tedy třeba zkoumat vůli stran, zejména v případě konkludentního vzniku úplatného tenancy at will je třeba vůli stran zkoumat obzvlášť pozorně, neboť by se mohlo jednat o simulovaný právní úkon disimulující nájemní smlouvu – pokud by toto nebylo rozpoznáno, nájemce by přišel o rozsáhlou ochranu nájemního vztahu poskytovanou zákonnými normami.

³⁸ WILKIE, M. et al. *Landlord and Tenant Law*. 5th edition. Houndmills: Palgrave Macmillan, 2006, str. 18

³⁹ GARNER, S.; FRITH, A. *A Practical Approach to Landlord and Tenant*, 5th edition. New York: Oxford University Press, 2008, str. 45

Tenancy at will se může podobat licence (zejména bezúplatné), jejich rozlišování tedy sice může činit obtíže, nicméně jejich míra ochrany je téměř shodná, proto tento stav nepůsobí větší problémy.

1.4.3.2 Tenancy at sufferance

Tenancy at sufferance vznikne, pokud bývalý nájemník po ukončení nájemního vztahu užívá nemovitost i nadále, a to bez souhlasu pronajímatele, a zároveň pronajímatel aktivně nejedná tak, aby tento stav byl ukončen. Tenancy at sufferance není nájemní vztah, protože k němu mimo jiné chybí souhlas pronajímatele, leží někde mezi tenancy at will a trespasserem. Pokud pronajímatel dá souhlas s užíváním nemovitosti, vznikne tenancy at will, případně i periodic tenancy (zejména pokud pronajímatel od nájemníka at sufferance přijme platbu nájmu), ale pokud by pronajímatel aktivně jednal proti tenancy at sufferance (může tak učinit kdykoliv během jeho trvání), z nájemníka se stane trespasser.⁴⁰

⁴⁰ GARNER, S.; FRITH, A. *A Practical Approach to Landlord and Tenant*, 5th edition. New York: Oxford University Press, 2008, str. 45

1.5 Zánik nájemního vztahu podle common law

Problematika zániku nájemního vztahu je odpovědí na otázku ochrany nájemního vztahu. Ochrana jakéhokoli vztahu znamená ochranu jeho trvání. Trvání vztahu lze zajistit zejména ztížením možností jeho ukončení. Čím více překážek musí být pro ukončení vztahu překonáno – tedy čím více podmínek je třeba splnit, aby vztah platně zanikl, tím více je vztah chráněn, tím větší ochrana mu je poskytnuta, neboť tím obtížnější je jeho ukončení. Ještě významnější než počet překážek je přitom jejich povaha, tedy náročnost jejich překonání.

Významným faktorem pro posouzení míry ochrany nájmu je tedy existence a povaha překážek ukončení nájmu. Jinými slovy – jak snadné (nebo obtížné) je jeho ukončení.

Koncepce ukončení nájemního vztahu je v anglickém právu značně odlišná od koncepce českého práva, zejména pokud jde o nájem bytu. Rozdíl vyplývá z toho, co bylo řečeno na začátku práce o pramenech anglického práva a jejich funkci v oblasti nájmu nemovitostí, zejména bytů. Dá se shrnout, že common law stanoví obecná pravidla pro nájem jakékoli nemovitosti, a legislativa tato pravidla pro určité situace buď přímo mění nebo stanovuje pro vybrané případy další, svá vlastní pravidla, která existují vedle pravidel common law. Stává se tak, že oba systémy pravidel se na konkrétní případ aplikují zároveň. Legislativa se přitom soustředí zejména na ochranu nájmu bytů, z čehož vyplývá, že k popsánému jevu dochází právě při ukončování nájemních vztahů, jejichž předmětem je byt..

V předchozí kapitole bylo uvedeno, že přirozený způsob zániku nájemního vztahu na dobu určitou (tenancy for a fixed term) je uplynutí doby, a že periodický nájemní vztah (periodic tenancy) typicky zaniká uplynutím určité doby, ale až po doručení oznámení (notice) jedné smluvní strany druhé straně. Uvedené způsoby zániku nájemního vztahu jsou sice typické, ale rozhodně nejsou v common law jediné. Zánik nájmu nemovitosti je možný i obecnými způsoby zániku jakéhokoli závazku, nicméně vzhledem ke skutečnosti, že při zániku nájemního vztahu dochází k zánikům obou jeho složek, tedy nejen závazku, ale i věcného práva, leaseholdu, jsou některé z těchto obecných způsobů pro nájem nemovitostí vyloučené, jiné jsou modifikované - například pokud si ukončení vztahu přejí obě smluvní strany

(surrender), ostatní se použijí nezměněné. Zcela specificky je pro nájemní vztahy k nemovitostem upravený forfeiture, který se může uplatnit v případě, kdy nájemce závažným způsobem porušuje své povinnosti.

1.5.1 Uplynutí času a smluvní modifikace následků

Pouhou právní událostí - uplynutím dohodnuté doby - zaniká pouze tenancy for a fixed term (nájemní vztah na dobu určitou). Narozdíl od periodic tenancy, který vyžaduje kromě uplynutí času i notice to quit (výpověď), pro ukončení tenancy for a fixed term není třeba vedle uplynutí času žádná další právní skutečnost. Tenancy for a fixed term tak ve srovnání s periodic tenancy smluvním stranám poskytuje větší jistotu trvání nájemního vztahu. Pronajímatel se nemusí obávat toho, že si bude muset náhle hledat nového nájemce, jak by nastalo v případě podání notice to quit nájemcem v periodic tenancy; nájemce není vystaven riziku notice to quit od pronajímatele. Tyto výhody jsou nicméně jen relativní, protože při změně situace v průběhu trvání nájemního vztahu mohou být subjektivně vnímány jako nevýhodná omezení. Pronajímatel například bude chtít před uplynutím dohodnuté doby nájmu disponovat s nemovitostí způsobem neslučitelným s trvajícím nájemním vztahem (poskytnout nájem jinému, změnit charakter užívání nemovitosti), nájemce se např. bude chtít přestěhovat.⁴¹ Z těchto důvodů lze do smlouvy o tenancy for a fixed term zařadit ustanovení, která umožní ukončení nájemního vztahu ještě před uplynutím doby, na kterou byl sjednán.

První možnost představuje tzv. „break clause“ (doložka o ukončení), což znamená, že kterákoli ze stran může nájem ve smlouvě stanoveným postupem jednostranně ukončit buď v domluvených intervalech (např. nájem na dobu 10 let bude možno ukončit na konci každého dvouletého období), nebo v případě, že nastane stanovená skutečnost (např. pronajímatel bude pronajaté prostory kompletně rekonstruovat). Nájemní smlouva bude zpravidla obsahovat podrobná pravidla, jak se

⁴¹ Nájemce může převést oprávnění, která z nájemního vztahu má, na jinou osobu (a to i bez souhlasu pronajímatele), pokud tato možnost není nájemní smlouvou vyloučena. Nicméně je i nadále smluvně zavázán pronajímateli za plnění povinností z jejich nájemní smlouvy, zejména platit nájem, jejichž plnění sice může vyžadovat po osobě, na kterou svá práva převedl (pokud jsou tyto povinnosti v jejich nájemní smlouvě) – viz GARNER, S.; FRITH, A. *A Practical Approach to Landlord and Tenant*, 5th edition. New York: Oxford University Press, 2008, kapitola 9, Assignment and sub-letting – continuing obligations – ale mnohem jednodušším řešením rozhodně je svůj nájemní vztah ukončit, pokud je to možné.

má postupovat v případě, že některá ze smluvních stran tohoto práva bude chtít využít. Zejména bude muset druhou stranu včas informovat o své vůli nájem ukončit, nájemce bude muset po celou dobu dosavadního nájemního vztahu řádně plnit své povinnosti a podobně.⁴²

Druhou možností předčasného ukončení nájemního vztahu je vázat trvání nájmu na určité podmínky spočívající v jednání nájemce, například užívání bytu jako hlavního bydliště. Pokud nájemce takovou podmínku poruší, pronajímatel bude moci bez dalšího využít práva forfeiture⁴³ (viz bod 1.5.4).

Ochrana nájemního vztahu v těchto případech spočívá v tom, že break clause ani podmínky není možno použít bez toho, aniž by byly obsaženy ve smlouvě. K jejich použití je tedy vyžadován souhlas obou smluvních stran. Navíc smlouva samotná zpravidla, zejména v případě break clause, dále zužuje možnosti jejich využití tím, že stanoví přísná pravidla pro jejich výkon.

Smluvní strany mohou kromě ustanovení umožňujících předčasné ukončení nájemního vztahu do smlouvy zařadit i ustanovení opačného charakteru, tedy taková, která umožní pokračování nájemního vztahu i po uplynutí doby, na kterou je sjednán tenancy for a fixed term.

Smlouva v tomto směru může obsahovat „option to renew“ (volba obnovení), což je jakýsi protipól break clause. V tomto případě má nájemce (a pouze on – option to renew ve prospěch pronajímatele není možný) po vypršení doby, na kterou byla smlouva původně sjednána, právo smlouvu prodloužit na další období. Podobně jako u break clause, i v tomto případě nájemní smlouva obvykle obsahuje pravidla, jak má nájemce postupovat, aby uplatnil práva plynoucí z option to renew, a stanovuje okolnosti, za kterých je může uplatnit. Nájemce bude muset zpravidla pronajímatele včas informovat o své vůli nájem prodloužit, právo smlouvu takto prodloužit je zpravidla podmíněno řádným plněním povinností nájemníka a podobně.⁴⁴

⁴² GARNER, S.; FRITH, A. *A Practical Approach to Landlord and Tenant*, 5th edition. New York: Oxford University Press, 2008, str. 164

⁴³ WILKIE, M. et al. *Landlord and Tenant Law*. 5th edition. Houndmills: Palgrave Macmillan, 2006, str.28, 141; GARNER, S.; FRITH, A. *A Practical Approach to Landlord and Tenant*, 5th edition. New York: Oxford University Press, 2008, str.176

⁴⁴ GARNER, S.; FRITH, A. *A Practical Approach to Landlord and Tenant*, 5th edition. New York: Oxford University Press, 2008, str. 98 a 163

Pokud smluvní strany chtějí umožnit pokračování nájemního vztahu i po uplynutí doby, na kterou je sjednaný, mohou se ve smlouvě dohodnout, že po uplynutí doby se nájemní vztah na dobu určitou automaticky přemění v periodic tenancy.

Smluvní strany tak mohou zařazením uvedených institutů do nájemní smlouvy relativně snadno ovlivňovat dobu trvání tenancy for a fixed term.

1.5.2 Notice to quit (výpověď)

Pravidla, která byla popsána v předchozím bodě, se aplikují pouze na nájemní vztah na dobu určitou (tenancy for a fixed term), druhý typ nájemního vztahu, periodic tenancy, po uplynutí domluvené nebo jinak určené doby (period – období), nezaniká, ale naopak se o další období prodlužuje. To se opakuje až do okamžiku, kdy nastane zvláštní právní skutečnost – doručení notice to quit jedné smluvní strany druhé straně. Teprve pak může dojít k tomu, že nájemní vztah zanikne.

Notice to quit je jednostranný právní úkon činěný za účelem ukončení nájemního vztahu. Může být dán nájemcem i pronajímatelem - právo tímto způsobem nájemní vztah ukončit musí být vždy zachováno oběma stranám, které se ho nemohou vzdát, a to ani ve smlouvě – ustanovení smlouvy, které by tomuto pravidlu odporovalo, by bylo neplatné.⁴⁵

Pokud bylo tenancy for a fixed term v souvislosti s délkou jeho trvání charakterizováno jako stabilní, nicméně zásadně nepružné, je oproti němu periodic tenancy skutečně flexibilní, ale poskytuje oběma stranám o to menší jistotu ohledně doby jeho trvání. Notice to quit v této podobě představuje opravdu snadný způsob ukončení periodického nájmu, což by mohlo vést, zejména pokud by se jednalo o nájmy bytů, ke značným sociálním problémům. Těmto problémům se právo snaží předcházet jednak stanovením dostatečně dlouhé doby mezi doručením notice to quit a ukončením nájmu (dále jen „lhůta“), jednak požadavkem určitých obsahových a formálních náležitostí notice to quit pod sankcí její neplatnosti. Tyto požadavky jsou kladeny nejen common law a ustanoveními nájemních smluv, ale i zákony, zejména pokud jsou předmětem nájemních vztahů byty.

⁴⁵ WILKIE, M. et al. *Landlord and Tenant Law*. 5th edition. Houndmills: Palgrave Macmillan, 2006, str.

Podle základního pravidla common law pro délku lhůty platí, že odpovídá minimálně délce období, výjimkou je periodic tenancy, jehož období je delší než půl roku, u kterého postačí lhůta půlroční. Ve smlouvě sice může být délka lhůty dohodnuta i jinak, nesmí být ale porušeno kogentní ustanovení § 5 odst. 1 zákona Protection from Eviction Act 1977 podle kterého nesmí být lhůta u nájmu bytu kratší než čtyři týdny. Nájmům bytů je zde tedy poskytnuta zvláštní ochrana.

Pro běh lhůty pak vždy kogentně platí, že lhůta může skončit jen k poslednímu dni období,⁴⁶ což plyne z povahy periodic tenancy a jeho vztahu k notice to quit.

Notice to quit musí podle common law obsahovat určení data, ke kterému je účinná, tedy ke kterému dni působí zánik nájemního vztahu. Vzhledem k tomu, že přesný den konce období může být sporný, respektive jeho spornost by mohla vyjít najevo při následném napadení platnosti notice to quit, je doporučováno určit datum účinnosti obecněji (např. „po uplynutí současného ročního nájmu“) nebo alespoň s určitou výhradou (např. „3.5.2009 nebo na konci období, které skončí poté, co uplyne lhůta jednoho měsíce od doručení této notice to quit“). Takto formulovaná určení data účinnosti byla judikaturou shledána platnými.⁴⁷ Další podstatné obsahové náležitosti pro případ, že se jedná o nájem bytu, přidává již zmíněné ustanovení § 5 odst. 1 zákona Protection from Eviction Act 1977. Podle tohoto ustanovení musí notice to quit pronajímatele bytu obsahovat informace o právech nájemce (např. o tom, že byt může užívat do doby, než pronajímatel získá soudní rozhodnutí k užívání, o tom, kde může získat právní pomoc a podobně).

Pro notice to quit není v common law vyžadována žádná zvláštní forma, vzhledem k obsahovým náležitostem sice konkludentní forma zřejmě možná nebude, ale ústní být může. Tuto nedostatečnou ochranu obou smluvních stran doplňuje opět ustanovení § 5 odst. 1 zákona Protection from Eviction Act 1977, které pro nájem bytu vyžaduje písemnou formu notice to quit.

⁴⁶ GARNER, S.; FRITH, A. *A Practical Approach to Landlord and Tenant*, 5th edition. New York: Oxford University Press, 2008, str. 168-169

⁴⁷ GARNER, S.; FRITH, A. *A Practical Approach to Landlord and Tenant*, 5th edition. New York: Oxford University Press, 2008, str. 169

Podobnost notice to quit s výpovědí podle českého práva je zřejmá, ale rozdíly jsou přesto značné. Zásadní odlišnost spočívá v tom, že notice to quit nemusí být nijak odůvodněna - na rozdíl od české výpovědi, která může být dána jen ze zákonem stanovených důvodů, v mnoha případech je k její platnosti navíc vyžadován souhlas soudu (ustanovení §§ 711, 711a občanského zákoníku). K platnosti notice to quit svolení soudu není třeba, nicméně souhlas soudu, který může být dán zásadně jen pokud nastane některá ze stanovených okolností, se často vyžaduje v dalším stádiu ukončování nájemního vztahu, neboť povolení soudu je třeba pro ukončení zákonné ochrany nájmu bytu (podrobně v druhé části této práce)

1.5.3 Surrender (dohoda o ukončení nájemního vztahu)

Koncepce surrenderu je taková, že se nájemce vzdává svých práv k nemovitosti, čímž dojde k ukončení nájemního vztahu a převodu estate zpět na pronajímatele. S převodem estate, a tudíž i se surrender samotným, ovšem musí pronajímatel projevit souhlas.⁴⁸ Surrender je tedy dvoustranný právní úkon – je v podstatě dohodou.⁴⁹ Může být učiněn kdykoli v průběhu trvání nájemního vztahu a je aplikovatelný na tenancy for a fixed term i na periodic tenancy, přestože se bude zřejmě častěji vyskytovat u dříve uvedeného – periodic tenancy lze snadněji ukončit jednostranným notice to quit.

Vzhledem k tomu, že při surrender dochází k nakládání s estate – jeho převodu zpět na pronajímatele, vyžaduje se pro tento úkon zásadně forma deed (viz zásada uvedená v bodu 1.3 a ustanovení § 52 odst. 1 Law of Property Act 1925 v pozn. 23). Z tohoto pravidla jsou ovšem některé nájemní vztahy vyjmuty (viz ustanovení § 52 odst. 2 – citované v pozn. 23 – v kombinaci s ustanovením § 54 odst.

⁴⁸ GARNER, S.; FRITH, A. *A Practical Approach to Landlord and Tenant*, 5th edition. New York: Oxford University Press, 2008, str.165

⁴⁹ Přestože surrender podle odborného slovníku (Anglicko-český právní slovník, str. 298) znamená „vzdání se, odstoupení“, s odstoupením od smlouvy podle ust. § 48 občanského zákoníku, které je koncipováno jako jednostranný právní úkon a je vymezen jen pro specifické případy, nemá mnoho společného. Surrender je dvoustranný úkon, jeho povaze v českém právu nejlépe odpovídá zánik nájmu bytu dohodou podle ust. § 710 občanského zákoníku.

2 Law of Property Act 1925, citovaným v pozn. 25).⁵⁰ Pro takto vyjmuté nájemní vztahy nicméně platí omezení uvedené v ustanovení § 53 odst. 1 Law of Property Act 1925,⁵¹ které předepisuje pro úkony, kterými dochází k převodu estate, písemnou formu. Popsaná, relativně komplikovaná konstrukce, může být zjednodušeně shrnuta tak, že podle zákonů musí být surrender zásadně ve formě deed, v některých případech (zejména krátkodobých nájmu), postačí písemná forma.

Z praktických důvodů nicméně common law umožňuje, aby surrender za určitých okolností platně vznikl i bez dodržení zákonné formy. Common law míří na případy, kdy došlo k ústnímu, případně i konkludentnímu (tzn. neplatnému) uzavření surrenderu a strany se chovají tak, jako by nájemní vztah skutečně zanikl – např. nájemce přestane byt užívat a pronajímatel zároveň byt pronajme jiné osobě. I v těchto případech nájemní vztah zanikne, neboť podle common law dochází k surrenderu tím, že obě strany vztahu jednají způsobem neslučitelným s dalším trváním vztahu⁵² (tímto jednáním tedy nedochází ke konvalidaci surrenderu neplatného pro nedostatek formy, ale ke vzniku nového, platného surrenderu podle common law).

K obsahovým náležitostem surrenderu se prameny nevyjadřují, lze se však domnívat, že kromě standardních požadavků na jakýkoli právní úkon (včetně jednoznačného určení nájemního vztahu, kterého se surrender týká) bude nezbytné zejména stanovení data zániku nájemního vztahu.

⁵⁰ Výjimka se vztahuje na tenancy for a fixed term uzavřené na dobu nepřesahující tři roky a na periodic tenancy, pokud nájemní smlouva byla účinná již od okamžiku jejího uzavření a nebyl požadován poplatek za poskytnutí nájmu

⁵¹ „Subject to the provision hereinafter contained with respect to the creation of interests in land by parol - a) no interest in land can be created or disposed of except by writing signed by the person creating or conveying the same...“ (S výjimkou následujících ustanovení týkajících se ústního zakládání subjektivních práv k nemovitostem - a) žádné subjektivní právo k nemovitostem nemůže být vytvořeno, ani s ním nemůže být nijak nakládáno, jinak než písemným úkonem podepsaným jednajícím)

⁵² GARNER, S.; FRITH, A. *A Practical Approach to Landlord and Tenant*, 5th edition. New York: Oxford University Press, 2008, str. 145

1.5.4 Forfeiture

Forfeiture představuje specifický způsob zániku právního vztahu, který se v anglickém právu aplikuje jen na nájemní vztahy k nemovitostem. Jedná se o právo pronajímatele ukončit nájemní vztah v případě, kdy nájemník neplní své povinnosti. Povinnost nájemce strpět výkon tohoto práva má tedy charakter občanskoprávní odpovědnosti vzniklé z porušení některé jeho povinnosti. Tímto způsobem lze ukončit jen tenancy for a fixed term.⁵³

Výkon práva forfeiture způsobí zánik nájemního vztahu. Jedná se tedy o velmi silné právo pronajímatele, jehož výkon by s ohledem na následky měl sloužit jen jako řešení ultima ratio. Pro vznik práva forfeiture a jeho platný výkon je proto vyžadováno splnění řady podmínek.

Právo forfeiture může pronajímateli vzniknout pouze v případě, že je tak výslovně uvedeno ve smlouvě.⁵⁴ Smlouva zároveň stanoví i rozsah povinností, jejichž porušení toto právo zakládá. Pokud smlouva právo forfeiture neobsahuje, pronajímatel zásadně nemůže tento způsob ukončení nájmu využít (výjimkou je případ, kdy je trvání nájemního vztahu podmíněno rezolutivní podmínkou spočívající v jednání nájemce – pokud dojde k jejímu porušení, pronajímateli automaticky vznikne právo forfeiture, viz bod 1.5.1)

V okamžiku, kdy se pronajímatel dozví o tom, že mu právo forfeiture vzniklo – tedy když se dozví o tom, že došlo k porušení stanovené povinnosti nájemce, musí se rozhodnout, zda toto právo vykoná. Pokud se rozhodne své právo vykonat, musí od tohoto momentu jednat v souladu s tímto rozhodnutím, musí tedy jednat tak, jako by k zániku nájemního vztahu došlo. Pokud by naopak jednal způsobem, kterým by uznal pokračování nájemního vztahu po porušení povinnosti, bylo by to považováno

⁵³ GARNER, S.; FRITH, A. *A Practical Approach to Landlord and Tenant*, 5th edition. New York: Oxford University Press, 2008, str. 176

⁵⁴ WILKIE, M. et al. *Landlord and Tenant Law*. 5th edition. Houndmills: Palgrave Macmillan, 2006, str. 161

za vzdání se práva forfeiture (doktrína „waiver“).⁵⁵ Příkladem může být přijetí nebo i pouhé vyžadování nájemného za dobu po porušení povinnosti.

Pokud tedy pronajímateli vzniklo právo forfeiture a on se ho rozhodl využít a nájemní vztah ukončit, následuje výkon tohoto práva a zánik nájemního vztahu. Postup výkonu práva forfeiture je nicméně závislý na druhu povinnosti, jejíž porušení vedlo k jeho vzniku. Výkon práva forfeiture vzniklého pro porušení povinnosti platit nájemné se liší od výkonu práva forfeiture vzniklého pro porušení jiných povinností nájemce.

1.5.4.1 Forfeiture pro porušení jiných povinností než povinnosti platit nájemné

Ještě předtím, než pronajímatel bude moci vykonat právo forfeiture pro porušení jiných povinností než povinnosti platit nájemné, vyžaduje ustanovení § 146 Law of Property Act 1925, aby pronajímatel doručil nájemníkovi výzvu, která musí obsahovat přesný popis vytýkaného porušení povinnosti, požadovat nápravu (pokud je možná) a peněžní náhradu. Pokud v přiměřené době po podání výzvy nedojde k nápravě, může pronajímatel pokračovat v procesu směřujícím k ukončení nájemního vztahu, může tedy přistoupit k samotnému vykonání práva forfeiture.

Pokud by do okamžiku vykonání práva forfeiture došlo k nápravě porušení povinnosti (zejména ke splnění povinnosti, případně odstranění závadných následků jejího porušení), právo forfeiture zanikne a nemůže být vykonáno.

Právo forfeiture se vykoná jednostranným právním úkonem. Nestačí však např. pouhé oznámení druhé straně, ani kdyby bylo písemné, musí jít o takový projev vůle, z kterého jednoznačně vyplývá přesvědčení pronajímatele o tom, že nájemní vztah je ukončený – pronajímatel musí jednat tak, jako by nájemní vztah již zanikl (pokud by jednal jinak, nejen že by nešlo o výkon práva forfeiture, mohlo by to navíc být považováno za vzdání se tohoto práva podle principu waiver). Popsaný charakter mají podle common law pouze dvě jednání – a) fyzický vstup na nemovitost a tím získání držení nemovitosti, b) podání návrhu soudu na vydání příkazu k vyklizení

⁵⁵ The Law Commission. *Doc. 303: Termination of Tenancies for Tenant Default* [online]. Agreed on 4.10.2006 [cit. 2009-04-20]. Dostupné z <<http://www.lawcom.gov.uk>>, str. 13

nemovitosti. S ohledem na ustanovení § 2 Protection from Eviction Act 1977⁵⁶ je pro výkon práva forfeiture u nájmu bytu možný jen druhý uvedený projev vůle. Nájemní vztah zaniká k okamžiku podání uvedeného návrhu.⁵⁷

Primárním účelem smluvního ujednání o forfeiture nicméně není zajistit pronajímateli další způsob ukončení nájemního vztahu, toto ujednání plní především zajišťovací funkci – má zabezpečit řádné plnění povinností nájemce. Předpokládá se přitom, že nájemce spíše své povinnosti splní, než aby strpěl ukončení nájemního vztahu. Z těchto důvodů se před ukončením nájemního vztahu upřednostňuje jeho zachování, pokud nájemce splnění své povinnosti i dodatečně. Nájemce tedy může splněním povinností nejen zabránit výkonu práva forfeiture, může se také domáhat zrušení jeho účinků prostřednictvím žádosti soudu o udělení relief, úlevy (ustanovení § 146 odst. 2 zákona Law of Property Act).

Nájemce může soud požádat o relief až do okamžiku, kdy pronajímatel získá držení nemovitosti, tedy do okamžiku účinnosti soudního příkazu k vyklizení nemovitosti. Na udělení relief zásadně není právní nárok, soud o této žádosti rozhodne podle vlastního uvážení. Pozitivní rozhodnutí lze zřejmě očekávat, pokud došlo k dodatečnému splnění povinnosti a náhradě případné škody, soud nicméně může relief udělit i v případě, kdy ke splnění povinnosti nedošlo – soud patrně v těchto případech využije možnosti udělit relief s rezolutivní podmínkou.⁵⁸

Vyhovění žádosti o relief má za následek obnovení nájemního vztahu tak, jako by k výkonu práva forfeiture nedošlo. Pokud soud relief neudělí a vydá příkaz k vyklizení nemovitosti, který následně nabude účinnosti, nebude mít nájemce žádnou další možnost nájemní vztah obnovit.

⁵⁶ „Where any premises are let as a dwelling on a lease which is subject to a right of re-entry or forfeiture it shall not be lawfull to enforce that right otherwise than by proceeding in the court while any person is lawfully residing in the premise or part of them.“ (pokud je nemovitost pronajata jako obydlí na základě nájemní smlouvy, která obsahuje právo vstupu nebo forfeiture, toto právo není vykonáno v souladu s právem, pokud je vykonáno jinak než prostřednictvím soudu, pokud tuto nemovitost nebo její část kdokoli užívá jako obydlí v souladu s právem.)

⁵⁷ The Law Commission. *Doc. 303: Termination of Tenancies for Tenant Default* [online]. Agreed on 4.10.2006 [cit. 2009-04-20]. Dostupné z <<http://www.lawcom.gov.uk>>, str. 12

⁵⁸ GARNER, S.; FRITH, A. *A Practical Approach to Landlord and Tenant*, 5th edition. New York: Oxford University Press, 2008, str.188

1.5.4.2 Forfeiture pro porušení povinnosti platit nájemné

Pokud pronajímateli vzniklo právo forfeiture pro neplacení nájemného, je jeho výkon obdobný jako v předchozím případě, jen s tím rozdílem, že výzva k nápravě, v tomto případě tedy k zaplacení nájemného, není vyžadována kogentním ustanovením zákona, ale jen dispozitivně common law. V nájemních smlouvách je proto zpravidla uvedeno, že pronajímatel může vykonat právo forfeiture z důvodu dlužného nájemného bez ohledu na to, zda bylo dlužné nájemné formálně vyžadováno, čímž se vyloučí dispozitivní požadavek výzvy.⁵⁹ V případě, že smlouva toto ustanovení obsahuje a nájemník je v prodlení s placením nájemného, může se pronajímatel okamžitě u soudu domáhat získání držení bytu, žádné další podmínky splněny být nemusí.

Tento dosti snadný způsob ukončení nájmu je pro nájemníka velice nepříjemný, ale je opodstatněný – jeho účelem je donutit nájemníka plnit jeho hlavní povinnost, kterou v nájemním vztahu má. Nájemník má v tomto případě řadu možností, jak se následkům výkonu práva forfeiture vyhnout. Tyto možnosti vždy spočívají ve splnění povinnosti, tedy v zaplacení dlužného nájmu. Čím dřív tak nájemce učiní, tím silnější ochranu získá.

Pokud nájemník dlužné nájemné spolu s náklady soudního řízení zaplatí do pěti dnů před jednáním u soudu, pronajímatelův návrh bude zamítnut a nájemní vztah bude obnoven tak, jako by k jeho ukončení nedošlo (tzn. automaticky se udělí relief). Pokud v této době k zaplacení nedojde, soud návrhu pronajímatele vyhoví, ale účinnost svého rozhodnutí odloží minimálně na čtyři týdny. Do okamžiku nabytí účinnosti rozhodnutí má nájemce stále možnost obnovit nájemní vztah tím, že dlužné nájemné spolu s náklady řízení uhradí. Pokud tak neučiní, příkaz k vyklizení nemovitosti nabude účinnosti a pronajímatel získá její držení. Bývalý nájemník může žádat soud o obnovení nájemního vztahu (udělení relief) i šest měsíců po účinnosti soudního příkazu k vyklizení nemovitosti. V tomto případě je zcela na soudu, zda, případně za jakých podmínek, žádosti vyhoví.⁶⁰

⁵⁹ GARNER, S.; FRITH, A. *A Practical Approach to Landlord and Tenant*, 5th edition. New York: Oxford University Press, 2008, str. 185

⁶⁰ GARNER, S.; FRITH, A. *A Practical Approach to Landlord and Tenant*, 5th edition. New York: Oxford University Press, 2008, str.190

Forfeiture nemá v českém právu žádný ekvivalent, podobnost s odstoupením od smlouvy na základě smluvního ujednání podle ustanovení § 497 občanského zákoníku je jen velice vzdálená – již samotná podstata obou institutů je odlišná, neboť odstoupení od smlouvy podle ust. § 497 občanského zákoníku není vázáno na neplnění povinností druhé strany, kdežto forfeiture má základ v odpovědnosti nájemce za porušení jeho povinností. V tomto směru se forfeiture podobá českému odstoupení od smlouvy na základě zákona (ust. § 48 občanského zákoníku), od kterého se ale podstatně liší svým smluvním základem s možností svobodného určení okruhu povinností, jejichž porušení způsobí vznik práva forfeiture, na rozdíl od taxativního zákonného výčtu v případě českého odstoupení od smlouvy na základě zákona. I další rozdíly jsou značné, např. zánik vztahu ex tunc při odstoupení oproti účinku forfeiture ex nunc, zcela zásadní odchylku pak představuje právo nájemce požádat soud o relief.

Forfeiture, jehož úprava je pro nájemníka dosti přísná, je velice účinný nástroj v rukou pronajímatele k ochraně jeho práv. Závažným nedostatkem je ovšem skutečnost, že tuto zbraň má k dispozici pouze pronajímatel, nájemník se hrozbou forfeiture svých práv domáhat nemůže.

1.5.5 Repudiation (odstoupení od smlouvy)

Tento a ostatní dále uváděné způsoby zániku nájemního vztahu představují obecné způsoby zániku závazkových právních vztahů podle common law, které lze použít na nájemní vztah bez jakýchkoli modifikací.

Repudiation vychází z principu, že pokud jedna strana závažným způsobem porušuje své smluvní povinnosti, vznikne druhé straně závazku právo osvobodit se od plnění svých povinností tím, že způsobí zánik závazkového vztahu.⁶¹

Podmínky pro realizaci repudiation jsou poměrně přísné – jednak porušení povinností musí být dostatečně závažné⁶², jednak z jednání strany, která takto povinnosti porušuje, musí být zřejmé, že povinnosti nesplní⁶³. Pokud jsou tyto

⁶¹ McKENDRICK, E. *Contract Law*. 3rd edition. Houndmills: Macmillan Press, 1997, str. 344

⁶² Srovnej McKENDRICK, E. *Contract Law*. 3rd edition. Houndmills: Macmillan Press, 1997, kapitola 10: The Classification of Contractual Terms

⁶³ McKENDRICK, E. *Contract Law*. 3rd edition. Houndmills: Macmillan Press, 1997, str. 341

podmínky splněny, může poškozená strana smluvní vztah ukončit, právo na náhradu případné škody jí ale zůstane zachováno. Právní vztah zanikne v okamžiku, kdy poškozená strana projeví svou vůli vztah ukončit. Pro tento právní úkon není vyžadována žádná zvláštní forma, postačí i konkludentní jednání.⁶⁴

Repudiation může sloužit jako alternativa k forfeiture – zejména pokud neplní povinnosti pronajímatel, případně pokud právo forfeiture není ve smlouvě obsaženo nebo se na daný případ nevztahuje.

České právo aplikuje princip, na kterém je založen repudiation, zejména u odstoupení od smlouvy (např. odstoupení při prodlení dlužníka podle ustanovení § 517 odst. 1 občanského zákoníku). Od repudiation se odstoupení liší zejména pravidly uvedenými v ustanovení § 48 občanského zákoníku – taxativním zákonným nebo smluvním vymezením případů, ve kterých lze od smlouvy odstoupit a účinkem odstoupení ex tunc.

1.5.6 Frustration (nemožnost plnění)

Frustration nastane v případě, kdy po uzavření smlouvy dojde k okolnostem, za kterých je plnění smlouvy nemožné, v rozporu s právem, nebo jsou zásadně odlišné od těch, které smluvní strany předpokládaly v době, kdy byla smlouva uzavřena. K zániku závazkového vztahu v tomto případě dochází automaticky přímo působením práva bez ohledu na vůli a jednání stran.⁶⁵

Frustration tedy zřejmě zahrnuje případy, na které by se v českém právním řádu vztahovaly ustanovení o nemožnosti plnění podle § 575 a násl. občanského zákoníku nebo o zničení pronajaté věci podle ust. § 680 odst. 1 občanského zákoníku.

⁶⁴ McKENDRICK, E. *Contract Law*. 3rd edition. Houndmills: Macmillan Press, 1997, str. 345

⁶⁵ McKENDRICK, E. *Contract Law*. 3rd edition. Houndmills: Macmillan Press, 1997, str. 266-7

1.5.7 Merger (splynutí)

Merger odpovídá splynutí podle ustanovení § 584 občanského zákoníku. Pokud jedna strana závazku získá práva k nemovitosti druhé strany, případně pokud třetí osoba získá práva obou stran závazku, závazkový vztah zanikne.⁶⁶

⁶⁶ WILKIE, M. et al. *Landlord and Tenant Law*. 5th edition. Houndmills: Palgrave Macmillan, 2006, str.160; GRAVELLS, N.P. *Land Law*, 2nd edition. London: Sweet and Maxwell, 1999, str. 481

1.6 Sub-lease (podnájemní vztah) po ukončení head-lease (hlavního nájemního vztahu)

Pokud nájemní smlouvu na straně pronajímatele uzavře leaseholder, tedy subjekt, jehož práva k nemovitosti vyplývají z nájemního vztahu, ve kterém má postavení nájemce, vznikne mezi touto osobou (hlavní nájemce) a třetí osobou (podnájemce) vztah označovaný jako sub-lease (podnájemní vztah).

Podnájemnímu vztahu byla již věnována pozornost v souvislosti s požadavkem lease, aby si pronajímatel vždy zachoval právo na navrácení se do pronajatých prostor (viz bod 1.2.1). Jak bylo uvedeno, z tohoto požadavku vyplývá, že trvání sub-lease musí být dohodnuto tak, aby nepřekročilo trvání lease (tzv. „head-lease“, hlavní nájemní vztah). Může se nicméně stát, že head-lease je ukončen předčasně, v době existence sub-lease. Otázkou pak je, jaký vliv předčasné ukončení head-lease bude mít na trvání sub-lease. Aby mohla být tato otázka zodpovězena, je třeba zjistit, jaký poměr je mezi hlavním a podnájemním vztahem.

Vznik sub-lease hlavní nájemní vztah nijak neovlivní (pokud není zakládání sub-lease smluvně zakázané – pak by mohlo dojít k zániku hlavního vztahu využitím forfeiture), hlavní nájemní vztah tedy zásadně trvá i nadále, hlavní nájemce je stále zavázán svému pronajímateli a musí zajistit řádné plnění svých povinností z hlavního nájemního vztahu.

Hlavní nájemce je zároveň zavázaný a oprávněný z head-lease i ze sub-lease.

Mezi hlavním pronajímatelem a podnájemníkem žádný právní vztah nevznikne. Hlavní pronajímatel tak zejména nemůže přímo ukončit právo podnájemníka nemovitost užívat, zásadně po něm ani nemůže vyžadovat plnění povinností podle hlavní ani podle podnájemní smlouvy.⁶⁷

⁶⁷ Výjimku představuje pravidlo Tulk v. Moxhay (1848) pro tzv. restrictive covenants (tzn. omezující ustanovení) nájemní smlouvy, která jsou podle tohoto pravidla vynutitelná pronajímatelem proti každému uživateli nemovitosti, pokud je s nimi uživatel seznámen. Omezující ustanovení uvedené v hlavní nájemní smlouvě tak může hlavní pronajímatel vynutit i přímo vůči podnájemníkovi. Jestli se v konkrétním případě jedná o omezující ustanovení nebo nikoli, rozhoduje soud, není tedy stanoven žádný taxativní výčet těchto ustanovení. Za omezující ustanovení bývají považovány zejména zákazy převodu nájmu nebo zákazy užívat byt jiným způsobem než k bydlení. Tato výjimka byla z common law následně převzata i do zákonné úpravy a je obsažena v ustanovení § 3 odst. 5 Landlord and Tenant (Covenants) Act 1995.

Dále tedy existují dva právní vztahy – hlavní (head-lease, mezi hlavním pronajímatelem a hlavním nájemcem) a „podnájemní“ (sub-lease, mezi hlavním nájemcem a podnájemníkem). Tento druhý nájemní vztah je nicméně závislý na existenci prvního. Pokud dojde k ukončení head lease, zanikne zásadně i sub-lease. Není tomu tak však vždy.

1.6.1 Forfeiture

Forfeiture představuje riziko nejen pro podnájemníka, ale i pro hlavního nájemce, který je i po vzniku sub-lease stále zavázán hlavnímu pronajímateli. Vznikem sub-lease se totiž hlavní nájemce může dostat do situace, kdy dojde k porušení povinnosti z hlavní nájemní smlouvy v důsledku jednání podnájemníka. Hlavní nájemce tak bude čelit riziku, že hlavní pronajímatel využije práva forfeiture (pokud toto právo vznikne) čímž by došlo k ukončení hlavního nájemního vztahu. Pokud by tomuto následku chtěl hlavní nájemce zabránit, musel by zajistit splnění své povinnosti – ať až donucením podnájemníka jednat tak, aby povinnost plynoucí z hlavního nájemního vztahu byla splněna (z tohoto důvodu by měla sub-lease zakládat podnájemníkovi stejné povinnosti, které má hlavní nájemce z head-lease), nebo tím, že by povinnost z head-lease splnil osobně.

Pokud dojde k ukončení hlavního nájemního vztahu výkonem práva forfeiture zanikne tím i sub-lease (bez ohledu na to, zda podnájemce svým jednáním přispěl k porušení povinnosti z head-lease). Podnájemník nicméně může žádat soud o relief podobně jako hlavní nájemce.⁶⁸ Pokud soud žádosti podnájemníka vyhoví, vydá tzv. vesting order, kterým založí nový nájemní vztah přímo mezi hlavním pronajímatelem a podnájemníkem (doba trvání tohoto nového vztahu však nesmí přesahovat dobu trvání původního podnájemní).⁶⁹ Záleží nicméně pouze na úvaze soudu, zda žádosti o relief vyhoví, při rozhodování zřejmě přihlédnou zejména ke skutečnosti, že tímto způsobem dochází k porušení svobody výběru spolukontrahenta – patrně by tedy neměl relief udělit v případě, kdy je zřejmé, že by pronajímatel s původním podnájemníkem nájemní smlouvu neuzavřel.

⁶⁸ Ust. § 146 odst. 4 Law of Property Act 1925

⁶⁹ GARNER, S.; FRITH, A. *A Practical Approach to Landlord and Tenant*, 5th edition. New York: Oxford University Press, 2008, str. 189

1.6.2 Surrender (dohoda o ukončení nájemního vztahu)

Pokud je hlavní nájemní vztah ukončen následkem surrenderu, je pozice podnájemníka o poznání silnější než v předchozím případě. Pokud totiž dojde k dohodě mezi původním pronajímatelem a hlavním nájemcem o ukončení hlavního nájemního vztahu, vznikne nový nájemní vztah mezi hlavním pronajímatelem a podnájemníkem automaticky přímo ze zákona.⁷⁰

Jedná se o velmi silnou ochranu podnájemníka. V této souvislosti se jeví být nezbytné zajistit hlavnímu pronajímateli kontrolu nad tím, zda a s kým bude podnájemní smlouva uzavřena. Common law umožňuje do smlouvy zakládající hlavní nájemní vztah zařadit rozličné druhy ustanovení, které mohou výrazně omezit i zamezit vzniku podnájemního vztahu. Jedná se zejména o 1) úplný zákaz podnájmu a 2) požadavek souhlasu pronajímatele se vznikem podnájmu (ze zákonné úpravy ale plyne, že v tomto případě nesmí být udělení souhlasu pronajímatele se vznikem podnájmu bezdůvodně odmítnuto⁷¹). Pokud nájemní smlouva žádné omezení ohledně vzniku podnájmu neobsahuje, pak nájemce při uzavírání podnájemní smlouvy není nijak omezen.

1.6.3 Ostatní způsoby zániku head-lease

Při zániku head-lease některým z ostatních způsobů ukončení nájemního vztahu se aplikuje výše uvedená zásada, podle které při ukončení hlavního nájemního vztahu zanikne i podnájemní vztah. V těchto případech podnájemník není podle common law nijak chráněn.

⁷⁰ Ust. § 139 Law of Property Act 1925

⁷¹ Ust. § 19 odst. 1 Landlord and Tenant Act 1927

2 Zákonná ochrana nájmu bytu

Pravidla common law mají obecnou povahu a jsou aplikovatelná na nájem kterékoli nemovitosti. Tato pravidla se tedy zásadně vztahují na nájem bytů stejně jako na nájem kanceláří nebo orné půdy a nereflektují jedinečnou povahu nájmu bytů. Nájem bytu slouží k uspokojení základní lidské potřeby – potřeby bydlení. Z tohoto důvodu bývá nájem bytu obvykle předmětem zvláštní ochrany. Je tomu tak i v anglickém právu.

2.1 Vztah zákonné ochrany a common law

Obecně platí, že pokud je nájemní vztah ukončen v souladu s common law, pronajímatel se může obrátit na soud se žádostí o vydání příkazu k vyklizení nemovitosti. V případě, že nájemní vztah skutečně podle common law zanikl, soud musí této žádosti vyhovět a příkaz vydat. Pokud by nájmy bytů nebyly chráněny zákony, platil by tento jednoduchý vzorec i pro ně, ale vzhledem k jejich specifické povaze je zvláštní zákonnou úpravou vydávání příkazů k vyklizení bytu ztíženo.

Zjednodušeně řečeno, všechny zákony chránící nájem bytu fungují na stejném principu – omezují práva pronajímatele, která má podle common law, nájemní vztah ukončit. Nicméně prostředky, kterými se tohoto dosahuje, i rozsah použití těchto prostředků, se liší zákon od zákona. Některé zákony dávají nájemci pouze právo nájemní vztah obnovit po uplynutí doby jeho trvání, jiné poskytují tak komplexní ochranu nájmu, že je pro pronajímatele téměř nemožné získat nemovitost do držení, dokud nájemce v závažné míře neporuší své povinnosti.⁷²

2.2 Druhy zákonné ochrany nájmu bytů

Zákonů chránících nájem bytu je celá řada, navíc jsou značně provázané s obecnými principy common law. Tato situace je dána historickým vývojem.

⁷² GARNER, S.; FRITH, A. *A Practical Approach to Landlord and Tenant*, 5th edition. New York: Oxford University Press, 2008, str. 195

2.2.1 Vývoj do r. 1977

Do první světové války na nájemce bytů dopadala přísná pravidla common law celou svou vahou, do té doby neplatily pro nájemní vztahy, jejichž předmětem byly byty, žádná zvláštní pravidla. Možnost snadného ukončení nájemního vztahu, zejména postačení pouhé notice to quit u periodického nájmu, mohly nájemce přivádět do nepříjemných situací, aniž by k tomu byl z pohledu pronajímatelů závažnější důvod. V souvislosti s ekonomickými a sociálními problémy vyvolanými začátkem první světové války dochází v této oblasti k postupným změnám. Od roku 1915, kdy byl přijat zákon The Rent Act 1915, dochází u nájmu bytů ke změkčování tvrdých následků přísných pravidel common law prostřednictvím zvláštní zákonné úpravy. Od první světové války se začíná hledat (a stále se hledá) co možná nejspravedlivější řešení, které by vyvážilo zájem pronajímatelů získat pravidelný a co nejvyšší příjem z pronájmu bytů a zájem lidí mít stálé a jisté bydlení. Zájmy obou stran jsou zřejmě stejně oprávněné, je proto třeba nalézt rovnovážnou polohu. Takový optimální stav se přitom hledá velmi obtížně, je totiž ovlivňován řadou vnějších faktorů, zejména ekonomickou situací společnosti, množstvím bytů na trhu a podobně. V průběhu času se tedy tento optimální stav mění s tím, jak se mění vnější faktory, které ho ovlivňují.

V procesu hledání rovnováhy mezi uvedenými zájmy se v roce 1915, v průběhu první světové války, začalo s regulací výše nájemného nejprve pro dělníky zbrojovek. V meziválečném období docházelo k postupné redukci ochrany nájmu a regulace nájemného, aby za druhé světové války byly znovu zesíleny. V roce 1957 došlo k opětovnému zeslabení ochrany, ale od poloviny šedesátých let byly ochranné mechanismy zaváděny nebyvalou měrou a jejich působnost byla rozšiřována na stále větší okruh nájemních vztahů k bytům. Tato kulminace ochrany se projevila v dodnes účinném zákonu The Rent Act 1977, který do značné míry sjednotil do té doby roztříštěnou právní úpravu.⁷³

⁷³ WILKIE, M. et al. *Landlord and Tenant Law*. 5th edition. Houndmills: Palgrave Macmillan, 2006, str. 177

2.2.2 Protected tenancy (zabezpečený nájemní vztah)

Zákon z roku 1977 poskytuje skutečně velmi silnou ochranu (včetně regulace výše nájemného) relativně širokému okruhu nájemních vztahů, které označuje jako tzv. „protected tenancies“.⁷⁴ Stát s tímto stavem - pro nájemce neobyčejně příznivým – přestal být po určité době spokojený a v roce 1988 byl přijat zákon The Housing Act 1988, který nabyl účinnosti dne 15.1.1989. Přestože se tento nový zákon vztahuje na téměř shodný okruh nájemních vztahů jako zákon předchozí, nedošlo jím ke zrušení předchozího zákona, zákon The Housing Act 1988 ani nepůsobí žádným způsobem retroaktivně – nájemní vztahy založené před 15.1.1989 se stále řídí režimem zákona z roku 1977.⁷⁵ Datum 15.1.1989, kdy nový zákon nabyl účinnosti, je tím významnější, čím větší jsou rozdíly mezi těmito zákony – a tyto rozdíly jsou opravdu značné. Pozdějším zákonem byla zejména výrazně omezena regulace výše nájemného a značně snížena ochrana nájemců.

2.2.3 Assured tenancy (jištěný nájemní vztah) a assured shorthold tenancy (krátkodobý jištěný nájemní vztah)

Zákon The Housing Act 1988 upravuje dvě kategorie nájmu bytů – assured tenancy (jištěný nájemní vztah) a assured shorthold tenancy (krátkodobý jištěný nájemní vztah). Pokud nájemní vztah patří do první jmenované kategorie, je mu sice zaručena nižší míra ochrany než by mu náležela jako protected tenancy podle zákona z roku 1977, ale vyšší, než kdyby se jednalo o druhou kategorii – assured shorthold tenancy, která poskytuje jen zcela minimální ochranu.

Podle původní úpravy z roku 1988 spadal konkrétní nájemní vztah do kategorie assured shorthold tenancy s minimální ochranou jen v případě, že pronajímatel na tuto skutečnost nájemce stanoveným způsobem předem upozornil, jinak byla poskytována silnější ochrana kategorie assured tenancy. Dne 28.2.1997

⁷⁴ Tento termín je možné přeložit do češtiny jako chráněný nájemní vztah, ale vzhledem k tomu, že chráněným nájmem se v této práci rozumí každý nájem bytu, kterému je poskytována zákonná ochrana, je pro protected tenancy používán český ekvivalent „zabezpečený nájemní vztah“, který je rovněž vhodný.

⁷⁵ GARNER, S.; FRITH, A. *A Practical Approach to Landlord and Tenant*, 5th edition. New York: Oxford University Press, 2008, str. 177

nicméně nabyla účinnosti významná novela (zákon The Housing Act 1996), která uvedený princip obrací a nájemní vztahy založené v den účinnosti novely a později jsou zásadně považovány za assured shorthold tenancy s minimální ochranou, pokud pronajímatel nebude výslovně souhlasit s tím, že se jedná o assured tenancy.⁷⁶

Tímto způsobem se ochrana nájmu bytů v Anglii stala relativně slabou. Do budoucna lze patrně očekávat její postupné posilování. Tento názor je založen na skutečnosti, že se v průběhu let postupně střídaly právní úpravy poskytující silnou ochranu nájmu bytu s právními úpravami, které tuto silnou ochranu omezovaly, což je patrné z popsaného historického vývoje, u kterého nelze ani přehlédnout fakt, že k posilování ochrany nájmu bytů docházelo v období ekonomických krizí, k jejich oslabování naopak v dobách prosperity.

2.2.4 Další chráněné nájmy bytů

Bylo zmíněno, že zákony The Rent Act 1977 a The Housing Act 1988 se vztahují na shodnou oblast nájmu bytů. Nevztahují se však na každý nájem bytu – stanovují určité podmínky, které musí nájemní vztah splňovat, aby přitáhl ochranu podle těchto zákonů. Tímto způsobem se vyčleňuje skupina nájmu bytů, které tyto podmínky nesplňují a nejsou proto těmito zákony chráněny.

Některé z takto vyloučených nájemních vztahů jsou ale natolik významné, že zákonodárce považuje za vhodné je chránit, i když jinak než podle zákona The Rent Act 1977 nebo The Housing Act 1988. Byly proto přijaty další zákony, které těmto vyloučeným nájemním vztahům poskytují ochranu před přímým působením common law. Tím se právní úprava dále tříští a dochází k vytvoření různých kategorií chráněných nájmu bytů podle toho, který zákon se na ně vztahuje.

⁷⁶ GARNER, S.; FRITH, A. *A Practical Approach to Landlord and Tenant*, 5th edition. New York: Oxford University Press, 2008, str. 197-8

2.2.4.1 Long residential leases (dlouhodobé nájmy bytů)

Specifickou skupinu tvoří dlouhodobé nájmy bytů za nízký nájem („long residential leases at low rents“), zkráceně též „dlouhodobé nájmy“ („long leases“). Zákonem The Local Government and Housing Act 1989 (konkrétně jeho ustanovením § 186 a přílohou č. 10) je jim poskytnuta ochrana podobná režimu assured tenancy podle zákona The Housing Act 1988. Zákon The Landlord and Tenant Act 1987 navíc s některými dlouhodobými nájmy spojuje předkupní právo na freehold estate, zákon The Leasehold Reform Housing and Urban Development Act 1993 právo na odkoupení freehold rozšiřuje na další dlouhodobé nájmy a navíc dává nájemníkům právo prodloužit nájemní smlouvu, pokud nevyužijí své právo freehold estate koupit.

2.2.4.2 Secure tenancies

Další významnou kategorií jsou tzv. „secure tenancies“, které jsou upraveny zákonem The Housing Act 1985. Jedná se o nájemní vztahy, v kterých na straně pronajímatele vystupuje některý z veřejnoprávních subjektů taxativně vyjmenovaných v ustanovení § 80 odst. 1 uvedeného zákona. Účelem této zvláštní úpravy není, na rozdíl od ostatních, chránit nájemce před pronajímateli, ale „stanovit režim, ve kterém bude moci veřejný sektor plnit svou úlohu zajišťování bydlení sociálně znevýhodněným osobám“⁷⁷.

2.2.4.3 Protection from Eviction Act 1977 (zákon o ochraně před vyklizením bytu)

Může se stát, že nájem bytu nebude spadat do žádné z uvedených kategorií, protože nebude splňovat všechny podmínky žádného druhu chráněného nájmu. Na

⁷⁷ GARNER, S.; FRITH, A. *A Practical Approach to Landlord and Tenant*, 5th edition. New York: Oxford University Press, 2008, str. 307

takový nájem bytu se bude moci aplikovat jen Protection from Eviction Act 1977, který stanovuje minimální standard ochrany pro téměř každý nájem bytu.

Jak již název zákona napovídá, stanovuje zejména pravidla, která musí být splněna, aby pronajímatel dosáhl vyklizení bytu. V tomto směru je zásadním ustanovením § 3, podle kterého může pronajímatel dosáhnout vyklizení bytu, který obývá oprávněná osoba (tzn. osoba, která je oprávněna byt obývat na základě nájemního vztahu, ale i osoba, která byt obývá i po zániku nájemního vztahu, pokud jej byla oprávněna obývat v době zániku nájemního vztahu), pouze v řádném soudním procesu.⁷⁸ Pokud se tedy pronajímatel domnívá, že došlo k zániku smluvního nájemního vztahu, ale nájemce i nadále obývá byt, zejména proto, že je přesvědčen, že k zániku nájmu nedošlo, případně že je z jiného důvodu oprávněn byt dále užívat, musí se pronajímatel obrátit na soud. Jedná se o velmi důležitý prostředek ochrany nájemce bytu, neboť mu dává možnost bránit nájem bytu u soudu, aniž by se nejprve musel vystěhovat. Pronajímatel musí u soudu prokázat, že nájemní vztah zanikl v souladu s common law. Nájemce, aby proti pronajímateli uspěl, může zejména zpochybnit platnost tohoto zániku (např. smlouva neobsahuje právo forfeiture nebo notice to quit nebyla podána písemně), může také tvrdit (a dokázat), že vznikl nový nájem (zejména konkludentně – např. přijetím platby nájmu), nebo se může domáhat některé ze zákonných ochrany, pokud mu náleží.

Protection from Eviction Act 1977 intervenuje do common law i dalšími způsoby, ale nedá se hovořit o systematické ochraně, jedná se spíše o drobné korekce pravidel common law ve prospěch nájemce. Tento zákon například zpřísňuje náležitosti notice to quit (výpovědi), neboť pro ní oproti common law stanovuje obligatorní písemnou formu a čtyřtýdenní lhůtu (viz bod 1.5.2), tímto zákonem je rovněž stanovena nutnost soudního procesu při výkonu práva forfeiture (viz bod 1.5.4).

⁷⁸ GARNER, S.; FRITH, A. *A Practical Approach to Landlord and Tenant*, 5th edition. New York: Oxford University Press, 2008., str. 363

Pro úplnost je třeba uvést, že ani Protection from Eviction Act 1977 se nevztahuje na všechny nájmy bytu, ze své ochrany vylučuje např. ubytování sdílené s pronajímatelem nebo prázdninová ubytování.⁷⁹

2.2.5 Přehled

Nájemní vztahy k bytům lze vzhledem k uvedenému rozdělit do dvou skupin – 1) nájemní vztahy, na které se vztahuje ochrana buď podle The Rent Act 1977 nebo podle The Housing Act 1988 (tyto vztahy mají shodnou povahu, liší se jen datem vzniku) – dále jsou tyto nájemní vztahy označovány též jako obecné, 2) nájemní vztahy k bytům, které jsou z ochrany uvedených zákonů vyloučeny – dále označovány jako vyloučené. Schéma všech skupin nájemních vztahů k bytům by tedy vypadalo následovně:

- 1) Obecné nájemní vztahy k bytům
 - i) protected tenancy – zabezpečené nájemní vztahy (The Rent Act 1977)
 - ii) assured tenancy a assured shorthold tenancy – jištěné nájemní vztahy a krátkodobé jištěné nájemní vztahy (The Housing Act 1988).
- 2) Long residential leases at a low rent - dlouhodobé nájemní vztahy k bytům za nízký nájem.
- 3) Secure tenancy (The Housing Act 1985).
- 4) Nájemní vztahy k bytům, na které se vztahuje jen ochrana podle Protection from Eviction Act 1977.
- 5) Nájemní vztahy k bytům, které nepatří do žádné z uvedených skupin.

S ohledem na komplikovanost právní úpravy a omezený rozsah této práce je v této práci věnována pozornost zejména právní úpravě obecných nájemních vztahů k bytům.

⁷⁹ § 3A Protection from Eviction Act 1977 in GARNER, S.; FRITH, A. *A Practical Approach to Landlord and Tenant*, 5th edition. New York: Oxford University Press, 2008, str. 363

2.3 Předmět nájemních vztahů chráněných zákony

Všechny uvedené zákony poskytují ochranu jen nájemním vztahům, jejichž předmětem je „obytný dům, případně jeho část, pronajatý jako oddělené obydlí“ („a dwelling-house let as a separate dwelling“).⁸⁰ Takto vymezený předmět nájemních vztahů odpovídá pojmu „byt“ užívanému v této práci. Uvedená definice stanovuje pro předmět nájemního vztahu dvě podmínky – musí jít o obytný dům (jeho část) a zároveň se musí jednat o oddělené obydlí

Co se rozumí obytným domem a odděleným obydlím není stanoveno žádným zákonem, výklad těchto pojmů je tak ponechán judikatuře.

2.3.1 Obytný dům, jeho část

Z uvedené definice předmětu chráněných nájemních vztahů plyne, že jím může být jen tzv. dwelling-house („obytný dům“). Dwelling-house může být dům nebo i jen část domu. Domem se rozumí stavba, která je spojena se zemí takovým způsobem, že je součástí pozemku.⁸¹

Podle judikatury bude dům (jeho část) obytným domem (tzn. dwelling-house), jen pokud dům nebo jeho část může být domovem. Domov je přitom judikaturou vymezen jako „*prostor, kde se osoba zdržuje, a kde vykonává všechny běžné denní činnosti, jako je spaní, vaření a jedení*“.⁸² Dwelling-house (obytný dům) je tedy možno definovat jako dům nebo část domu, kde se osoba může zdržovat a kde může vykonávat všechny běžné denní činnosti.

⁸⁰ WILKIE, M. et al. *Landlord and Tenant Law*. 5th edition. Houndmills: Palgrave Macmillan, 2006, str. 178

⁸¹ WILKIE, M. et al. *Landlord and Tenant Law*. 5th edition. Houndmills: Palgrave Macmillan, 2006, str. 180

⁸² *Curl vs. Angelo* (1948) in GARNER, S.; FRITH, A. *A Practical Approach to Landlord and Tenant*, 5th edition. New York: Oxford University Press, 2008, str. 203

2.3.2 Oddělené obydlí

Pokud má být nájemní vztah chráněn, musí být dwelling-house jako jeho předmět odděleným obydlím, což znamená, že musí být zásadně soběstačný, nezávislý na jiných prostorách. Podle základní zásady jsou prostory odděleným obydlím, pokud obsahují veškeré vybavení, které nájemce potřebuje k tomu, aby v nich mohl vykonávat všechny běžné denní činnosti (zejména vařit, jíst, spát). Tato zásada ovšem neplatí absolutně. Jako výjimka z uvedené zásady bylo judikováno, že pronajaté prostory mohou být odděleným obydlím, i když neobsahují požadované vybavení, pokud má nájemce právo užívat i jiné prostory, které nezbytné vybavení obsahují. Podle judikatury však tyto dodatečné prostory nesmí nájemce užívat jako domov – jako domov mu musí sloužit jen prostory, ke kterým má exclusive possession (tzn. které jsou předmět nájemního vztahu).⁸³

Zákony z let 1977 a 1988 poslední uvedený požadavek eliminují – podle ustanovení těchto zákonů není na překážku, že nájemci slouží jako domov i prostory, ke kterým má jen užívací právo, nikoli exclusive possession. Podle těchto zákonů pro oddělenost obydlí postačí, že nájemce má exclusive possession alespoň k jedné místnosti a má právo užívat prostory, které mají potřebné vybavení – bez ohledu na to, zda i tyto prostory užívá jako domov.

Je patrné, že nájem části bytu (ve smyslu českého práva) je, na rozdíl od českého práva, anglickým právem chráněn stejně jako nájem celého bytu.

2.3.3 Další implikace definice předmětu nájemního vztahu

Pokud má být nájemnímu vztahu poskytnuta zákonná ochrana, musí být nájemní smlouva uzavřena za účelem pronajmutí předmětu nájemního vztahu jako oddělené obydlí mající sloužit nájemci jako domov.⁸⁴ Nájemní vztahy, které vznikly

⁸³ GARNER, S.; FRITH, A. *A Practical Approach to Landlord and Tenant*, 5th edition. New York: Oxford University Press, 2008, str. 206

⁸⁴ GARNER, S.; FRITH, A. *A Practical Approach to Landlord and Tenant*, 5th edition. New York: Oxford University Press, 2008, str. 204

za jiným účelem, tedy zákonnou ochranu nezískají, ani kdyby sloužily nájemci jako domov a byly náležitě vybaveny.

2.4 Vyloučené nájemní vztahy

Bylo uvedeno, že zákony The Rent Act 1977 a The Housing Act 1988 ze své působnosti vylučují shodné kategorie nájmu bytů. Některé z těchto vyloučených kategorií nájemních vztahů jsou chráněny zvláštními zákony, většinou ale mají jen minimální ochranu zákona The Protection from Eviction Act 1977. Tyto vyloučené kategorie nájemních vztahů tedy mohou být pronajímateli využívány k tomu, aby se pokusili vyhnout zákonné ochraně tím, že budou simulovat vznik vyloučeného nájemního vztahu, čímž budou zastírat vznik nájemního vztahu chráněného. U vyloučených nájemních vztahů proto bude třeba vždy pečlivě zkoumat všechny podstatné okolnosti, aby nebylo pochyb o tom, že se skutečně jedná o nájemní vztah vyloučený.

Výčet vyloučených nájemních vztahů je v případě zákona The Rent Act 1977 uveden v jeho ustanoveních §§ 4 až 26, zákon The Housing Act 1988 jej obsahuje ve své příloze č. 1. Důvod vyloučení nájemního vztahu se zásadně týká některé ze složek vztahu – jeho subjektu, obsahu nebo předmětu.

Z důvodu zvláštní povahy subjektu vztahu jsou vyloučeny zejména nájemní vztahy, v kterých je pronajímatelem některá z taxativně stanovených veřejnoprávních institucí (takové nájemní vztahy se řídí režimem zákona The Housing Act 1988 – jedná se o tzv. secure tenancy).

Vyloučeny jsou i nájemní vztahy, v kterých na straně nájemce vystupuje osoba, která studuje nebo hodlá studovat na určité škole, a proto s ní tato škola nebo některá z taxativně uvedených institucí uzavřela nájemní smlouvu. Smyslem vyloučení těchto nájemních vztahů ze zákonné ochrany je umožnit uvedeným institucím bez obtíží ukončovat nájmy prostor určených pro ubytování studentů a zabránit jejich přeplnění chráněnými nájemci, bývalými studenty.

Nájemní vztahy jsou ze zákonné ochrany vyloučeny i z důvodů týkajících se jejich obsahu, tedy povinností stran závazku. Do této skupiny patří nájemní vztahy s příliš vysokým nebo příliš nízkým nájemným. Pro vyloučení nájemních vztahů s

příliš vysokým nájmem se argumentuje zejména tím, že účelem zákonné ochrany nájmu bytu je chránit sociálně slabé.⁸⁵ Nájemní vztah je tedy ze zákonné ochrany vyloučen, pokud roční nájemné přesahuje částku 25.000 britských liber (cca 60.000,- Kč měsíčně). Předpokládá se zřejmě, že osoba, která si může dovolit platit tak vysoký nájem, zákonnou ochranu nepotřebuje. Kriterium výše nájemného se aplikuje jen na nájemní vztahy vzniklé dne 1.4.1990 a později. Nájemní vztahy bohatých osob vzniklé před tímto datem jsou vyloučeny pomocí posouzení hodnoty pronajatých prostor a stanovení limitů – pokud hodnota pronajatých prostor přesáhne stanovené limity, nájemní vztah, jehož předmětem jsou takové prostory, je ze zákonné ochrany vyloučen.⁸⁶

Ze zákonné ochrany jsou vyloučeny i nájemní vztahy s příliš nízkým nájemným, což se může na první pohled zdát paradoxní. Účelem je ovšem vyloučit z působnosti zákonů *The Rent Act 1977* a *The Housing Act 1988* dlouhodobé nájmy, kterým je poskytnuta ochrana zvláštními zákony (*long residential leases at a low rent* - dlouhodobé nájemní vztahy k bytům za nízký nájem). Dlouhodobým nájmem se rozumí nájem bytu uzavřený na dobu delší než 21 let. Tyto nájemní vztahy zpravidla obsahují povinnost nájemce jednorázově uhradit dohodnutou vyšší částku na počátku vztahu s tím, že nájemce posléze platí jen zcela minimální nebo vůbec žádné nájemné (povinnost platit nájemné není podstatnou náležitostí nájemní smlouvy). Ze zákonné ochrany běžných nájmu jsou tedy vyloučeny nájemní vztahy, v nichž je roční nájemné nižší než 1000 britských liber, pokud se předmět nájmu nachází v Londýně, a 250 britských liber, pokud je předmět nájmu jinde.

Z působnosti zákona *The Rent Act 1977* jsou rovněž vyloučeny závazkové nájemní vztahy, v kterých je do nájemného zahrnuta platba za stravu nebo obsluhu. Této kategorie vyloučených nájemních vztahů by však pronajímatelé mohli relativně snadno využít k obcházení zákona a zbavení nájemního vztahu zákonné ochrany, proto jsou pro vyloučení podle tohoto pravidla stanoveny další podmínky. Zákonná

⁸⁵ GARNER, S.; FRITH, A. *A Practical Approach to Landlord and Tenant*, 5th edition. New York: Oxford University Press, 2008, str. 208

⁸⁶ GARNER, S.; FRITH, A. *A Practical Approach to Landlord and Tenant*, 5th edition. New York: Oxford University Press, 2008, str. 208

ustanovení vyžadují, aby strava nebo obsluha byla pronajímatelem poskytována a platba za ní zahrnována do nájemného v dobré víře, nikoli tedy jen za účelem obejití zákonné ochrany. Judikatura stanovila další podmínku – strava musí být podávána v určitém minimálním rozsahu – bylo např. rozhodnuto, že poskytování ranního šálku čaje nevyloučilo nájemní vztah ze zákonné ochrany.⁸⁷ Podrobná pravidla vyloučení nájemního vztahu z důvodu placení obsluhy jako součást nájmu jsou rovněž určena judikaturou. Podle ní musí být poskytována obsluha „service personal“, což znamená, že musí jít o osobní službu poskytovanou přímo nájemci (např. úklid, výměna ložního prádla a podobně, o service personal se nejedná např. v případě centrálního vytápění domu s více byty), zároveň musí částka představující platbu za obsluhu tvořit podstatnou část celého nájmu. Nájemní vztahy, v kterých je do nájemného zahrnuta platba za stravu nebo obsluhu, jsou nicméně vyloučeny jen z ochrany zákona The Rent Act 1977, zákon The Housing Act 1988 je ve svém výčtu vyloučených nájemních vztahů neuvádí. V tomto směru je porušena výše uvedená zásada, podle které se oba zákony vztahují na shodný okruh nájemních vztahů.

Nájemní vztahy jsou z působnosti obou zákonů vyloučeny i z důvodů týkajících se předmětu nájmu. Zákonná ochrana se nebude vztahovat zejména na nájemní vztah, jehož předmětem je kromě domu (jeho části) i zemědělská půda o rozloze větší než 2 akry. Ochranu nájmu zemědělské půdy a nemovitostí jinak souvisejících se zemědělstvím poskytují zvláštní zákony.

Z působnosti obou zákonů je také vyloučen nájemní vztah, jehož předmětem je část bytu, a v části bytu, která není předmětem nájmu, již před vznikem nájemního vztahu bydlel pronajímatel (pronajímatel tedy nemůže nájemní vztah zbavit zákonné ochrany tím, že se do bytu dodatečně přistěhuje). Vyloučení z působnosti zákonů trvá, dokud v bytě pronajímatel bydlí. Pokud se tedy pronajímatel odstěhuje, nájemní vztah může získat zákonnou ochranu. Účelem vyloučení těchto nájemních vztahů je zabránit nepříjemným situacím, které mohou při dlouhodobém soužití pronajímatele a

⁸⁷ Wilkes vs. Googwin (1923) in GARNER, S.; FRITH, A. *A Practical Approach to Landlord and Tenant*, 5th edition. New York: Oxford University Press, 2008, str. 211

nájemce vznikat⁸⁸ – je nutno si uvědomit, že zákonná ochrana slouží ke ztížení ukončení nájemního vztahu pronajímatelem, nájemní vztah tak díky této ochraně bude zpravidla trvat i v době, kdy si již pronajímatel jeho trvání nepřejde. Za těchto okolností by blízké soužití nájemce a pronajímatele bylo zřejmě značně komplikované a nepříjemné.

Zajímavou kategorií vyloučených nájemních vztahů jsou rovněž nájemní vztahy uzavírané za účelem prázdninové rekreace nájemce. Pro vyloučení těchto nájemních vztahů z ochrany zákonů se argumentuje zejména tím, že účelem obou zákonů je chránit spíše dlouhodobé nájmy bytů sloužících nájemcům jako jejich bydliště, nikoli poskytnout rozsáhlá práva chránící nájem rekreantům a turistům. Tato kategorie je nicméně velice snadno zneužitelná k obcházení zákona. Pokud je v nájemní smlouvě uvedeno, že účelem nájemního vztahu, který zakládá, je poskytnout nájemci prostory pouze pro rekreaci, bude na nájemci, aby tvrdil a prokázal, že takové ustanovení smlouvy neodpovídá skutečnosti.⁸⁹

⁸⁸ GARNER, S.; FRITH, A. *A Practical Approach to Landlord and Tenant*, 5th edition. New York: Oxford University Press, 2008, str. 214

⁸⁹ GARNER, S.; FRITH, A. *A Practical Approach to Landlord and Tenant*, 5th edition. New York: Oxford University Press, 2008, str. 213

2.5 Ochrana podle zákona *The Rent Act 1977*

Pokud nájemní vztah splní uvedené podmínky (to znamená, že jeho předmětem je obytný dům pronajatý jako oddělené obydlí, a není některým z vyloučených nájemních vztahů) a vznikl před 15.1.1989, bude chráněn podle zákona *The Rent Act 1977*. Nájemní vztahy, které jsou tímto zákonem chráněny, se označují jako „protected tenancy“ (zabezpečené nájemní vztahy).

2.5.1 Princip ochrany podle zákona *The Rent Act 1977*

Zabezpečený nájem bytu může být snadno ukončen podle pravidel common law – ochrana podle zákona *The Rent Act 1977* totiž nespočívá ve ztížení zániku nájemního vztahu podle common law, ochranným mechanismem zákona *The Rent Act 1977* je institut statutory tenancy („zákonný vztah“). Jedná se o závazkový vztah mezi nájemcem a pronajímatelem, který vzniká přímo ze zákona, pokud nastane určitá právní skutečnost, zejména pokud zanikne protected tenancy (zabezpečený nájemní vztah). Zjednodušeně řečeno – při zániku protected tenancy podle common law vznikne nový, zákoný vztah – statutory tenancy. Tento nový vztah je v určitých ohledech odlišný od nájemního vztahu založeného nájemní smlouvou, nicméně má i řadu shodných prvků, zejména obsahuje právo nájemce užívat byt, který byl předmětem smluvního nájemního vztahu. Ochrana spočívá v tom, že ukončení statutory tenancy (zákonného vztahu) není tak snadné jako ukončení smluvního nájemního vztahu, omezeny jsou zejména možnosti pronajímatele – ten může statutory tenancy ukončit jen na základě rozhodnutí soudu. Soud je přitom vázán relativně přísnými podmínkami, které musí být splněny, aby mohl takové rozhodnutí vydat.

2.5.2 Povaha statutory tenancy (zákonného vztahu)

Se statutory tenancy není spojen leasehold estate, statutory tenancy tedy není nájemním vztahem ve smyslu anglického práva. Estate založený nájemní smlouvou zanikne spolu se smluvním nájemním vztahem a se statutory tenancy již nový estate

nevznikne. I přes tuto skutečnost jsou strany statutory tenancy pro přehlednost v této práci označovány jako nájemce a pronajímatel.

Statutory tenancy je závazkový právní vztah mezi stranami zaniklého zabezpečeného nájemního vztahu. Obsahem tohoto vztahu je zejména právo nájemce držet a užívat předmět původního nájemního vztahu (totožnost předmětu však nemusí být vždy dodržena) a tomuto právu odpovídající povinnost pronajímatele výkon tohoto práva trpět. Podle výslovného ustanovení zákona (§ 3 odst. 1 The Rent Act 1977) je další obsah statutory tenancy shodný s právy a povinnostmi, které měly strany ve smluvním nájemním vztahu, pokud nejsou v rozporu s ustanoveními zákona The Rent Act 1977. Přestože se statutory tenancy nevzniká estate, právo zůstat v držení a užívání bytu působí erga omnes stejně jako exclusive possession, statutory tenancy zavazuje i právní nástupce pronajímatele.⁹⁰

Statutory tenancy je na rozdíl od leasehold estate zásadně nepřevoditelné (převod je možný se souhlasem pronajímatele), k přechodu statutory tenancy může dojít v případě smrti nájemce.

2.5.3 Vznik statutory tenancy (zákonného vztahu)

Statutory tenancy (zákonný vztah) může vzniknout jen ve dvou případech. První způsob, tedy zánikem zabezpečeného nájemního vztahu, byl již naznačen, druhým způsobem vzniku statutory tenancy je smrtí nájemce v zabezpečeném nájemním vztahu. Ani jedna z těchto skutečností však nezakládá statutory tenancy sama o sobě, ke vzniku zákonného vztahuje vždy třeba splnění ještě dalších podmínek.

Zásadním požadavkem společným pro oba způsoby vzniku statutory tenancy je, aby osoba, která má být nájemcem ve statutory tenancy, užívala byt jako své bydliště.

⁹⁰ GARNER, S.; FRITH, A. *A Practical Approach to Landlord and Tenant*, 5th edition. New York: Oxford University Press, 2008, str. 218

2.5.3.1 Zánik protected tenancy (zabezpečeného nájemního vztahu)

Ustanovení § 2 odst. 1 písm. a) zákona The Rent Act stanoví:

„po zániku zabezpečeného nájemního vztahu je osoba, která byla bezprostředně před zánikem nájmu nájemcem v tomto vztahu, nájemcem stejného bytu ve statutory tenancy, pokud a dokud užívá tento byt jako své bydliště“⁹¹

Podle tohoto ustanovení tedy statutory tenancy (zákonný vztah) vzniká poslednímu nájemci zaniklého protected tenancy (zabezpečeného nájemního vztahu). Ke vzniku statutory tenancy je kromě zániku protected tenancy dále třeba, aby osoba, která má být v tomto vztahu nájemcem, užívala v okamžiku zániku protected tenancy předmět nájmu jako své bydliště. V tomto kvalifikovaném způsobu užívání musí navíc pod hrozbou zániku protected tenancy pokračovat i nadále.

Pojem bydliště není legálně vymezen, záleží vždy na okolnostech konkrétního případu, zda míra (intenzita) užívání bytu bude dostatečná. V případě dlouhodobější nepřítomnosti v bytě (např. roční pobyt v zahraničí) bude byt stále užíván jako bydliště, pokud nájemce bude mít vůli se do bytu vrátit a bude existovat jasný důkaz této vůle. Vůle k návratu nemůže být pouhé přání, musí jít o reálnou naději uskutečnitelnou v přiměřené době.⁹² Jako důkaz této vůle může sloužit např. užívání bytu členy rodiny nájemce nebo zanechání osobních věcí v bytě.⁹³

⁹¹ „After the termination of a protected tenancy of a dwelling-house the person, who immediately before that termination was the protected tenant of the dwelling-house shall, if and so long as he occupies the dwelling-house as his residence, be the statutory tenant of it“

⁹² Tickner vs. Hearn (1960) in GARNER, S.; FRITH, A. *A Practical Approach to Landlord and Tenant*, 5th edition. New York: Oxford University Press, 2008, str. 220

⁹³ GARNER, S.; FRITH, A. *A Practical Approach to Landlord and Tenant*, 5th edition. New York: Oxford University Press, 2008, str. 220

2.5.3.2 Smrt nájemce v protected tenancy (zabezpečeném nájemním vztahu) nebo statutory tenancy (zákonném vztahu)

Smrtí nájemce nebo pronajímatele nájemní vztah (leasehold i závazkový vztah) nezaniká, ale přechází na právní nástupce zesnulého. Pokud byl zesnulý v okamžiku úmrtí nájemcem v protected tenancy (zabezpečeném nájemním vztahu), může vedle přechodu nájemního vztahu dojít zároveň i ke vzniku statutory tenancy (zákonného vztahu), v kterém jako nájemce bude vystupovat třetí osoba, tedy někdo zcela odlišný od právního nástupce zesnulého. Uvedené plyne z ustanovení § 2 odst. 1 písm. b) zákona The Rent Act 1977, které stanoví:

„první část přílohy č. 1 tohoto zákona určuje, kdo je nájemcem bytu ve statutory tenancy po smrti osoby, která bezprostředně před svou smrtí byla buď nájemcem v protected tenancy nebo ve statutory tenancy vzniklého podle písm. a)“⁹⁴

Kdo a za jakých podmínek se v tomto případě stane nájemcem ve statutory tenancy je tedy upraveno v příloze č. 1 k tomuto zákonu, přičemž shodná pravidla se aplikují i v případě úmrtí nájemce ve statutory tenancy založeného zánikem protected tenancy (v tomto případě nedochází ke vzniku statutory tenancy, ale k jeho přechodu).

Ustanovení přílohy č 1 zákona The Rent Act 1977, na která je odkazováno, byla významně novelizována zákonem The Housing Act 1988, ovšem nikoli retroaktivně. Rozdílné pravidla tedy platí v závislosti na tom, zda došlo k úmrtí původního nájemce (tzn. nájemce v protected tenancy nebo ve statutory tenancy založeného zánikem protected tenancy) před 15.1.1989 nebo v tento den a později.

Pokud původní nájemce zemřel před 15.1.1989, nájemcem ve statutory tenancy se stal jeho přeživší manžel, pokud v okamžiku úmrtí manžela užíval byt jako

⁹⁴ „part 1 of Schedule 1 to this Act shall have effect for determining what person (if any) is the statutory tenant of a dwelling-house at any time after the death of a person who, immediately before his death, was either a protected tenant of the dwelling-house or the statutory tenant of it by virtue of paragraph (a) above“

své bydliště. Pokud takový manžel nebyl, nájemcem ve statutory tenancy se stal příbuzný⁹⁵ původního nájemce, který s ním bydlel po dobu minimálně půl roku před úmrtím původního nájemce (je vyžadováno bydlení s původním nájemcem, nikoli bydlení v pronajatém bytě)⁹⁶. Pokud osoba, které takto vzniklo statutory tenancy (resp. na kterou takto přešlo), zůstala v tomto vztahu až do své smrti, dojde k (dalšímu) přechodu statutory tenancy podle stejných pravidel – na manžela nebo příbuzného této osoby, pokud byt užívají jako své bydliště v okamžiku úmrtí, respektive spolu i bydleli po dobu min. půl roku před úmrtím. Další přechod však již možný není.

Podle původního znění zákona The Rent Act 1977 tak může statutory tenancy trvat až po tři generace, což bylo shledáno jako příliš velký zásah do práv pronajímatelů – na základě jediné nájemní smlouvy mohli být pronajímatelé zbaveni možnosti disponovat s volnými prostory na několik desetiletí, byla rovněž porušena jejich smluvní svoboda, neboť se přímo ze zákona ocitli v závazkovém vztahu s osobou, kterou si nezvolili jako svého spolukontrahenta. Účelem novely bylo tyto zásahy do práv pronajímatelů zmírnit.

Novela se nicméně příliš nedotkla manžela původního nájemce, jemu statutory tenancy vzniká (resp. na něj přechází) za nezměněných okolností, podle novely dokonce pravidla platná pro manžela platí i pro druha (cohabitee), tedy osobu, která s původním nájemcem žila jako manžel.⁹⁷ Takto vzniklé (převedené) statutory tenancy manžela resp. druha již ale dále nepřechází. Při úmrtí manžela (druha)

⁹⁵ Zákon The Rent Act 1977 nestanoví, kdo je příbuzný, vymezení je ponecháno judikatuře. Podle soudů musí být splněny dvě podmínky 1) pokrevní příbuzenství nebo právní příbuzenství (patrně jakéhokoli stupně) a 2) příbuzenství musí být vyjádřeno jednáním, musí se tedy k sobě chovat jako příbuzní. GARNER, S.; FRITH, A. *A Practical Approach to Landlord and Tenant*, 5th edition. New York: Oxford University Press, 2008, str. 223

⁹⁶ Viz případ *Waltham Forest LBC vs. Thomas* (1992) in GARNER, S.; FRITH, A. *A Practical Approach to Landlord and Tenant*, 5th edition. New York: Oxford University Press, 2008. – dva bratři spolu žili dva a půl roku, deset dnů před smrtí jednoho z nich se přestěhovali a pozůstalý bratr získal zákonnou ochranu v tomto novém bytě

⁹⁷ Ust. § 2 přílohy č.4 zákona The Housing Act 1988

původního nájemce již může vzniknout pouze assured tenancy (jištěný nájemní vztah – institut zákona The Housing Act 1988, viz bod 2.6), a to navíc jen při splnění relativně přísných podmínek – assured tenancy vznikne jen tomu, kdy je příbuzný nejen s manželem (druhem) původního nájemce, ale i přímo s původním nájemcem, navíc musí k okamžiku smrti manžela (druha) původního nájemce s ním užívat byt jako své bydliště po dobu minimálně dvou let (vyžaduje se společné bydlení v předmětném bytě).⁹⁸

Zásadnější vliv má novela na případy, kdy původní nájemce manžela ani druha vůbec nemá, případně manžel (druh) nespĺňuje podmínku užívání bytu jako svého bydliště. Příbuzný již nezískává statutory tenancy, ale jen assured tenancy, a to navíc jen pokud byt užíval jako své bydliště po dobu minimálně dvou let před úmrtím původního nájemce. Takto získané assured tenancy navíc při úmrtí nájemce již dále nepřechází.

Pokud tedy k úmrtí původního nájemce dochází 15.1.1989 a později, může statutory tenancy vzniknout pouze manželovi nebo druhovi původního nájemce. Ke vzniku statutory tenancy podle starých pravidel již docházet nemůže, neboť statutory tenancy vzniká při úmrtí nájemce v protected tenancy, stará pravidla se však použijí jen pokud k tomuto úmrtí došlo před 15.1.1989. Lze tedy shrnout, že ke vzniku statutory tenancy smrtí nájemce bude v současné době docházet spíše výjimečně.

2.5.4 Zánik statutory tenancy (zákonného vztahu)

Statutory tenancy trvá, dokud nájemce užívá byt jako své bydliště. Pro nájemce ve statutory tenancy založeného zánikem protected tenancy je toto vyjádřeno ve výše citovaném ustanovení § 2 odst. 1 písm. a), pro nájemce ve statutory tenancy, kteří jej získali na základě smrti nájemce v protected nebo statutory tenancy, je toto pravidlo obsaženo v ustanoveních přílohy č. 1 k zákonu The Rent Act 1977.

⁹⁸ GARNER, S.; FRITH, A. *A Practical Approach to Landlord and Tenant*, 5th edition. New York: Oxford University Press, 2008., str. 223

Pokud tedy nájemce přestane byt užívat jako své bydliště, statutory tenancy zanikne. Jedná se zásadně o jediný způsob ukončení statutory tenancy⁹⁹ (literatura neřeší případ mergeru, tzn. splynutí, ani zánik bytu, přestože i v těchto případech k zániku statutory tenancy jako závazkového vztahu zřejmě dojde).

Statutory tenancy poskytuje nájemci, který byt užívá jako své bydliště, ochranu, je určitým benefitem nájemce, bylo by proti jeho smyslu tuto ochranu nájemci nutit. Nájemce tak může snadno přivodit zánik statutory tenancy tím, že byt dobrovolně opustí, respektive přestane byt užívat jako své bydliště (tím se rozumí i situace, kdy celý byt dále pronajme – založí tzv. sub-tenancy). Smrt nájemce je další skutečností vedoucí k zániku statutory tenancy (pokud nedochází k jeho přechodu na další osoby), neboť i v tomto případě nájemce přestane byt užívat jako své bydliště. Nájemce konečně také může být k ukončení užívání bytu jako svého bydliště donucen soudním příkazem k vyklizení bytu (order for possession). Soud na žádost pronajímatele ovšem toto rozhodnutí vydá pouze pokud nastane některá z taxativně stanovených skutečností. Základní schéma předpokladů, za kterých soud toto rozhodnutí vydá, vyplývá z ustanovení § 98 zákona The Rent Act 1977:

„1) Podle této části tohoto zákona soud nesmí vydat příkaz k vyklizení bytu, který je předmětem protected nebo statutory tenancy, ledaže soud považuje vydání takového rozhodnutí za opodstatněné (reasonable) a zároveň

a) soud má za prokázané, že je pro nájemce zajištěno vhodné (suitable) náhradní ubytování, nebo pro něj bude zajištěno v době nabytí účinnosti rozhodnutí, nebo

b) okolnosti jsou takové, jaké jsou uvedeny v některém z případů první části přílohy č. 15 k tomuto zákonu.

2) pokud by, bez ohledu na odst. 1, byl pronajímatel oprávněn získat držbu bytu, který je předmětem regulated tenancy (tzn. protected nebo statutory tenancy –

⁹⁹ GARNER, S.; FRITH, A. *A Practical Approach to Landlord and Tenant*, 5th edition. New York: Oxford University Press, 2008, str. 234

pozn. autora), *soud musí vydat příkaz k vyklizení bytu, pokud nastaly takové okolnosti, které jsou uvedeny v některém z případů druhé části přílohy č. 15.*¹⁰⁰

Pokud se pronajímatel domáhá vydání příkazu k vyklizení bytu podle odst.1, nemusí soud žádosti vyhovět, i když jsou splněny požadavky písm. a) nebo b), vydání příkazu v tomto případě záleží na posouzení soudu, zda by bylo opodstatněné, rozumné. Případy podle písm. a) a b) jsou proto označovány jako diskreční (nezávazné). Pokud jsou splněny požadavky některého z případů druhé přílohy č. 15, soud naopak příkaz k vyklizení bytu vydat musí, proto jsou tyto případy označovány jako závazné.

2.5.4.1 Diskreční důvody pro vydání příkazu k vyklizení bytu

Základním předpokladem pro vydání příkazu k vyklizení bytu podle odst. 1) citovaného ustanovení zákona je, aby soud, bez ohledu na konkrétní důvod, pro který je vydání příkazu požadováno, byl přesvědčen o tom, že vydání příkazu je opodstatněné, rozumné („reasonable“). Soud musí posoudit dopad vydání příkazu nebo nevyhovění návrhu na každou ze stran. Okolnosti, které je třeba brát v úvahu, zákon neuvádí ani demonstrativním výčtem, z judikatury plyne, že je třeba brát zřetel např. na věk a zdraví stran, finanční následky vydání příkazu, jednání stran v průběhu

¹⁰⁰ „(1) Subject to this Part of this Act, a court shall not make an order for possession of a dwelling-house which is for the time being let on a protected tenancy or subject to a statutory tenancy unless the court considers it reasonable to make such an order and either—

(a) the court is satisfied that suitable alternative accommodation is available for the tenant or will be available for him when the order in question takes effect, or

(b) the circumstances are as specified in any of the Cases in Part I of Schedule 15 to this Act.

(2) If, apart from subsection (1) above, the landlord would be entitled to recover possession of a dwelling-house which is for the time being let on or subject to a regulated tenancy, the court shall make an order for possession if the circumstances of the case are as specified in any of the Cases in Part II of Schedule 15.“

trvání závazku (řádné plnění povinností nebo jejich porušování) nebo veřejný zájem.¹⁰¹

Pronajímatel se může domáhat vydání příkazu k vyklizení bytu zejména pokud nájemce má (resp. bude mít) k dispozici přiměřené náhradní ubytování. Z pohledu českého práva je anglická úprava náhradního ubytování zajímavá ze tří aspektů 1) zajištění náhradního ubytování je samostatným důvodem pro vydání příkazu k vyklizení bytu (tj. k ukončení vztahu mezi nájemcem a pronajímatelem), 2) pro vydání příkazu k vyklizení bytu z jiných důvodů (ať už diskrečních nebo závazných) není třeba, aby pronajímatel náhradní ubytování zajišťoval, a 3) kritériem pro dostatečnost náhradního ubytování je jeho přiměřenost potřebám nájemce a jeho rodiny, parametry nahrazovaného bytu jsou tedy v zásadě irelevantní.

Skutečnost, že nájemce má k dispozici přiměřené náhradní ubytování, pronajímatel může prokázat osvědčením orgánu místní správy o tom, že nájemci bude tímto orgánem takové ubytování poskytnuto.¹⁰²

Druhou možností pronajímatele je zajistit nájemci náhradní ubytování osobně – buď v prostorách, kterými sám disponuje, nebo v prostorách, kterými je oprávněn disponovat někdo jiný. Bylo dokonce judikováno, že náhradním ubytováním může být i (prázdný) byt v dispozici nájemce¹⁰³ (tzn. byt ke kterému má nájemce freehold nebo leasehold a dále jej nepronajímá). V těchto případech bude muset pronajímatel prokázat, že náhradní byt je „přiměřeným“ ubytováním. Přiměřenost se podle ustanovení §§ 4 a 5 přílohy č. 15 zákona The Rent Act 1977 posuzuje z pěti hledisek: 1) náhradní byt musí být přiměřené velikostí potřebám nájemce a jeho rodiny, 2) musí být přiměřeně vzdálený od místa práce nájemce a členů jeho rodiny, 3) pokud byl nahrazovaný byt pronajatý spolu s nábytkem, musí být náhradní byt vybaven buď

¹⁰¹ WILKIE, M. et al. *Landlord and Tenant Law*. 5th edition. Houndmills: Palgrave Macmillan, 2006, str. 190

¹⁰² GARNER, S.; FRITH, A. *A Practical Approach to Landlord and Tenant*, 5th edition. New York: Oxford University Press, 2008, str. 236

¹⁰³ *London City Properties vs. Goodman* (1978) in WILKIE, M. et al. *Landlord and Tenant Law*. 5th edition. Houndmills: Palgrave Macmillan, 2006, str. 195

obdobně nebo přiměřeně potřebám nájemce a jeho rodiny, 4) nový nájemní vztah, jehož předmětem má být náhradní byt, musí mít ochranu zákona The Rent Act 1977 nebo jinou, shodného rozsahu (z tohoto důvodu může být protected tenancy zakládáno rozhodnutím soudu i po 15.1.1989, viz dále bod 2.6), a 5) výše nájemného musí být přiměřená finančním možnostem nájemce. Pokud pronajímatel prokáže, že náhradní ubytování splňuje všechny tyto požadavky, a že bude nájemci k dispozici nejpozději k datu účinnosti příkazu k vyklizení bytu, soud požadovaný příkaz vydá, pokud bude zároveň přesvědčen o opodstatněnosti vydání takového příkazu.

Další diskreční důvody pro vydání příkazu k vyklizení bytu jsou uvedeny v příloze č. 15 zákona The Rent Act 1977.

Důvod č. 1: porušení povinností nájemce a prodlení s platbou nájemného

Pronajímatel se může domáhat vydání příkazu k vyklizení bytu, pokud nájemce porušil jakoukoli povinnost, kterou má vůči pronajímateli ze závazkového vztahu (ať už nájemního nebo statutory tenancy), včetně povinnosti řádného placení nájemného. Pronajímatel se může příkazu domáhat bez ohledu na charakter porušené povinnosti, míru porušení nebo jeho následků. Není ani podstatné, že v době podání návrhu na vydání příkazu již byla povinnost splněna a případně i uhrazena vzniklá škoda, výjimkou z tohoto pravidla je jen porušení povinnosti řádně platit nájemné – prodlení s platbou nájemného musí trvat i ke dni podání žádosti o vydání příkazu soudu.¹⁰⁴ Zásadně tedy stačí sebemenší porušení jakékoli povinnosti nájemce, aby se pronajímatel mohl domáhat vydání příkazu k vyklizení bytu. Takto široký rozsah tohoto důvodu pro vydání příkazu je nicméně omezen uvážením soudu – je zde patrná značná důvěra zákonodárce v soudy, v jejich nezávislost a nestrannost a v jejich spravedlivé rozhodování.

Důvod č. 2: obtěžování, užívání bytu pro nemorální a nezákonné účely

Tento důvod obsahuje více skutkových podstat, podle kterých může být následovně rozdělen: nájemce nebo osoba s ním v bytě bydlící nebo jeho nájemce 1)

¹⁰⁴ GARNER, S.; FRITH, A. *A Practical Approach to Landlord and Tenant*, 5th edition. New York: Oxford University Press, 2008, str. 240

obtěžuje uživatele sousedních bytů nebo 2) byl odsouzen a) za užívání bytu k nezákonným nebo nemorálním účelům nebo b) za umožnění, aby byl byt k těmto účelům užíván. Obtěžování (nuisance or annoyance) zahrnuje velmi rozsáhlou škálu případů a nemá jasné hranice, pro vydání příkazu k vyklizení bytu zde opět hraje klíčovou roli uvážení soudu, judikatura za obtěžování uznala např. i poslech hlasité hudby nebo používání vulgárního jazyku.¹⁰⁵ Druhá skupina případů, tedy odsouzení za užívání, resp. umožnění užívání, bytu k nezákonným nebo nemorálním účelům vyžaduje, aby byl byt místem spáchání trestného činu, za který byl nájemce, resp. jiná z uvedených osob, odsouzen.

Důvod č. 3: poškození bytu

Na základě tohoto důvodu lze příkaz k vyklizení bytu vydat v případě, že se stav bytu zhoršil následkem jeho poškození (waste or neglect) jednáním nájemce nebo osoby s ním v bytě bydlící nebo jeho nájemce. Tento důvod je však již v zásadě obsažen v důvodu č. 1, neboť common law dispozitivně implikuje nájemnímu vztahu povinnost nájemce byt nepoškozovat.¹⁰⁶

Důvod č. 4: poškození nábytku

Tento důvod je možné uplatnit pouze pokud byl byt pronajat spolu s nábytkem, je v zásadě shodný s předchozím důvodem, jen se zhoršení stavu týká poskytnutého nábytku.

Důvod č. 5: notice to quit (výpověď) nájemce

Statutory tenancy může vzniknout i přesto, že smluvní nájemní vztah, protected tenancy, byl ukončen se souhlasem nájemce nebo dokonce přímo jeho jednostranným právním úkonem. Jedná se o případy, kdy nájemce následně změnil svůj názor a i nadále byt užívá jako své bydliště, přestože nájemní vztah již zanikl. Pronajímatel, v dobré víře v to, že nájemce byt opustí, vyplývající ze skutečnosti, že

¹⁰⁵ Viz rozsudky uvedené v GARNER, S.; FRITH, A. *A Practical Approach to Landlord and Tenant*, 5th edition. New York: Oxford University Press, 2008, str. 241

¹⁰⁶ GARNER, S.; FRITH, A. *A Practical Approach to Landlord and Tenant*, 5th edition. New York: Oxford University Press, 2008, str. 118

s ukončením nájemního vztahu souhlasil, se přitom může zavázat k určité dispozici s volnými prostory. Zákon do jisté míry tuto dobrou víru pronajímatele chrání tím, že stanoví, že „pokud nájemní vztah zanikl na základě *notice to quit* (výpovědi) dané nájemcem, může pronajímatel soud požádat o vydání příkazu k vyklizení bytu, pokud v důsledku této *notice to quit* uzavřel pro dobu po zániku nájemního vztahu nájemní smlouvu s třetí osobou, případně se zavázal převést na jiného svůj nezatížený *estate*, a utrpěl by vážnou újmu, kdyby nemohl disponovat s volným bytem.“ Tento důvod lze tedy využít jen v případě, že byl nájemní vztah ukončen jednostranným právním úkonem nájemce, jeho *notice to quit*, nevztahuje se tedy na případ, kdy se nájemce s pronajímatelem na ukončení nájemního vztahu dohodnou, přestože i v tomto případě nájemce projevuje svou vůli nájemní vztah ukončit a pronajímatel tedy může rovněž jednat v dobré víře v to, že po ukončení nájemního vztahu bude moci disponovat s volnými prostory. Pronajímatel navíc musí prokázat, že mu hrozí vážná újma, pokud soud příkaz k vyklizení bytu nevydá, a i poté nemá právní nárok na vydání příkazu, neboť se jedná o diskreční důvod.

Důvod č. 6: převod nájemního vztahu a sub-letting bez souhlasu pronajímatele

Pokud nájemce převedl svůj *leasehold estate* (čímž zásadně dojde i ke změně subjektů v závazkovém vztahu založeném nájemní smlouvou¹⁰⁷), aniž by s tímto převodem pronajímatel souhlasil, po ukončení převedeného nájemního vztahu vznikne *statutory tenancy* mezi pronajímatelem a osobou, na níž byl *leasehold* převeden, tedy někým, koho si pronajímatel nevybral za nájemce. Pokud dojde k ukončení zabezpečeného nájemního vztahu, který byl převeden na třetího bez souhlasu pronajímatele, může pronajímatel požádat soud o vydání příkazu k vyklizení bytu. Shodně se postupuje i v případě, kdy nájemce bez souhlasu pronajímatele uzavřel s třetí osobou nájemní smlouvu ohledně celého bytu, neboť na základě ustanovení § 137 odst. 2 zákona *The Rent Act 1977* se tato osoba při zániku hlavního nájemního vztahu stává nájemcem ve *statutory* přímo vůči hlavnímu pronajímateli –

¹⁰⁷ Srov. GARNER, S.; FRITH, A. *A Practical Approach to Landlord and Tenant*, 5th edition. New York: Oxford University Press, 2008, kapitola 9, Assignment and sub-letting – continuing obligations

ten s ní však neprojevil souhlas a proto může žádat soud o vydání příkazu a ukončení tohoto statutory tenancy).¹⁰⁸

Důvod č. 7: zrušen

Důvod č. 8: bývalý zaměstnanec

Tento důvod se týká případů, kdy byl nájemní vztah založen z důvodu pracovního poměru mezi pronajímatelem jako zaměstnavatelem a nájemcem jako zaměstnancem. Pronajímatel může požádat soud o vydání příkazu k vyklizení bytu, pokud tento pracovní poměr zanikl a byt je pronajímatelem požadován pro jeho současného, konkrétně určeného zaměstnance.

Důvod č. 9: byt požadován pro člena pronajímatelovi rodiny

Pronajímatel se také může obrátit na soud se žádostí o vydání příkazu, pokud byt odůvodněně požaduje pro užívání jako bydliště pro sebe, své děti starší 18 let, své rodiče nebo rodiče svého manžela. Tento důvod pro vydání příkazu je svým způsobem specifický, neboť jeho uplatnění nájemce nemůže nijak předejít. Všem ostatním důvodům se nájemce může relativně snadno vyhnout – diskreční důvody spočívají v jednání nájemce (případně jiných osob, ze jejichž jednání je ve vztahu k pronajímateli odpovědný), postačí tedy, když se nájemce takových jednání zdrží (a zajistí, aby se jich zdržely i ostatní zmíněné osoby), závazné důvody jsou stanovené jen pro případy, kdy je již při vzniku nájemního vztahu patrné, že některý závazný důvod bude moci být později využit, je tedy snadné vyvarovat se uzavírání takových nájemních vztahů a tím vyloučit užití i závazných důvodů. Pouze devátému důvodu není snadné předcházet. Bez stanovení určitých mezí by proto tento důvod mohl představovat velmi závažný zásah do ochrany nájmu bytu, je tedy i pro jeho využití stanoveno několik omezení. Jedním z nich je skutečnost, že o udělení příkazu z tohoto důvodů může žádat jen pronajímatel, který získal estate k bytu před rozhodným datem, kterým je zásadně 23.3.1965. Pokud tedy nájemce uzavřel nájemní vztah s pronajímatelem, který estate získal po tomto datu, je proti devátému důvodu

¹⁰⁸ GARNER, S.; FRITH, A. *A Practical Approach to Landlord and Tenant*, 5th edition. New York: Oxford University Press, 2008, str. 242

v bezpečí – tímto tedy lze předejít uplatnění i tohoto důvodu. Požadavkem dlouhodobosti estate je zároveň minimalizováno nebezpečí zneužívání tohoto důvodu pronajímateli. Další omezení využití devátého důvodu představuje skutečnost, že soud musí být přesvědčen o tom, že byt je požadován pro užívání členem pronajímatelovy rodiny „odůvodněně“ (reasonably required). Pro posouzení odůvodněnosti bude soud posuzovat např. zda pronajímatel nebo člen jeho rodiny, pro nějž je byt požadován, má i jiné možnosti ubytování, velikost pronajímatelovy rodiny nebo zdraví jejích členů. Dalším podstatným omezením je zákonný zákaz vydat na základě tohoto důvodu soudní příkaz, pokud nájemce prokáže, že by se v případě vydání soudního příkazu ocitl v tíživější životní situaci, než by se ocitl pronajímatel nebo člen jeho rodiny v případě jeho nevydání. Poslední omezení vyplývá z nezávazné povahy tohoto důvodu – vždy záleží na uvážení soudu, zda příkaz z tohoto důvodu vydá.

Důvod č. 10: předražené sub-tenancy

Zákon The Rent Act 1977 obsahuje kromě ochrany nájmu bytu, které je věnována pozornost v této práci, také regulaci výše nájemného. Pokud nájemce ve statutory tenancy část bytu dále pronajímá (čímž zásadně neztrácí status nájemce ve statutory tenancy, neboť postačí, že jako bydliště užívá i jen zbylou část bytu) a toto sub-tenancy je protected tenancy, výše nájmu v sub-tenancy je tedy regulována, a nájemce-pronajímatel tuto skutečnost nerespektuje a vyžaduje po svém nájemci částku vyšší, může jeho pronajímatel žádat soud o vydání příkazu k vyklizení nemovitosti. Pokud soud příkaz vydá, zanikne vztah mezi pronajímatelem a nájemcem-pronajímatelem, působením ustanovení § 137 odst. 2 zákona The Rent Act 1977 přitom vznikne nájemní vztah přímo mezi pronajímatelem a sub-tenant.¹⁰⁹ Tento důvod pro vydání soudního příkazu k vyklizení bytu je tedy jedním ze sankčních mechanismů zákona The Rent Act 1977 při nerespektování výše regulovaného nájemného.

¹⁰⁹ GARNER, S.; FRITH, A. *A Practical Approach to Landlord and Tenant*, 5th edition. New York: Oxford University Press, 2008, str. 250

2.5.4.2 Závazné důvody pro vydání příkazu k vyklizení bytu

Pokud pronajímatel prokáže, že nastal některý z důvodů uvedených v druhé části přílohy č. 15 zákona The Rent Act 1977, tzn. některý z důvodů č. 11-20, soud musí vydat příkaz k vyklizení bytu – soud v těchto případech nemá diskreční oprávnění. Nájemce by nicméně měl o pronajímatelově právu dovolat se některého z těchto důvodů předem vědět, žádost o vydání příkazu ze závazného důvodu by pro něj nemělo být naprosté překvapení. Všechny závazné důvody proto vyžadují, aby pronajímatel ještě před vznikem nájemního vztahu doručil nájemci písemné oznámení o tom, že později bude chtít konkrétně uvedený závazný důvod využít.¹¹⁰ Oznámení musí být nájemci doručeno ještě před vznikem nájemního vztahu. Nájemní vztah je přitom zakládán lease, která má povahu reálné smlouvy uzavřené až v okamžiku poskytnutí exclusive possession bytu nájemci (viz bod 1.2) Oznámení pronajímatele tedy musí být nájemci doručeno před vznikem smlouvy, tzn. v době, kdy si nájemce může ještě rozmyslet, zda si i za těchto okolností přeje, aby nájemní vztah vznikl, má stále možnost smlouvu případně neuzavřít (nezískat exclusive possession bytu). Tímto způsobem se nájemce může uplatnění závazných důvodů vyhnout. Nicméně zákon z požadavku oznámení stanoví výjimku – v případech č. 11, 12 a 20 soud může nedostatek oznámení prominout, pokud je toho názoru, že je to tak spravedlivé. Zde je opět patrná značná víra zákonodárce ve spravedlivost soudního rozhodování.

Důvod č. 11: návrat pronajímatele, který byt dříve užíval

Tento důvod zajišťuje pronajímateli, který byt dříve užíval jako své bydliště, že se do něj později bude moci vrátit. Aby pronajímatel mohl tento důvod využít, musí kromě dřívějšího užívání bytu jako svého bydliště splnit další podmínky. Před vznikem nájemního vztahu musel nájemci doručit písemné oznámení, že později bude chtít tohoto důvodu využít (soud nicméně může nedostatek tohoto oznámení prominout, pokud to považuje za spravedlivé), toto oznámení však navíc muselo být pronajímatelem doručováno nájemcům bytu i před vznikem všech předchozích

¹¹⁰ GARNER, S.; FRITH, A. *A Practical Approach to Landlord and Tenant*, 5th edition. New York: Oxford University Press, 2008, str. 245

nájemních vztahů, které byly protected tenancy – pronajímatel musel oznámení doručit každému nájemci, s kterým byl ohledně daného bytu v protected tenancy. Nicméně soud může prominout i nedostatek těchto oznámení. Posledním požadavkem tohoto důvodu je, aby nastala některá z okolností stanovených v páté části přílohy č. 15 k zákonu Rent Act 1977 pod písmeny a) a c) až f). Pátá část uvádí následující skutečnosti:

- a) *„byt je požadován jako bydliště pro pronajímatele nebo člena jeho rodiny, který s ním byt užíval v době, kdy jej pronajímatel užíval jako své bydliště naposledy (tento důvod může připomínat důvod č. 9, ale v tomto případě není vyžadována „oprávněnost“ požadování bytu pro pronajímatele resp. člena jeho rodiny, navíc se jedná o závazný a nikoli diskreční důvod – není zde tedy zásadně prostor pro uvážení soudu – pozn. autora),*
- b) *pronajímatel je ve starobním důchodu a požaduje byt jako své bydliště,*
- c) *pronajímatel zemřel a byt je požadován jako bydliště pro člena jeho rodiny, který s ním bydlel v době jeho smrti,*
- d) *pronajímatel zemřel a jeho dědic byt požaduje jako své bydliště nebo pro účely nakládání s bytem jako s volnými prostory,*
- e) *byt je předmětem zástavního práva vzniklého před vznikem nájemního vztahu a zástavní věřitel je oprávněn bytem nakládat...a požaduje byt pro účely nakládání s bytem jako s volnými prostory*
- f) *byt není přiměřený potřebám pronajímatele, pokud jde o místo jeho zaměstnání, a pronajímatel byt požaduje pro účely nakládání s bytem jako s volnými prostory, aby si za prostředky takto získané opatřil byt – své bydliště, který je pro jeho potřeby vhodnější“.*

Důvod č. 12: byt určený pronajímatelem k užívání ve starobním důchodu

Dvanáctý důvod se velmi podobá předchozímu důvodu, rozdíl spočívá v tom, že podmínkou tohoto důvodu není, aby pronajímatel byt dříve užíval jako své bydliště. Ze skutečností uvedených v páté části jsou pro tento důvod relevantní jen ty,

kteře jsou uvedene pod pısmeny b) ař e). Tento dıvode je tedy vhodnıy zejmına pro pronajımatele, kteřy zıskal estate k bytu, jenř hodla uřıvat ve starobnım dıchode.¹¹¹

Dıvode ř. 13: prazdnınove byty pronajımane mimo sezonu

Najemnı vztahy uzavırane za ucelem prazdnınove rekreace najemce jsou z ochrany zakona The Rent Act 1977 vyloueny, nicmene byty, jeř jsou jejich předmetem, mohou byt nasledne, mimo sezonu, pronajaty jako beřne ubytovanı. Tyto najemnı vztahy jıř vyloueny nejsou a mohou tak byt předmetem zakonne ochrany. Pronajımatel by se tedy mohl ocıtnout v situaci, kdy by byl jeho byt v sezone obsazen najemcem ve statutory tenancy. Pokud takova situace opravdu nastane, ma pronajımatel mořnost řadat soud o vydanı přıkazu k vyklizenı bytu na zaklade třınacteho dıvodu. Přirozene na tuto mořnost musı byt najemce jeřte před vznikem najemnıho vztahu pısemne upozornen, soud nema mořnost nedostatek oznamenı prominout. V zakone jsou okolnosti, za kterych lze tento dıvode vyuřıt, vyjadřeny tak, ře najemnı vztah musı byt tenancy for a fixed term na dobu nepřesahujıcı 8 mesıcu a zaroven jeho předmetem musı byt byt, kteřy byl v dobe maximalne 12 mesıcu před vznikem najemnıho vztahu uřıvan na zaklade prava uřıvat ho za ucelem prazdnınove rekreace.

Dıvode ř. 14: vzdelavacı instituce

Obdobne jako najemnı vztahy uzavırane za ucelem prazdnınove rekreace najemce jsou ze zakonne ochrany vyloueny i najemnı vztahy mezi studenty a vzdelavacımı institucımı. Pokud vzdelavacı instituce pronajala byt, kteřy byl ve lhute maximalne 12 mesıcu předmetem najemnıho vztahu vyloueneho ze zakonne ochrany, v najemnım vztahu tenancy for a fixed term na dobu maximalne 12 mesıcu a tento najemnı vztah se stal statutory tenancy, muře pořadat soud o vydanı přıkazu k vyklizenı takoveho bytu na zaklade řtrnacteho dıvodu.

¹¹¹ GARNER, S.; FRITH, A. *A Practical Approach to Landlord and Tenant*, 5th edition. New York: Oxford University Press, 2008, str. 246

Důvod č. 15: ministranti

Tento důvod může být využit ve statutory tenancy, jehož předmětem je byt, který je určen ministrantům jako jejich bydliště, aby v něm plnili své služební povinnosti. Pokud je takový byt ve statutory tenancy, může pronajímatel požádat soud o vydání příkazu k jeho vyklizení, pokud jej vyžaduje k tomu, aby jej mohl poskytnout jako bydliště ministrantovi, aby v něm plnil své služební povinnosti. Zákon ani literatura blíže nespecifikují, kdy je byt „určený ministrantům“, není zřejmé, zda postačí pouhé vnitřní rozhodnutí pronajímatele navenek projevené jen povinným oznámením nájemci, že tento důvod bude moci být v budoucnu využit, nebo zda se vyžaduje i předchozí opakovaného poskytování bytu ministrantům, aby jim sloužil jako bydliště, v kterém vykonávají povinnosti svého úřadu.

Důvody č. 16 až 18 se týkají bytů, které byly dříve pronajímány zaměstnancům v zemědělství z důvodu jejich pracovního poměru k pronajímateli. Pronajímatel se může domáhat vydání soudního příkazu, pokud byt požaduje k tomu, aby tuto funkci opět plnil.

Důvod č. 19 se týká tzv. protected shorthold tenancy, které v současné době již neexistují, neboť od 15.1.1989 nemohou vznikat a jejich trvání mohlo být maximálně pětileté. Toto ustanovení je tedy obsolentní.

Důvod č. 20: zaměstnanci ozbrojených sil

Tento důvod je podobný jedenáctému a dvanáctému důvodu. Umožňuje členovi ozbrojených sil, který získal estate v úmyslu byt užívat někdy v budoucnu jako své bydliště, aby byt pronajal a přitom měl jistotu, že jej bude moci užívat, až bude chtít. Aby mohl být tento důvod využit, musel být estate k bytu získán pronajímatelem v době, kdy byl členem ozbrojených sil. Pronajímatel musel být členem ozbrojených sil i k datu vzniku nájemního vztahu. Stejně jako u důvodů č. 11 a 12 je vyžadováno doručení oznámení nejen současnému nájemci, ale i všem předchozím, nicméně soud je oprávněn nedostatek těchto oznámení prominout – shodně s jedenáctým a dvanáctým důvodem. Posledním požadavkem je, aby byl byt vyžadován pro užívání pronajímatelem jako jeho bydliště, nebo aby nastala některá

s okolností uvedených v páté části přílohy č. 15 k zákonu The Rent Act 1977 pod písmeny c) až f).

2.6 Ochrana podle zákona The Housing Act 1988

Věcná, místní i osobní působnost zákonů The Rent Act 1977 a The Housing Act 1988 je zásadně shodná. Pro vztah obou zákonů je klíčová časová působnost zákona The Housing Act 1988, neboť podle jeho ustanovení § 34 nemohou být zabezpečené nájemní vztahy (protected tenancy) založené v době účinnosti tohoto zákona (zákon The Housing Act 1988 nabyl účinnost dne 15.1.1989). Tím se pro nově vzniklé nájemní vztahy uvolňuje cesta ochraně výhradně podle tohoto nového zákona. Nájemní vztahy k bytům založené po 14.1.1989 tedy budou zásadně chráněny tímto pozdějším zákonem. Ustanovení § 34 zákona z roku 1988 nicméně z tohoto pravidla stanoví tři výjimky, a to pro

- a) nájemní vztahy vzniklé z plnění smluv o smlouvě budoucí uzavřených před 15.1.1989,
- b) nájemní vztahy, v nichž je nájemcem osoba, které bezprostředně před vznikem nájemního vztahu byla nájemcem v zabezpečeném nájemním vztahu (protected tenancy) nebo v zákonném vztahu (statutory tenancy), pokud je pronajímatel v obou vztazích stejný (předmět nájmu přitom může být různý),
a
- c) nájemní vztahy, jimiž je poskytnuto náhradní ubytování za účelem dosažení vydání příkazu k vyklizení bytu, který byl předmětem nájemního vztahu chráněného zákonem The Rent Act 1977, a soud rozhodl, že ochrana náhradního ubytování podle zákona The Housing Act 1988 (příp. jiných zákonů) není dostatečná.

V těchto případech budou nájemní vztahy chráněny podle zákona The Rent Act 1977, přestože vznikly po 14.1.1989.

2.6.1 Princip ochrany zákona The Housing Act 1988

Ochrana nájmu bytů podle zákona The Rent Act 1977 je založena na úpravě zvláštního právního vztahu, tzv. statutory tenancy, odlišného od smluvního nájemního vztahu. Ochrana podle zákona The Housing Act 1988 je koncepčně jednodušší – působí tak, že omezuje právo pronajímatele smluvní nájemní vztah ukončit. Zákonná ustanovení tedy způsobí, že smluvní nájemní vztah bude trvat i nadále, přestože by jinak podle common law zanikl. Ochrana tedy nespočívá v zakládání zcela nového, zvláštního právního vztahu, jako je tomu v případě předchozího zákona, ale v pokračování původního nájemního vztahu (resp. v případě ukončení fixed-term tenancy v založení jinak shodného periodic tenancy) – to mj. znamená, že bude zachován i leasehold estate.

2.6.2 Vznik assured tenancy (jištěného nájemního vztahu)

Nájemní vztah, který splňuje podmínky zákona The Housing Act 1988, se nazývá assured tenancy (jištěný nájemní vztah). Zákon definuje assured tenancy ve svém ustanovení § 1 odst. 1 takto:

„Nájemní vztah, kterým je obytný dům¹¹² pronajatý jako oddělené obydlí, je pro účely tohoto zákona assured tenancy pokud a dokud

- a) nájemce, případně každý ze společných nájemců, je fyzickou osobou,*
- b) nájemce, případně alespoň jeden ze společných nájemců, užívá byt jako své jediné nebo hlavní bydliště, a*
- c) nájemní vztah není některý z těch, které na základě odst. 2 a 6 nemohou být assured tenancy.“¹¹³*

¹¹² Obytným domem se rozumí i jeho část – viz ust. § 45 odst. 1 zákona The Housing Act 1988

¹¹³ „A tenancy under which a dwelling-house is let as a separate dwelling is for the purposes of this Act an assured tenancy if and so long as—

(a) the tenant or, as the case may be, each of the joint tenants is an individual; and

Úvodní části tohoto ustanovení byla věnována pozornost v bodu 2.3 této práce, stejně tak vyloučené nájemní vztahy (písm. c)) byly již uvedeny výše, konkrétně v bodě 2.4.

Zbylé dvě podmínky jsou podobné podmínce vyžadované ke vzniku a trvání statutory tenancy (zákonného vztahu) – užívání bytu předchozím nájemcem jako jeho bydliště. Zákon The Housing Act 1988 je však oproti předchozímu zákonu o něco přísnější, neboť vyžaduje, aby byl byt nájemcem užíván jako jeho jediné nebo hlavní bydliště.

V případě společných nájemců vzniká statutory tenancy (zákonný vztah podle zákona The Rent Act 1977) jen tomu z nich, který v okamžiku zániku protected tenancy (zabezpečeného nájemního vztahu) užívá byt jako své bydliště. Právnícké osoby ani jiné právně vytvořené entity nejsou k takovému užívání způsobilé.¹¹⁴ Statutory tenancy přitom v případě více nájemců vzniká jednotlivým nájemcům, kteří byt užívají jako své bydliště, bez ohledu na charakter ostatních nájemců. V tomto směru je zákon The Housing Act 1988 opět přísnější, neboť vyžaduje, aby každý ze společných nájemců byl fyzickou osobou. Tento požadavek je opodstatněný, jelikož zákon The Housing Act 1988 chrání nájemní vztah jako celek, tedy všechny společné nájemce, nikoli jen jednotlivé osoby. Na druhou stranu se zákon The Housing Act 1988 spokojí s tím, že byt jako své jediné bydliště užívá byť jediný ze společných nájemců. Tím tedy poskytuje výhodu i osobám, které byt jako své jediné bydliště neužívají, jen mají to štěstí, že jejich spolunájemce byt takto užívá. Tyto osoby se přitom mohou v tomto kvalifikovaném způsobu užívání bytu i střídat a tím zachovávat nájemnímu vztahu ochranu. Důvodem této úpravy je patrně to, že zbavení

(b) the tenant or, as the case may be, at least one of the joint tenants occupies the dwelling-house as his only or principal home; and

(c) the tenancy is not one which, by virtue of subsection (2) or subsection (6) below, cannot be an assured tenancy.“

¹¹⁴ GARNER, S.; FRITH, A. *A Practical Approach to Landlord and Tenant*, 5th edition. New York: Oxford University Press, 2008, str. 219

ochrany celého nájemního vztahu jen proto, že některý ze společných nájemců přestal být kvalifikovaně užívat, by bylo nepřiměřeně tvrdé.

Podstatná je skutečnost, že i když nájemní vztah kdykoli v průběhu jeho trvání nesplňuje uvedené podmínky, může se assured tenancy (jištěným nájemním vztahem) stát i později, když tyto podmínky splní. Nájemní vztah tedy může zákonnou ochranu střídavě nabývat a ztrácet v závislosti na tom, zda vyhovuje citovanému vymezení assured tenancy.

2.6.3 Zánik assured tenancy (jištěného nájemního vztahu)

Dokud je nájemní vztah assured tenancy, jsou možnosti jeho ukončení významně omezeny, neboť podle ustanovení § 5 zákona The Housing Act 1988:

1) *„Pronajímatel může přivodit zánik assured tenancy pouze výkonem soudního příkazu k vyklizení bytu v souladu s ustanoveními této části nebo následující druhé části, nebo v případě fixed-term tenancy, které obsahuje právo pronajímatele za určitých okolností ukončit nájemní vztah, výkonem tohoto práva, v případě periodic tenancy je tedy doručení notice to quit nájemci neúčinné.*

2) *Pokud je fixed-term tenancy ukončeno jinak než na základě*

a) soudního příkazu nebo

b) surrenderu nebo jiného úkonu nájemce,

je nájemce oprávněn užívat byt, který byl předmětem nájemního vztahu, z titulu periodic tenancy vzniklého na základě tohoto ustanovení.“

Periodický nájemní vztah, který není assured tenancy, zanikne v důsledku podání notice to quit (výpovědi) nebo uzavření surrenderu (dohody o ukončení nájemního vztahu), je možné využít i repudiation (tzn. jednostranný úkon poškozené strany nájemního vztahu – odstoupení od smlouvy), frustration (nemožnost plnění) nebo merger (splynutí). Citované ustanovení prvního odstavce vylučuje pro ukončení periodického assured tenancy pronajímatelovu notice to quit i repudiation – jedná se o jednostranné úkony pronajímatele. Periodický assured tenancy tedy může být

ukončen jen na základě 1) notice to quit (výpovědi) nájemce, 2) surrenderu (dohody), 3) repudiation (odstoupení), pokud je poškozenou stranou nájemce, 4) frustration (nemožnost plnění) 5) merger (splynutí) a 6) vydáním soudního příkazu k vyklizení bytu. Nájemce tedy není ve svých možnostech nijak omezen, pronajímatel se naopak bude muset většinou buď s nájemcem na ukončení vztahu dohodnout, nebo se bude muset obrátit na soud.

Poněkud komplikovanější je situace v případě assured tenancy for a fixed term (jištěný nájemní vztah na dobu určitou). Běžné tenancy for a fixed term zaniká uplynutím času, předčasně může zaniknout výkonem break clause nebo výkonem práva forfeiture (ať již pro porušení podmínky nebo povinnosti nájemce), pokud nájemní smlouva obsahuje potřebná ustanovení. Tenancy for a fixed term dále může zaniknout v již zmíněných případech surrenderu (dohodou), repudiation (odstoupením), frustration (nemožnost plnění) a merger (splynutí). Pro assured tenancy for a fixed term je podstatné objasnit, co se rozumí „*právem pronajímatele za určitých okolností ukončit nájemní vztah*“ – výkon tohoto práva podle citovaného ustanovení povede k zániku assured tenancy. Mezi tato práva by mohla patřit break clause, forfeiture a repudiation (odstoupení). Ustanovení § 45 odst. 4 zákona The Housing Act 1988 ovšem stanoví: „*Aby se předešlo pochybnostem, stanovuje se tímto, že právem pronajímatele ukončit nájemní vztah, jakkoli vyjádřeným v této části tohoto zákona, se nerozumí právo ukončit nájemní vztah pro porušení podmínek nebo povinností z nájemního vztahu.*“ Právem pronajímatele za určitých okolností ukončit nájemní vztah tedy v tomto smyslu není právo forfeiture ani repudiation (odstoupení), je jím pouze break clause. Tímto je tedy vyloučeno, aby assured tenancy zaniklo v důsledku forfeiture nebo pronajímatelova repudiation. Zahrnutí práva forfeiture do nájemní smlouvy má ale stále svůj smysl, neboť podle ustanovení § 7 odst. 6 zákona The Housing Act 1988 je jediným případem, kdy soud může vydat příkaz k vyklizení bytu před zánikem assured tenancy for a fixed term (jištěný nájemní vztah na dobu určitou) situace, kdy je příkaz žádán na základě důvodů č. 2, 8 nebo 10 až 15 a zároveň nájemní smlouva obsahuje právo pronajímatele nájemní vztah ukončit při porušení povinností, uvedených v těchto důvodech. Assured tenancy for a fixed term

tedy může být ukončeno v důsledku uplynutí času nebo výkonu break clause a dále shodně se způsoby uvedenými u periodic tenancy bod body 2) – 6).

Pokud ovšem dojde k zániku assured tenancy for a fixed term jinak, než v důsledku surrenderu nebo jiného úkonu nájemce nebo soudního příkazu – tzn. uplynutím času, výkonem break clause nebo v důsledku frustration nebo merger, vznikne nový zákonný periodický nájemní vztah, jinak shodný se zaniklým assured tenancy for a fixed term (ust. § 5 odst. 3 zákona The Housing Act 1988). Diskutabilní je vznik nového nájemního vztahu v případě zániku původního důsledkem frustration a merger, neboť v těchto případech patrně nově vzniklý vztah okamžitě zanikne – pokud vůbec v případě mergeru vznikne.

Výsledkem této úpravy je stav, kdy ani v případě assured tenancy for a fixed term není nájemce ve svých možnostech ukončit nájemní vztah nijak omezen, zatímco pronajímatel většinou bude muset čekat do uplynutí doby, na kterou byl nájemní vztah uzavřen (předčasně jej může ukončit jen pomocí break clause nebo soudního příkazu – oba případy jsou však podmíněny existencí příslušných ustanovení v nájemní smlouvě) a následně bude muset strpět vznik periodického nájemního vztahu, který zásadně bude opět assured tenancy – tento nájemní vztah může pronajímatel ukončit podle výše uvedených pravidel pro jakýkoli jiný periodic assured tenancy, což znamená, že se zpravidla bude muset obrátit na soud.

Pokud se tedy pronajímatel, který chce nájemní vztah ukončit, ocitl v takové situaci, kdy si nájemce ukončení nájemního vztahu nepřeje (tzn. nejen, že ho sám neukončí, ale ani nesouhlasí se surrender), a nenastaly ani okolnosti pro frustration nebo merger, pak má jedinou možnost – požádat soud o vydání příkazu k vyklizení bytu. Soud však, podobně jako je tomu podle zákona The Rent Act 1977, může tento příkaz vydat jen za určitých podmínek.

Podle zákona The Rent Act 1977 musí být před zahájením soudního řízení smluvní nájemní vztah (protected tenancy – zabezpečený nájemní vztah) ukončen. Nájemce tak ví, že hrozí, že pronajímatel požádá soud o vydání příkazu k vyklizení bytu. Vzhledem k odlišné koncepci ochrany nájemního vztahu podle zákona The Housing Act 1988 je třeba zajistit, aby se nájemce o úmyslu pronajímatele nájemní

vztah ukončit včas dozvěděl, jiným způsobem. Nutnost tohoto požadavku je patrná zejména v případě smluvního periodic assured tenancy a předčasného ukončení assured tenancy for a fixed term na základě ust. § 7 odst. 6 zákona The Housing Act 1988. V těchto případech by bez další zákonné úpravy bylo jediným varováním před ukončením nájemního až informace o zahájení soudního řízení. Proto zákon stanoví (v ust. § 8 odst 1), že se soud bude žádostí pronajímatele věcně zabývat, jen pokud a) pronajímatel prokáže, že včas doručil nájemci oznámení o tom, že hodlá žádost soudu podat, nebo b) soud považuje za přiměřené a spravedlivé nedostatek oznámení prominut. Ustanovení § 8 zákona The Housing Act 1988 dále specifikuje formální a obsahové náležitosti tohoto oznámení. V oznámení musí být zejména uvedeno, že pronajímatel hodlá zahájit soudní řízení, z jakého důvodu a v jaké lhůtě. Lhůta od doručení oznámení nájemci do zahájení soudního řízení je relativně krátká, je zásadně dvoutýdenní, jen u důvodů č. 1, 2, 5, 6, 7, 9 a 16 musí být minimálně dvouměsíční. Soudní řízení musí být zároveň zahájeno nejpozději do 12 měsíců od doručení oznámení nájemci.

Stejně jako v zákoně The Rent Act 1977 jsou i v zákoně The Housing Act 1988 důvody, pro které pronajímatel může žádat vydání soudního příkazu k vyklizení bytu, rozděleny na diskreční a závazné. V případě diskrečních důvodů jsou meze soudního uvážení shodné se zákonem The Rent Act 1977. Pokud je soud přesvědčen, že jsou splněny požadavky některého ze závazných důvodů, musí příkaz k vyklizení bytu vydat (ust. § 7 odst. 3 a 4 zákona The Housing Act 1988).

2.6.3.1 Závazné důvody pro vydání příkazu k vyklizení bytu

Závazné důvody pro vydání příkazu k vyklizení bytu jsou uvedeny v části první přílohy č. 2 zákona The Housing Act 1988. Oproti zákonu z roku 1977 byly některé důvody zrušené, jiné byly přidány, některé z těch, co zůstaly, byly pozměněné, některé zůstaly nezměněné. Na počet sice převažují ty, co byly zrušené, ale tyto důvody měly spíše marginální význam (konkrétně důvody č. 16 až 20). Využitelnost důvodů, které zůstaly, byla mnohdy významně rozšířena. Lze tedy shrnout, že v tomto směru došlo spíše k oslabení zákonné ochrany nájmu bytů.

Důvod č. 1: návrat pronajímatele

Tento důvod v sobě spojuje skutkové podstaty důvodů č. 9, 11 a 12 podle zákona The Rent Act 1977, na rozdíl od nich však důvod č. 1 podle zákona The Housing Act 1988 nevyžaduje splnění tolika podmínek. Stejně jako u důvodů č. 11 a 12 předchozího zákona je požadováno, aby pronajímatel před vznikem nájemního vztahu doručil nájemci písemné oznámení o tom, že později bude chtít tento důvodu využít (soud i v tomto případě může nedostatek tohoto oznámení prominout, pokud to považuje za spravedlivé). Pokud zároveň pronajímatel byt dříve užíval jako své hlavní nebo jediné bydliště, jsou požadavky důvodu č. 1 splněny. Rozšíření tohoto důvodu oproti důvodu č. 11 dřívějšího zákona je tedy značné. Pokud bylo nájemci doručeno příslušné oznámení (případně pokud soud jeho nedostatek promine), ale pronajímatel dříve byt kvalifikovaným způsobem neužíval, může důvod č. 1 využít, pokud byt požaduje proto, aby jej on nebo jeho manžel užíval jako své hlavní nebo jediné bydliště. Zároveň se však vyžaduje, aby pronajímatelem nebyla osoba, která se jím stala po vzniku nájemního vztahu na základě úplatného převodu estate pronajímatele – účelem je předcházet zneužití tohoto důvodu novým pronajímatelem.

Důvod č. 2: zástavní věřitel – tento důvod je podobný důvodu č. 12 zákona The Rent Act 1977 podle písm. e) páté části přílohy č. 15 k tomuto zákonu, nicméně podmínky pro jeho využití nejsou tak přísné, neboť není vyžadováno, aby oznámení bylo pronajímatelem doručováno nájemcům bytu i před vznikem všech předchozích chráněných nájemních vztahů. Ostatní požadavky jsou stejné.

Důvod č. 3: prázdninové byty pronajímané mimo sezonu – tento důvod je shodný s důvodem č. 13 zákona The Rent Act 1977.

Důvod č. 4: vzdělávací instituce – tento důvod je shodný s důvodem č. 14 zákona The Rent Act 1977.

Důvod č. 5: ministranti – tento důvod je shodný s důvodem č. 15 zákona The Rent Act 1977.

Důvod č. 6: demolice, rekonstrukce

Tento a následující dva důvody se všem ostatním závazným důvodům vymykají. Pro využití důvodů č. 6 až 8 totiž zákon nevyžaduje, aby pronajímatel před vznikem nájemního vztahu doručil nájemci oznámení o tom, že později bude z některého z těchto důvodů žádat soud o vydání příkazu k vyklizení bytu. Podmínkou šestého důvodu však je, aby pronajímatel získal svůj estate k bytu před vznikem ukončovaného nájemního vztahu, nebo aby jej získal i během existence nájemního vztahu (dojde tím ke změně v subjektu nájemního vztahu na straně pronajímatele), v tomto případě by jej však musel získat bezúplatně. Tímto se má zabránit spekulantům ve zneužívání tohoto důvodu, ke kterému by mohlo docházet tak, že developer koupí pronajatý byt s tím, že byt zrekonstruuje a nájemní vztah na základě tohoto důvodu ukončí.¹¹⁵ Přestože tento důvod nelze využít k ukončení tenancy for a fixed term, má toto omezení své opodstatnění, neboť se jedná o závazný důvod, kterým lze snadno ukončit assured periodic tenancy, hrozba zneužití tohoto důvodu by tedy bez uvedeného omezení byla zcela reálná. Aby pronajímatel mohl tento důvod využít, musí prokázat, že hodlá strhnout nebo rekonstruovat celý byt nebo jeho podstatnou část. Musí tedy prokázat, že jeho úmysl podstoupit tyto práce je skutečný, opravdový, a že je vysoká pravděpodobnost (reasonable prospect), že práce budou skutečně vykonány (tato podmínka např. nebyla splněna v případě, kdy pronajímatel neměl v době soudního jednání sehnáno nikoho, kdo by práci skutečně provedl).¹¹⁶ Zároveň musí být splněna další podmínka spočívající v tom, že práce nemohou být vykonány, aniž by nájemce byt opustil. Tato podmínka nebude splněna, pokud je možné, aby nájemce po dobu rekonstrukce užíval byt jen část bytu, a nájemce s dočasným omezením užívání bytu souhlasí.¹¹⁷

¹¹⁵ GARNER, S.; FRITH, A. *A Practical Approach to Landlord and Tenant*, 5th edition. New York: Oxford University Press, 2008, str. 295

¹¹⁶ GARNER, S.; FRITH, A. *A Practical Approach to Landlord and Tenant*, 5th edition. New York: Oxford University Press, 2008, str. 294

¹¹⁷ GARNER, S.; FRITH, A. *A Practical Approach to Landlord and Tenant*, 5th edition. New York: Oxford University Press, 2008, str. 295

Důvod č. 7: zděděné periodic tenancy

Assured tenancy, stejně jako každý jiný nájemní vztah, je součástí dědictví, při úmrtí nájemce tedy přechází na jeho dědice. Ustanovení § 17 zákona The Housing Act 1988 ovšem stanovuje výjimku, podle které periodic assured tenancy při úmrtí nájemce přechází na jeho manžela (nebo osobu, která s nájemcem žila jako jeho manžel), který v době úmrtí byt užíval jako své jediné nebo hlavní bydliště, pokud nájemce sám nájemní vztah dříve nezdědil. V tomto případě není periodic assured tenancy součástí dědictví – a proto v tomto případě ani nelze využít sedmý důvod pro vydání soudního příkazu k vyklizení bytu. Tento důvod lze totiž využít jen na zděděné periodické assured tenancy. Účelem je chránit smluvní svobodu pronajímatele, nicméně ze znění zákona plyne, že tento důvod nelze použít v případě periodic assured tenancy vzniklého po zániku assured tenancy for a fixed term, které bylo zděděno, přestože je v tomto případě smluvní svoboda narušena naprosto stejně, jako při dědictví přímo periodic assured tenancy. Dalším omezením tohoto důvodu je lhůta, ve které musí pronajímatel podat návrh na vydání soudního příkazu. Tato lhůta trvá dvanáct měsíců od smrti nájemce, ale soud může tuto objektivní lhůtu změnit na subjektivní, počínající k datu, kdy se pronajímatel o smrti nájemce dověděl.

Důvod č. 8: závažné prodlení s platbou nájemného

Osmý důvod představuje snad nejvýznamnější posílení pozice pronajímatele oproti zákonu The Rent Act 1977. Jedná se o závazný důvod použitelný v případě hrubého porušení základní povinnosti nájemce. Podle zákona The Rent Act 1977 má pronajímatel i za této situace k dispozici pouze dispozitivní důvod č. 1 (porušení povinností nájemce a prodlení s platbou nájemného). Navíc je osmý důvod zákona The Housing Act 1988 jedním ze dvou závazných důvodů (vedle důvodu č. 2), které mají tak významné postavení, že na jejich základě lze získat soudní příkaz i během trvání assured tenancy for a fixed term, čímž dojde k ukončení tohoto nájemního vztahu ještě před uplynutím smluvně ujednané doby jeho trvání. Jedinou podmínkou osmého důvodu je, aby nájemce byl v prodlení s platbou nájemného ve výši zásadně dvou měsíčních nájmů, a to jak ke dni doručení oznámení o tom, že pronajímatel hodlá podat soudu žádost o vydání příkazu k vyklizení bytu (toto oznámení je tedy u

tohoto důvodu obligatorní), tak ke dni soudního jednání. Nájemce se tak může vyhnout vydání příkazu z důvodu č. 8 tím, že nejpozději před jednáním sníží svůj dluh pod stanovenou mez, nicméně pronajímatelé většinou s žádostí o vydání příkazu z osmého důvodu spojují žádost o vydání příkazu z důvodu č. 10 nebo 11, což jsou diskreční důvody pro méně závažné porušení povinnosti platit nájemné.¹¹⁸ Výše nájemného, s jehož platbou musí být nájemce v prodlení, závisí na délce období, za které nájem platí. Pokud nájem platí týdně nebo jednou za dva týdny, musí být dlužné nájemné alespoň ve výši nájemného za osm týdnů, pokud jej platí měsíčně, tak je vyžadována zmíněná výše dvou měsíčních nájmů. Pokud je nájem placen čtvrtletně nebo ročně, pak musí být v prodlení s nájemným alespoň za tři měsíce, v těchto případech zároveň musí prodlení trvat po dobu alespoň tří měsíců, a to opět jak ke dni doručení oznámení, tak ke dni soudního jednání.

2.6.3.2 Diskreční důvody pro vydání příkazu k vyklizení bytu

Důvod č. 9: přiměřené náhradní ubytování – tento důvod je shodný s důvodem podle ustanovení § 98 odst. 1 písm. a) zákona The Rent Act 1977.

Důvod č. 10: nikoli závažné prodlení s platbou nájemného

Desátý důvod pro vydání soudního příkazu doplňuje důvod č. 8, neboť umožňuje pronajímateli žádat o soudní příkaz i v případě, kdy je nájemce v prodlení s platbou nájemného, přestože toto prodlení není závažné ve smyslu osmého důvodu. Pronajímatel může desátý důvod využít, pokud je nájemce v prodlení ke dni doručení oznámení nájemci o tom, že se pronajímatel na základě tohoto důvodu hodlá obrátit na soud pro vydání příkazu k vyklizení bytu (u tohoto důvodu, na rozdíl od důvodu č. 8, však soud může nedostatek tohoto oznámení prominout,¹¹⁹ čímž by požadavek prodlení ke dni doručení tohoto oznámení odpadl), zároveň musí být nájemce v prodlení s platbou nájemného i ke dni zahájení soudního řízení (nikoli až ke dni

¹¹⁸ GARNER, S.; FRITH, A. *A Practical Approach to Landlord and Tenant*, 5th edition. New York: Oxford University Press, 2008, str. 298

¹¹⁹ GARNER, S.; FRITH, A. *A Practical Approach to Landlord and Tenant*, 5th edition. New York: Oxford University Press, 2008, str. 298

soudního jednání, jak vyžaduje důvod č. 8). Výše dlužného nájemného ani doba prodlení není pro splnění požadavků tohoto důvodu rozhodná. Desátý důvod je však pouze diskrečním důvodem, bude tedy záležet na úvaze soudu, zda považuje vydání příkazu za spravedlivé – v tomto smyslu může mít výše dlužného nájemného a doba prodlení značný význam.

Důvod č. 11: opakované prodlení s platbou nájemného

Tento důvod doplňuje důvod předchozí a završuje úpravu ochrany pronajímatele před nájemci se špatnou platební morálkou – pronajímatel na jeho základě může žádat o soudní příkaz, přestože nájemce není v prodlení k datu doručení oznámení nájemci ani k datu zahájení soudního řízení. Pro využití tohoto důvodu stačí, že nájemce byl v prodlení s platbou nájemného opakovaně. Problematika neplaticích nájemců je v zákoně z roku 1988 upravena oproti předchozímu zákonu mnohem důsledněji, ochrana pronajímatele je v tomto směru komplexnější a propracovanější.

Důvod č. 12: porušení povinností – tento důvod je shodný s důvodem č. 1 podle zákona The Rent Act 1977.

Důvod č. 13: poškození bytu

Tento důvod je v zásadě shodný s důvodem č. 3 podle zákona The Rent Act 1977, zahrnuje však i poškození společných částí domu, v kterém se byt nachází, např. schodiště nebo chodeb.

Důvod č. 14: obtěžování, užívání bytu pro nemorální a nezákonné účely – tento důvod je shodný s důvodem č. 2 podle zákona The Rent Act 1977.

Důvod č. 14A: domácí násilí

Tento důvod mohou využít jen pronajímatelé se zvláštním statutem registrovaného sociálního pronajímatele nebo charitativní společnosti. Zároveň musí být splněna řada dalších podmínek – byt musel být užíván manžely (nebo osobami žijícími spolu jako by byly manželé), z kterých alespoň jeden je nájemcem, a jeden z manželů byt opustil (musí to být buď ten manžel, který není nájemcem, nebo musí být společnými nájemci oba manželé – pokud by odešel jediný nájemce, nájemní

vztah by přestal být assured tenancy), přičemž hlavním důvodem jeho odchodu bylo násilí nebo hrozba násilím druhého manžela vůči tomuto manželovi nebo členovi jeho rodiny, který s ním byt bezprostředně před odchodem užíval. Zároveň musí být nepravděpodobné, že by se tento manžel do bytu vrátil. Účelem tohoto důvodu je zajistit, aby pomoc společnosti nebyla zneužívána osobami, které se dopouští domácího násilí nebo takovým násilím hrozí.

Důvod č. 15: poškození nábytku – tento důvod je shodný s důvodem č. 4 podle zákona The Rent Act 1977

Důvod č. 16: zaměstnanci

Tento důvod je v zásadě shodný s důvodem č. 8 podle zákona The Rent Act 1977, na rozdíl od něj však nevyžaduje, aby pronajímatel – bývalý zaměstnavatel nájemce – prokázal, že byt potřebuje pro svého jiného zaměstnance. Postačí tedy, že zaměstnanecký poměr nájemce – zaměstnance zanikl.

Důvod č. 17: nájemní smlouva uzavřena na základě nepravdivého tvrzení nájemce

Tento důvod souvisí se skutečností, že assured tenancy je v současné době poskytováno zejména registrovanými sociálními pronajímateli nebo charitativními společnostmi, kteří poskytují ubytování osobám z nejnižších společenských vrstev.¹²⁰ Pokud by byla s nájemcem uzavřena nájemní smlouva na základě úmyslně nepravdivých informací o jeho poměrech, může pronajímatel žádat soud o vydání příkazu k vyklizení bytu (v případě tenancy for a fixed term však až po uplynutí sjednané doby – po tuto dobu bude mít nájemce z nepravdivě poskytnutých informací prospěch).

¹²⁰ GARNER, S.; FRITH, A. *A Practical Approach to Landlord and Tenant*, 5th edition. New York: Oxford University Press, 2008., str. 302

2.6.4 Charakter assured shorthold tenancy (krátkodobého jištěného nájemního vztahu)

Ochrana trvání assured tenancy (jištěného nájemního vztahu) do značné míry připomíná ochranu statutory tenancy (zákonného vztahu) podle zákona The Rent Act 1977. Důvody, pro které je možné žádat soud o vydání příkazu k vyklizení bytu, jsou sice širší, ale stále platí, že pokud si nájemce nepřeje ukončení nájemního vztahu, má pronajímatel v zásadě jedinou možnost, jak vztah s nájemcem ukončit. Touto možností je právě prokázání, že jsou splněny všechny podmínky některého z důvodů pro vydání soudního příkazu. Takové omezení práva pronajímatelů disponovat s prostory podle jejich vůle mělo v praxi za následek, že se pronajímatelé buď snažili obcházet zákonnou ochranu například poskytováním pouhých licence (ať už skutečnými nebo simulovanými úkony disimulujícími nájemní smlouvy) nebo vyloučených nájemních vztahů, nebo pronajímatelé volné byty raději nepronajímali vůbec.¹²¹ Oba následky však vedli k poškození nájemců – zájemci o byt buď žádný byt k užívání nesehnali, nebo v lepším případě jej sice sehnali, ale jen k užívání na základě licence. Vznik nájemního vztahu se silnou zákonnou ochranou si žádný pronajímatel nepřál. Jistý pokrok je nesporně patrný u assured tenancy, zejména v podstatném rozšíření prvního důvodu (návrat pronajímatele) oproti důvodu č. 11 zákona The Rent Act 1977, nicméně zcela zásadní změnu představuje assured shorthold tenancy (krátkodobý jištěný nájemní vztah). Tyto nájemní vztahy se mezi pronajímateli těší značné oblibě, neboť mají tu obrovskou výhodou, že po uplynutí doby, na kterou byly sjednány, se pronajímatel může u soudu domáhat vydání příkazu k vyklizení bytu, aniž by musel prokázat existenci kteréhokoli z důvodů pro vydání příkazu. Ukončení assured shorthold tenancy je tak pro pronajímatele velice snadné.

¹²¹ GARNER, S.; FRITH, A. *A Practical Approach to Landlord and Tenant*, 5th edition. New York: Oxford University Press, 2008, str. 255

2.6.5 Vznik assured shorthold tenancy (krátkodobého jištěného nájemního vztahu)

Tento druh nájemních vztahů je v poměru inkluze k assured tenancy – assured shorthold tenancy může být jen nájemní vztah, který splňuje podmínky assured tenancy. Zároveň musí splnit i další požadavky, přičemž tyto požadavky jsou různé v závislosti na datu vzniku nájemního vztahu, neboť dne 28.2.1997 nabyl účinnosti zákon The Housing Act 1996, kterým byly podmínky vzniku assured shorthold tenancy zásadním způsobem změněny.

Podle ustanovení § 20 odst. 1 zákona The Housing Act 1988 jsou nájemní vztahy vzniklé před 28.2.1997 assured shorthold tenancy, pokud jsou assured tenancy for a fixed term, jsou uzavřené na dobu minimálně šesti měsíců, pronajímatel v nich nemá právo ukončit je před uplynutím šesti měsíců od jejich vzniku, a nájemci bylo včas doručeno oznámení podle ustanovení § 20 odst. 2 zákona The Housing Act 1988.

Právním pronajímatele ukončit nájemní vztah před uplynutím lhůty šesti měsíců od jejich vzniku se v souladu s ustanovením § 45 odst. 4 zákona The Housing Act 1988 „*nerozumí právo ukončit nájemní vztah pro porušení podmínek nebo povinností z nájemního vztahu*“. Pronajímatelovo právo forfeiture v nájemním vztahu tedy není překážkou vzniku assured shorthold tenancy, ale právo break clause vykonatelné před uplynutím šesti měsíců od vzniku nájemního vztahu již takovou překážkou je (viz bod 2.6.3).

Pokud si budoucí pronajímatel před 28.2.1997 přál, aby nájemní vztah byl assured shorthold tenancy, musel zajistit, aby budoucí nájemce věděl ještě před vznikem nájemního vztahu (tzn. před uzavřením nájemní smlouvy), že tento nájemní vztah bude pouze assured shorthold tenancy. Z tohoto důvodu je požadováno, aby pronajímatel doručil nájemci před uzavřením nájemní smlouvy písemné oznámení

na předepsaném formuláři¹²² nebo alespoň v takové podobě, aby obsahovalo všechny skutečnosti, které má předepsaný formulář. Ve formuláři je zejména jasně uvedeno, že nájemní vztah má být assured shorthold tenancy, dále obsahuje poučení o charakteru tohoto vztahu a o právu nájemce žádat zvláštní komisi o určení výše nájemného a informuje nájemce o tom, kde mu bude poskytnuta právní pomoc v případě, že oznámení nerozumí. Důležité je, že soud nemůže prominout nedostatek tohoto oznámení, nemůže prominout ani nedostatek požadovaných náležitostí oznámení.¹²³ Pokud by oznámení nebylo nájemci včas doručeno vůbec, nebo by obsahovalo vady v obsahu nebo formě, nájemní vztah by nemohl být assured shorthold tenancy, byl by běžným assured tenancy. Doručením vadných oznámení často docházelo ke vzniku relativně silně chráněných assured tenancy, přestože si pronajímatel přál založit jeho méně chráněnou formu. Tento princip byl pronajímateli oprávněně kritizován, následnou novelizací tedy došlo k jeho zásadní změně.

Novela zákonem The Housing Act 1996 mimo jiné zavedla do zákona The Housing Act 1988 zcela zásadní ustanovení § 19A, kterým byl naprosto obrácen dosavadní vztah vzniku assured tenancy a assured shorthold tenancy. Podle tohoto ustanovení jsou všechny assured tenancy vzniklé 28.2.1997 a později (tzn. od data účinnosti novely) assured shorthold tenancy. Toto pravidlo neplatí jen v případě zvláštních výjimek. Uvedené představuje velmi výrazný zásah do ochrany nájmu bytů, neboť v důsledku této novely mohou pronajímatelé téměř všechny nově vzniklé nájemní vztahy velice snadno ukončit.

Po účinnosti novely může běžné assured tenancy (tzn. takové, které není assured shorthold tenancy) vzniknout zejména pokud s tím pronajímatel souhlasí a dobrovolně podřídí nájemní vztah přísnějšímu režimu. Běžné assured tenancy vznikne po 27.2.1997 tím, že pronajímatel doručí nájemci oznámení o tom, že nájemní vztah není assured shorthold tenancy. Toto oznámení může být účinně

¹²² Jedná se o formulář č. 7 přílohy k nařízení ministra pro životní prostředí č. 2203 z roku 1988 (Assured Tenancies and Agricultural Occupancies (Forms) Regulations 1988)

¹²³ GARNER, S.; FRITH, A. *A Practical Approach to Landlord and Tenant*, 5th edition. New York: Oxford University Press, 2008, str. 256

doručeno nejen před vznikem nájemního vztahu, ale i později, stejný efekt má i odpovídající ustanovení ve smlouvě. Tímto je tedy situace oproti předchozí úpravě obrácena – dříve se oznámení požadovalo ke vzniku assured shorthold tenancy, v současné době je vyžadováno ke vzniku běžného assured tenancy.

Další důležitou výjimkou, na základě které vznikne jen běžné assured tenancy, je případ, kdy subjekty nového nájemního vztahu byly bezprostředně před jeho vznikem stranami nájemního vztahu, který byl assured tenancy. Předmět vztahu přitom může být odlišný. Účelem této výjimky je zajistit, aby pronajímatel nezbavil nájemce ochrany tím, že s ním uzavře novou nájemní smlouvu. Toto ustavení má však i další efekt – na základě tohoto ustanovení bude běžným assured tenancy i nájemní vztah nově vzniklý na základě zákona při ukončení assured tenancy for a fixed term. Nicméně – účinek této výjimky může vyloučit nájemce, který si přeje, aby nájemní vztah byl v režimu assured shorthold tenancy, pokud o této skutečnosti doručí pronajímateli oznámení.¹²⁴ Motivem nájemce patrně bude zejména možnost žádat zvláštní komisi o regulaci výše nájemného, což je možné jen v režimu assured shorthold tenancy.

Další výjimky již nejsou tak významné. Týkají se nájemních vztahů chráněných jinými zákony (tzn. statutory tenancy podle zákona The Rent Act 1977, secure tenancy poskytovaných institucemi veřejného práva a dlouhodobých nájemních vztahů). Tyto zákony stanoví, že za určitých okolností vznikne assured tenancy (např. zákon The Rent Act 1977 tak stanoví pro některé případy po smrti nájemce) – v těchto případech vznikne assured tenancy, které není assured shorthold tenancy.

2.6.6 Zánik assured shorthold tenancy (krátkodobého jištěného nájemního vztahu)

Assured shorthold tenancy je jen modifikací assured tenancy, což znamená, že pokud zákony výslovně nestanoví jinak, vztahují se na tyto nájemní vztahy všechna

¹²⁴ GARNER, S.; FRITH, A. *A Practical Approach to Landlord and Tenant*, 5th edition. New York: Oxford University Press, 2008, str. 2

pravidla assured tenancy. Ohledně zániku assured shorthold tenancy tedy platí vše, co bylo uvedeno v bodě 2.6.3 o zániku assured tenancy. Tato pravidla jsou pro assured shorthold tenancy modifikována pouze tím, že se na ně vztahuje další závazný důvod pro vydání příkazu k vyklizení bytu. Přestože se jedná o jedinou odchylku týkající se způsobu jejich zániku, je natolik zásadní, že mění charakter relativně bezpečného assured tenancy na téměř nechráněný nájemní vztah. Dodatečný závazný důvod je také příčinou obrovské obliby assured shorthold tenancy mezi pronajímateli.

Úpravu dodatečného závazného důvodu obsahuje ustanovení § 21 zákona The Housing Act 1988. V ust. odst. 5 tohoto paragrafu je uvedeno první podstatné omezení tohoto důvodu – soudní příkaz vydaný na základě tohoto důvodu nenabude účinnosti dříve, než uplyne šest měsíců od vzniku nájemního vztahu. Nicméně omezení účinnosti soudního příkazu se vztahuje jen na soudní příkazy vydané na základě tohoto důvodu – i před uplynutím této lhůty může nabýt účinnosti příkaz vydaný na základě jiného důvodu (assured shorthold tenancy může být ukončeno stejně jako běžné assured tenancy). Pokud tedy nájemní smlouva obsahuje potřebná ustanovení, může být i assured shorthold tenancy for a fixed term ukončeno z důvodů č. 2, 8 a 10 až 15 před uplynutím šestiměsíční lhůty.

Druhým požadavkem ustanovení § 21 zákona The Housing Act 1988 je doručení pronajímatelova oznámení nájemci o tom, že požaduje vyklizení bytu. Náležitosti tohoto oznámení a další požadavky pro využití tohoto důvodu pro vydání soudního příkazu stanovuje zákon rozdílně v závislosti na tom, zda je oznámení doručeno v průběhu tenancy for a fixed term nebo v průběhu periodic tenancy.

V prvním případě se vyžaduje, aby oznámení bylo nájemci doručeno minimálně dva měsíce před zahájením soudního řízení. Soudní příkaz může být vydán až po ukončení tenancy for a fixed term, a to jen za předpokladu, že v době vydání příkazu není žádné další assured tenancy (nebo assured shorthold tenancy) for a fixed term.

V případě, že je oznámení doručeno v průběhu periodic tenancy (tzn. smluvního nebo vzniklého na základě zákona po zániku tenancy for a fixed term), musí být v oznámení určeno datum, po kterém bude pronajímatel požadovat vyklizení

bytu, zároveň v něm musí být jasně vyjádřeno, že vyklizení bytu bude požadováno na základě ustanovení § 21 zákona The Housing Act 1988. Datum uvedené v oznámení musí být posledním dnem období periodického nájemního vztahu a nesmí být dřívější než dva měsíce po doručení oznámení nájemci. Podobně jako u notice to quit je i v tomto případě doporučováno, aby za určení data byla přidána formulace „*nebo na konci období nájemního vztahu, které skončí bezprostředně po uplynutí dvou měsíců od doručení tohoto oznámení*“. Judikatura dokonce uznala za dostačující pouze tuto formulaci bez určení konkrétního data.¹²⁵

Před tímto důvodem jsou tedy chráněna jen assured shorthold tenancy for a fixed term, ostatní jen ve lhůtě šesti měsíců od jejich vzniku. Pak může pronajímatel nájemní vztah ukončit během doby, která příliš nepřesahuje dva měsíce. Ochrana nájmu bytů se tímto stává velice slabou, zejména s přihlédnutím k novele zákonem The Housing Act 1996, v důsledku které bude mít takto slabou ochranu většina nově vzniklých chráněných nájemních vztahů.

¹²⁵ GARNER, S.; FRITH, A. *A Practical Approach to Landlord and Tenant*, 5th edition. New York: Oxford University Press, 2008, str. 287

Závěr

Ochrana nájmu bytu v Anglii v současné době osciluje mezi dvěma extrémy – na jedné straně je assured tenancy (jištěný nájemní vztah) a jemu mírou ochrany podobné protected tenancy (zabezpečený nájemní vztah), která jsou pro pronajímatele velmi obtížně ukončitelná, na druhé straně je assured shorthold tenancy (krátkodobý jištěný nájemní vztah), které může pronajímatel po šesti měsících jeho trvání snadno ukončit notice to quit (výpověď) bez udání důvodu, pouze s dvouměsíční lhůtou. Od účinnosti zákona The Housing Act 1996, kterým byl změněn zákon The Housing Act 1988, tedy od 28.2.1997, je přitom jednoznačně upřednostňováno assured shorthold tenancy – od tohoto data může silně chráněné běžné assured tenancy vzniknout zásadně jen v důsledku konání pronajímatele, protected tenancy, které zajišťuje ještě větší ochranu než assured tenancy, může po 15. 1. 1989, kdy nabyl účinnosti zákon The Housing Act 1988, vzniknout jen zcela výjimečně (v důsledku jeho rozsáhlé ochrany jich však stále existuje relativně velké množství). Nově vznikající nájemní vztahy k bytům jsou tedy zpravidla assured shorthold tenancy, nájemce tak při uzavření nového nájemního vztahu získá ochranu zásadně jen na dobu prvních šesti měsíců, po uplynutí této doby je jeho ochrana minimální.

Přestože se v dohledné době nechystá žádná zásadní změna tohoto stavu, je nepochybné, že se tato právní úprava bude dále vyvíjet a měnit. Z historického vývoje právní úpravy nájmu bytů v Anglii přitom lze vypožorovat zajímavý vztah mezi ekonomickou situací a mírou ochrany nájmu bytu – v dobách ekonomických krizí byla ochrana nájmu bytů posilována, aby následně byla v době prosperity oslabena. Zákon The Rent Act 1977 je v tomto smyslu pozůstatek ropné krize z počátku 70. let minulého století, zákon The Housing Act 1988 je výsledek stabilizované ekonomiky a jeho novela z roku 1996 odpovídá ekonomické prosperitě, která trvala od devadesátých let minulého století do loňského roku. S ohledem na právě probíhající ekonomickou krizi se tedy lze domnívat, že ochrana nájmu bytu v Anglii bude v následujících letech výrazně posílena. Způsob, kterým bude toto provedeno, může spočívat buď v přijetí zcela nového zákona obsahujícího komplexní úpravu ochrany

nájmu bytu, nebo v úpravě zákona The Housing Act 1988. Vhodnějším se přitom jeví být využití současné úpravy assured tenancy a jeho upřednostnění před assured shorthold tenancy, tedy návrat před novelu z roku 1996, případně vznik assured shorthold tenancy oproti stavu před rokem 1996 ještě více ztížit nebo dokonce úplně vyloučit.

Je však třeba zdůraznit, že posilováním ochrany nájmu bytu přesouvá stát plnění svých úkolů na pronajímatele, které tímto omezuje v jejich právech – ochrana nájemců je v rozporu zejména se smluvní svobodou pronajímatelů – proto by k ochraně nájemců mělo docházet v přiměřené míře, ideálně pak s určitou kompenzací. V Anglii tuto skutečnost respektují (alespoň v současné době, tedy před tím, než právní úprava stačila zareagovat na probíhající ekonomickou krizi) a silně chráněný assured tenancy poskytují zejména social landlords, soukromí pronajímatelé nejsou nijak omezeni v možnosti uzavírat assured shorthold tenancy, čehož hojně využívají. Je otázkou, zda tento model zůstane zachován i v budoucnu, tedy zda se i v době krize bude o sociálně slabší starat pouze stát, nebo zda bude přijat výše naznačený model všeobecného posilování ochrany nájmu bytů.

Historická zkušenost se silnou ochranou nájmu bytu, konkrétně s právní úpravou protected tenancy (zabezpečeného nájemního vztahu) podle zákona The Rent Act 1977, je taková, že ochrana nájemců není vždy k jejich prospěchu. Pronajímatelé se totiž v důsledku takové úpravy buď snaží dostat nájemní vztah mimo ochranu zákona, nebo nájemní smlouvu, která by založila chráněný nájemní vztah, raději vůbec neuzavřou. V obou případech jsou to nájemci, kteří jsou za přílišnou ochrannářskou snahu státu trestáni. Je tedy třeba nalézt určitou rovnováhu mezi zájmy obou stran.

Současnou právní úpravu v Anglii lze v tomto smyslu hodnotit velice pozitivně – pronajímatelé se nemusí obávat nájemní vztahy uzavírat, neboť nehrozí, že by v nich byli proti jejich svázání po následující tři generace, a nájemci mají relativní jistotu trvání nájemního vztahu minimálně po dobu šesti měsíců, v případě nájemních vztahů na dobu určitou i déle.

Právní úprava ochrany nájmu bytu v Anglii a její vývoj jistě může napomoci českému zákonodárci při rozhodování o tom, jaká míra ochrany nájemce je rozumná. Zejména úprava assured tenancy a assured shorthold tenancy a jejich vztahu by v tomto směru mohla být velmi inspirativní.

Použitá literatura

BOGUSZAK, J.; ČAPEK, J.; GERLOCH, A. *Teorie práva*. 1. vydání. Praha: Eurolex, 2001.

GARNER, S.; FRITH, A. *A Practical Approach to Landlord and Tenant*, 5th edition. New York: Oxford University Press, 2008.

GERLOCH, A. *Teorie práva*. 2. vydání. Dobrá Voda: Aleš Čeněk, 2001.

GRAVELLS, N.P. *Land Law*, 2nd edition. London: Sweet and Maxwell, 1999.

KNAPPOVÁ, M.; ŠVESTKA, J., et al. *Občanské právo hmotné: svazek I*. 3. vydání. Praha: Aspi, 2002.

KNAPPOVÁ, M.; ŠVESTKA, J. et al. *Občanské právo hmotné: svazek II*. 3. vydání. Praha: Aspi, 2002.

The Law Commission. *Doc. 303: Termination of Tenancies for Tenant Default* [online]. Agreed on 4.10.2006 [cit. 2009-04-20]. Dostupné z <<http://www.lawcom.gov.uk>>.

McKENDRICK, E. *Contract Law*. 3rd edition. Houndmills: Macmillan Press, 1997.

WILKIE, M. et al. *Landlord and Tenant Law*. 5th edition. Houndmills: Palgrave Macmillan, 2006.

Protection of Tenancy of a Dwelling-House in England

The aim of this thesis is to analyse legal regulation of protection of tenancy of a dwelling-house in England. The reason for the research is the fact, that legislation of that area is gradually developing in the Czech Republic and legal regulation of that issue in England could be interesting inspiration for any future changes.

The thesis is composed of four chapters, each of them dealing with different aspects of protection of tenancy. Chapter One is introductory and briefly presents last changes of relevant Czech legislation and states the goal of the thesis.

Chapter Two examines relevant common law legislation that regulates tenancy of land in general. The chapter consists of six parts. Part One characterises estate in land and its types. Parts Two and Three describe legal titles of occupancy of land – lease and licence. Part Four recognises basic types of tenancy. Part Five outlines an overview of termination of tenancies. Part six focuses on sub-lease after termination of head-lease.

Chapter Three is subdivided into six parts and describes relevant acts providing tenancy of a dwelling-house with specific protection. Part One illustrates relation of common law and the acts, Part Two looks at different types of legal protection and its historical development. Part Three is an analysis of subject-matter of protected tenancy. Part Four enumerates tenancies that are excluded from protection. Part Five deals with protection under The Rent Act 1977 – describes secure tenancy and lists ways of its termination, Part Six concerns with protection under The Housing Act 1988 – describes assured tenancy and assured shorthold tenancy, their distinctions and enumerates means of their termination.

Conclusions are drawn in Chapter Four, where the summery of presently effective legal regulation is made and a glimpse of the future regulation is indicated.

Klíčová slova

Nájem bytu

Jištěný nájem bytu

Zabezpečený nájem bytu

Tenancy of a dwelling-house

Assured tenancy

Protected tenancy