

Oponentský posudek na rigorózní práci Mgr. Alexandry Mlíkové

Nájemní smlouva se zvláštním zřetelem k nájmu bytu

1. Zvolené téma je bezesporu aktuální. Nájemní smlouva je typizovaná smlouva umožňující dočasně a za úplatu užívat cizí věc. Úprava nájemní smlouvy v obecné rovině vymezuje alespoň základní pravidla pro řešení situace, kdy někdo potřebuje užívat cizí věc, ale zpravidla nemá dostatek prostředků k tomu, aby takovou věc koupil. Jestliže nájem obecně je nepochybně významným ekonomickým nástrojem, potom nájem bytu má privilegované postavení. Nejedná se totiž o pouhou úpravu možnosti za úplatu užívat cizí věc, nýbrž o úpravu realizace jedné ze základních potřeb člověka. Nájem bytu se existenčně nedotýká jen samotného nájemce, ale mnohdy osob nájemci blízkých. Úprava nájmu, ale tím spíše úprava nájmu bytu musí nájemci a pronajimateli poskytovat dostatečnou právní jistotu, ochranu, ale zároveň nezbytnou flexibilitu v rámci tohoto poměru. Veškeré tyto aspekty autorka postřehla a při zpracování práce jim věnovala patřičnou pozornost. Zcela zásadní pro úpravu nájmu a nájmu bytu byla jednak tzv. velká novela občanského zákoníku č. 509/1991 Sb. Aktuální je však především dopad úpravy zákona č. 89/2012 Sb., který do autorkou zvolené problematiky přinesl mnohé změny, se kterými se bude muset vypořádat nejen právní praxe, ale též právní teorie. Z tohoto důvodu je zpracování zvoleného tématu přínosné.

2. Zpracování tématu kladlo značné nároky především z hlediska rozsahu pozitivněprávní materie. Autorka se neomezila jen na recentní vývoj, ale zaměřila se na komplexní vývoj úpravy nájmu se zaměřením na nájem bytu a to od dob první republiky až do současnosti. V samotném úvodu správně zmiňuje dobový náhled na rozdíl mezi nájmem a pachtem s. 7.

Z hlediska teoretického bylo použito standardních interpretačních metod které navíc doplňuje metodou historickou. V tomto ohledu je potřeba velice kladně hodnotit exkurz do prvorepublikové úpravy (s. 35). Kladem je detailně provedený rozbor současné a předchozí právní úpravy nájmu včetně jejich dílčích komparací. Pro takové zpracování zvolené tematiky bylo nutné prostudovat velice pestrou a v průběhu času se měnící právní úpravu nájmu bytu a to nikoli jen v kontextu novelizací občanského zákoníku, ale též v kontextu změn zákonných a podzákonných předpisů. Autorka v práci dochází ke správným a prakticky využitelným závěrům. Tyto správně opírá nejen o výklad samotného zákona, ale též o řádně citované zdroje, které jsou uvedeny v seznamu literatury. O nepochybném vhledu do zvolené problematiky svědčí též znalost judikatury, kterou je hojně argumentováno. Kladně lze hodnotit především to, že autorka pouze nekonstatuje, ale zaujímá kritické názory, nabízí prakticky použitelná řešení teoretických, ale především praktických problémů.

3. Předložená rigorózní práce je vedle úvodu, závěru a resume formálně rozčleněna do čtyř kapitol (B až E; B Nájemní smlouva obecně, C. Zvláštní ustanovení o nájmu bytu, D. Ostatní zvláštní ustanovení o nájmu, E. Úprava podle nového občanského zákoníku.). Jednotlivé kapitoly jsou dále členěny do jednotlivých částí, které se dále dělí na podkapitoly. Preciznost formálního členění plně koreluje s kvalitou práce. Její těžiště spočívá především v částech C., D., E. Rozbor vždy směřuje od obecného ke zvláštnímu. Přehledné formální členění do jednotlivých kapitol se prolíná téměř s jednotnou systematikou výkladu nájemní smlouvy obecně a nájmu bytu. V každé části autorka rozebírá veškeré pojmové znaky těchto smluv. V souvislostech se patřičným způsobem zabývá též družstevním vlastnictvím bytů, jejich nájmem, otázkou podnájmu bytu, přechodu nájmu a jeho zániku.

4. Po obsahové stránce lze předloženou rigorózní práci hodnotit jako velmi zdařilou. Autorka dokázala skloubit komplexní a vývojový pohled na zvolenou problematiku na straně jedné a detailní rozbor pojmových znaků nájemní smlouvy s důrazem na nájem bytu, na straně druhé. Kladně je potřeba hodnotit vyčerpávající výklad dílčích problémů. Tento se však neomezuje na izolované rozbor, ale vykazuje propojenost s tématy souvisejícími a to zejména při zpracování částí věnovaných nájmu bytu (družstevní byty a jejich nájem, přechod nájmu, bytové náhrady). Autorka v historickém vývoji přehledně popisuje proměnu ochrany nájemce (postupem času snižující se minimální příjem nájemce a podlahová plocha bytu s. 35 až 39), prvorepublikovou regulaci nájemného z. č. 275/1920 Sb. z. a n. Naproti tomu správně popisuje též jisté snižování ochrany nájemce s. 35 a násl., a to zejména deregulací nájemného počínaje zákonem č. 85/1924 Sb. z. a n. až do recentní historie – zákon o jednostranném zvyšování nájemného č. 107/2006 Sb. a novelou občanského zákoníku č. 132/2011 Sb. Podrobně je zmapován rychlý legislativní a judikatorní vývoj nájmu a zejména pak nájmu bytu. Detailní je především rozbor úpravy nájmu bytu po velké novele občanského zákoníku č. 509/1991 Sb. až do účinnosti občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. V části věnované úpravě podle zákona č. 89/2012 Sb. jsou správně vytčeny veškeré rozdíly oproti předchozímu právnímu stavu a to shodně s koncepcí celé práce, tj. nejdříve v otázkách nájmu a následně se zaměřením na nájem bytu.

5. Klady předložené rigorózní práce jsou dále kvalitní grafické zpracování. Po stránce jazykové a stylistické lze konstatovat, že práce je napsána srozumitelným a čtivým jazykem. Čtenáři se dostanou ucelené, ale přitom do detailu zpracované odpovědi na otázky související především s nájmem bytu. O skutečném zájmu o danou problematiku a také o hlubokých znalostech autorky svědčí fakt, že předložená práce čítá 125 stran vlastního textu doprovázeného dostatečným poznámkovým aparátem.

6. Mgr. Mlíková prokázala při zpracování předložené práce schopnost pracovat samostatným tvůrčím způsobem. Práce po rozsahové stránce vysoce překračuje minimální požadavky kladené na tyto práce. Hloubka rozboru je napříč prací dostatečná, akcent je kladen především na recentní a současnou úpravu nájmu a nájmu bytu, kde lze rozbor charakterizovat jako vyčerpávající. Těžištěm výkladu jsou aspekty úpravy nájmu a nájmu bytu podle zákona č. 89/2012 Sb. (vymezení nájmu bytu, náležitosti nájemní smlouvy, zakázaná ujednání, společný nájem, přechod nájmu, zánik nájmu – především důvody k výpovědi a dále specifika nájmu služebního bytu a bytu zvláštního určení). Autorka při zpracování práce správně zaregistrovala též mnohé systematické změny (tj. zařazení) úpravy některých oblastí – společný nájem bytu je v zákoně č. 89/2012 Sb. zařazen do úpravy manželského majetkového práva s. 117; úprava nájmu družstevního bytu je upravena v zákoně o obchodních korporacích (s. 102); fikce uzavření nájemní smlouvy k bytu (s. 100).

7. Práci je možné vytknout formulaci odst. 5 na straně 44. Třetí věta měla předcházet druhou větu.

8. Vzhledem k výše uvedenému lze uzavřít, že předložená rigorózní práce splňuje veškeré formální i obsahové požadavky kladené na tento druh prací a proto ji doporučuji k ústní obhajobě.

V rámci ústní obhajoby se autorka zaměří na problematiku věcněprávního zajištění bytové potřeby – tj. na problematiku věcného břemene / služebnosti bytu.

V Praze dne 15. 6. 2015

JUDr. et MUDr. Alexandr Thöndel, Ph. D.
Oponent rigorózní práce