

## 6. Závěr a úvahy de lege ferenda

Závěrem bych předně rád vyjevil své hluboké přesvědčení, že mnohé spory mezi nájemcem a pronajímatelem mají svůj základ jednak ve zcela neodpovídající právní úpravě těchto vztahů s ohledem na vývoj, jakým společnost prošla po listopadu 89 a dále v zakonzervování výše úplaty za nájem bytu ve vztazích založených před rokem 1995, když teprve od poloviny tohoto roku je možné uzavírat nové smlouvy k nájemním bytům s nájemným v neregulované výši. Samozřejmě by bylo liché tvrdit, že veškeré spory nájemce versus pronajímatel zmizí mávnutím proutku v okamžiku vytvoření dostatečně širokého trhu s nájemními byty a přijetím nové právní úpravy. Nicméně si troufnu tvrdit, že valná většina sporů by nikdy nevznikla nebo by se vyřešila smírným způsobem. Dle mého soudu je tato oblast práva zářným příkladem, jak může politická neodvážnost a pokrytectví zamezit vývoji a zakonzervovat vztahy mezi subjekty na úrovni ranného kapitalismu a v mantinelech zcela neodpovídajících základním principům trhu, zatímco celá společnost prošla za uplynulé období bouřlivým vývojem. Platná právní úprava nájmu bytu je obsahově obdobná úpravě práva trvalého užívání a odpovídá potřebám a nazírání doby, ve které vznikla. Bohužel i obecné soudy nejsou ochotny, při interpretaci rozhodných norem, opustit ryze pozitivněprávní přístup a připustit, že obsah těchto právních norem se dobou a proběhnutím vývojem změnil a interpretací přispět ke změně a posunu v této oblasti. Takovým hybatelem vývoje je v současné době toliko Ústavní soud, jehož názory jsou však mnohdy obecnými soudy přehlíženy a nerespektovány.

Zakonzervovaný stav je pak zjevně ku škodě všech zúčastněných subjektů, kdy nájemce často nedostává standart, který by mohl být zcela obvyklý a je vystaven zcela šikanóznímu zneužívání některých ustanovení zákona pronajímatelem, zejména

výpovědních důvodů, k zastřeným cílům, které tato ustanovení zjevně nesledují. Naopak pronajímatelé jsou povinni strpět ve svých bytech nájemníky, se kterými by ze své vůle nikdy nájemní smlouvu neuzavřeli a často nemají jinou možnost ani po skončení nájemního vztahu, a to s ohledem na vázanost povinnosti byt vyklidit na poskytnutí bytové náhrady a velmi složité obstarání této náhrady.

Nepřiměřenost právní úpravy a zcela neodpovídající interpretaci právní normy tak, aby její smysl a obsah byly poměřovány aktuálním stavem a vývojem ve společnosti, lze doložit zcela krystalickým příkladem. Nedokáží si totiž představit rozumně uvažujícího pronajímatele, který by se zbavoval nájemce z důvodu, že tento neužívá pronajatý byt nebo jej užívá jen občas, pokud by nájemce řádně hradil nájemné v místě a čase obvyklé. Naopak si lze jen těžko představit běžného nájemce, jenž by platil nájemné za byt, který objektivně nemá potřebu užívat a také jej neužívá. Jakékoliv ukončení nájmu bytu z tohoto důvodu by bylo jistě řešeno na úrovni dohody obou stran závazkového vztahu, iniciované jednoznačně ze strany nájemce a nikoliv výpovědí pronajímatele, jejíž pravý účel je třeba hledat v zájmu pronajímatele získat ze svého majetku odpovídající výnos pronajmutím bytu za tržní nájemné. Stejně tak význam institutu přechodu nájmu bytu bude nepochybně, s postupem deregulace nájemného a s ohledem na obtížnost naplnění podmínek pro přechod nájmu bytu, upadat.

Regulací a nevyhovující právní úpravou, sledující zejména ochranu jeho práva na bydlení, bez respektování oprávněných zájmů pronajímatele, jsou právní vztahy nájmu bytu v současné době pokřiveny způsobem, který je již za samotnou hranici ústavnosti. V tomto kontextu nelze než kladně hodnotit, s výhradami v práci uvedenými, přijetí zákona č. 107/2006 Sb., který alespoň částečně započal s deregulací nájemného. Stejně

kladně je třeba přijmout i navrhované obsahově nosné principy úpravy nájmu bytu v připravované rekodifikaci Občanského zákoníku.<sup>122</sup> V posléze uvedeném paragrafovaném návrhu zákona pak zejména snahu o odbourání správních rozhodnutí, jakožto rozhodujících skutečností pro vymezení způsobilého předmětu nájmu, rozsahu a způsobu užívání bytu, a to s ohledem na čistou soukromoprávní povahu těchto vztahů. Rovněž i záměr narovnat a vyvážit práva a povinnosti stran závazkového vztahu nájmu bytu, kdy je, dle mého názoru, i nadále respektováno právo nájemce na bydlení a zachování jeho stability v případě, že tento plní své povinnosti řádně. I pro takový případ je sice navrhována možnost pronajímatele vypovědět nájem bytu, ovšem s dvouletou výpovědní lhůtou, kterou lze považovat za zcela dostačující pro obstarání náhradního bydlení nájemcem. V souvislosti s náhradním bydlením je zcela správným krokem úplné vypuštění ustanovení o bytových náhradách, když tato úprava znamená v současné době jeden z největších zásahů do práv pronajímatele. Těžkosti s obstaráním bytové náhrady jsou totiž ve svém důsledku častým důvodem faktické neúčinnosti výpovědi dané pronajímatelem nájemci a dalšího nerušeného užívání bytu bývalým nájemcem na základě práva bydlení, a to i v případech, kdy výpověď z nájmu bytu byla úspěšně pronajímatelem dána pro zcela flagrantní neplnění základních povinností nájemce.

Lze očekávat, že probíhající deregulace nájemného bude mít vliv na optimalizaci užívání nájemních bytů v tom smyslu, že nájemci budou obývat byt o velikosti pro ně potřebné a užitečné a zároveň dojde k poměrně velké fluktuaci nájemců v kontextu procesu tohoto zefektivnění. Skutečný rozsah tohoto pohybu bude do značné míry záviset na způsobu, jakým se stát zhostí své funkce, kterou dosud na svých bedrech nesou pronajímatelé, a to zajistit pro osoby a rodiny sociálně nízko položené možnost

---

<sup>122</sup> vycházeno z návrhu Občanského zákoníku verze ke dni 3.6.2007

zajištění bydlení tak, aby nedošlo k vychýlení existující disproporce na druhou stranu, a to ve prospěch pronajímatelů na úkor nájemců.

Jelikož však nelze přeceňovat existenci fungujícího trhu s nájemními byty, jako jakýsi všelék problémů, domnívám se, uvědomujíc si, že zákonitost tržní musí být vždy přiměřeně regulovány právním řádem, že by bylo vhodné, k ultimu plánovaného ukončení deregulace nájemného, provést zásadní reformu práv a povinností stran v závazkovém vztahu, jehož předmětem je nájem bytu, a to zejména s ohledem na délku legislativního procesu, který očekávám v případě přijetí, bude-li kdy vůbec přijat, úplné rekodifikace Občanského zákoníku. Obsahově by pak novela příslušných ustanovení OZ mohla vycházet právě z navrhované rekodifikace, která je svými základními obsahovými prvky přiměřená potřebám fungujícího trhu s byty, když je založena na základním principu občanského práva, pacta sunt servanda, a porušení tohoto principu smluvní stranou je efektivně postihováno.