

Posudek oponenta rigorózní práce Mgr. Jiřího Švehly na téma „Zánik nájmu bytu“

Práce má 99 stran vlastního textu, což je základním předpokladem pro její uznání za práci rigorózní.

Práce má osm základních částí. Kromě stručného úvodu a historického přehledu právní úpravy nájmu bytu v části druhé, začíná autor analyzovat vybrané téma v části čtvrté, věnované zániku nájemního práva dohodou pronajímatele a nájemce.

Před tímto vlastním tématem autor analyzuje pojem bytu, který v současné právní úpravě zákonnou definicí v podstatě postrádá a analyzuje i pojem nájmu družstevního bytu a bytu zvláštního určení.

Podstatná, šestá část práce, je věnovaná nejfrekventovanějšímu způsobu zániku nájemního práva k bytu, tj. výpovědi z nájmu bytu. Do této části autor logicky a organicky zařadil i procesní důsledek zániku nájemního práva, tj. soudní řízení o určení neplatnosti výpovědi z nájmu bytu a dále i řízení o výpovědi z nájmu bytu z důvodů na straně pronajímatele. Konečně se autor věnuje problematice exekučního vyklizení bytu.

V poslední části se autor věnuje nové právní úpravě v zákoně č. 89/2012 Sb.

K jednotlivým částem práce má tyto detailnější poznámky a připomínky. Na straně 32 a 33 se autor zabývá otázkou privativní a kumulativní novace závazku a zároveň cituje literatu s tím, že dohoda, tedy i dohoda, jíž se nájemce vzdává svého nájemního práva a nájemní vztahu tím zaniká, nesmí být v rozporu s § 3 zákona č. 40/1964 Sb. Zde by autor mohl podle mého soudu uvést, za jakých okolností by dovedl neplatnost takové dohody jako neplatnost absolutní,

V části 6.2 práce se autor zabývá doručením výpovědi z nájmu bytu nájemci a na straně 42 cituje ustanovení občanského soudního řádu o fikci doručení aplikovanou nikoliv na procesní úkony soudu, ale na hmotněprávní úkon pronajímatele. Z mého hlediska je tato analogie nesprávná a problematiku doručení výpovědi do dispozice nájemce by měla řešit a také řeší judikaturu, a to bez „procesních berliček“.

Tomuto závěru do jisté míry odporuje třetí odstavec shora na straně 46, kde autor uvádí, že by součástí žaloby mohla být i výpověď a odkazuje na judikaturu, blíže necitovanou. Uvedený závěr byl aplikován v době, kdy judikatura neumožnila širší výklad pojmu „do dispozic nájemce“, zejména, kdy důvodem bylo neužívání bytu nájemcem.

Autor by se v této souvislosti mohl vyjádřit k situaci, kdy písemnou výpověď z nájmu bytu převezme jen jeden z manželů.

Na straně 86 první odstavce shora autor uvádí, že po marném uplynutí lhůty k podání určovací žaloby, má za následek „prekludování práva na podání žaloby“. Domnívám se, že nárok na podání žaloby se nepromlčuje, ale ani neprekluduje, ale prekluduje se nárok namítat u soudu neplatnost výpovědi z nájmu bytu.

Až na tyto drobné výhrady hodnotím práci jako dobrou a komplexně zpracovanou včetně toho, že sdílím autorovu výhradu k problematickému výkladu § 2265 zákona č. 89/2012 Sb.

Práce je psána solidním právním jazykem a obsahuje poznámkový aparát použité judikatury a literatury.

Práci pro doporučuji k obhajobě.

JUDr. Tomáš Pohl

V Praze dne 8.9. 2012