

Posudek na rigorózní Mgr. Alexandry Mlíkové

Nájemní smlouva se zvláštním zřetelem k nájmu bytu

(132 stran, připojeno Resumé v angl. jazyce a seznam literatury)

Autorka předložila v posuzované rigorózní práci rozbor jednoho z hlavních smluvních typů, jejichž právní podstatou je přenechání věci k užití jinému. Zvláště se zaměřila na rozbor nájmu bytu, jehož prostřednictvím se uspokojuje jedna ze základních potřeb člověka-bydlení. Jde o téma literárně vděčné, které je stále aktuální, bohatě projudikované a teoreticky mnohokrát již zpracované.

Autorka předložila práci, která v podstatě rozebírá a porovnává právní úpravu podle občanského zákoníku 1964 (první rozsáhlejší část) a právní úpravu dnes účinnou. Shodně výklad uvozuje obecnými otázkám nájemní smlouvy, aby podrobněji rozebrala zvláštnosti, které zákon přináší u nájmu bytu. Zvolený přístup by byl nepochybně vhodný, kdyby autorka využila provedené analýzy k hutnému závěru, ve kterém by čtenáře seznámila se svým hodnocením obou právních úprav a upozornila na klady resp. vhodnost té které právní úpravy. To však ke škodě věci neučinila a její závěr, který se zcela vymyká obvyklé a ustálené literární praxi, vyznívá neuspokojivě, když autorka v něm předkládá jen výčet zákonů, z kterých bylo čerpáno, avšak které byly zrušeny novým občanským zákoníkem. Vlastní (hodnotící) přístup k minulé i současné právní úpravě nájmu je ojedinělý. Práce tak vyvolává více otázek, aniž by přinášela jejich vysvětlení resp. řešení.

Přitom existuje řada sporných momentů v právní úpravě, které by zasluhovaly pozornost při zpracování tak významného tématu. K těm se řadí např. neodevzdání bytu v den skončení nájmu, oprávnění nájemce chovat v bytě zvíře proti vůli pronajímatele (a proti vůli sousedů), podnikání v bytě, aj. Majitelé domů se kriticky vyhrazují k nemožnosti sjednat smluvní pokutu (srov. zakázaná ujednání - § 2239 obč. zákoníku), stejně tak jako k oprávnění nájemce dát třetí osobě část bytu do podnájmu bez souhlasu pronajímatele (§ 2274 obč. zákoníku).

První, i když dílčí, poznatky právní praxe vypovídají o tom, že počet soudních sporů ze smluv o nájmu klesl. To je vcelku potěšitelné zjištění naznačující, že nová právní úprava upravující poměry mezi pronajímatelem a nájemcem byla zvolena správně. Nepřímo to

vypovídá i o tom, že nájemce nemusí být již vždy slabší smluvní stranou oproti právnímu postavení pronajímatele. Na rozdíl od předchozí právní úpravy se ochrana nájemce zdůrazňuje především při uzavírání nájemní smlouvy; naopak při skončení nájmu bytu je ochrana nájemce oslabena.

Autorka zná právní praxi, pracuje s řadou soudních rozhodnutí, teoretické zázemí projevující se mimo jiné i v práci s literaturou je však slabší; vychází povětšinou jen z jednoho zdroje komentářového typu.

Autorka správně upozorňuje na ustanovení § 3074 obč. zákoníku, podle kterého se nájem řídí (novým) občanským zákoníkem ode dne nabytí jeho účinnosti, i když ke vzniku nájmu došlo před tímto dnem. Zajímalo by mě, jak by autorka na tyto právní poměry aplikovala ustanovení části první hlavy I.občanského zákoníku. Konkrétně zda ochrana vlastnického práva vlastníka bytu, který jej potřebuje pro sebe z důvodu uvedených v ustanovení § 2288 odst. 2 obč. zákoníku, se může dostat do rozporu s dobrými mravy v případě nájemce, který řádně plní své povinnosti vyplývající ze smlouvy o nájmu, je zdravotně hendikepovaný a nemá kam jít. Jakému řešení při kolizi těchto chráněných zájmů by autorka dala přednost a proč ?.

Rovněž by mě zajímal názor autorky na posouzení míry dispozitivnosti a kogentnosti norem v právní úpravě nájmu bytu (§ 1 odst. 2 obč. zákoníku).

Uzavírám, že na autorce bude, aby při obhajobě prokázala důkladnou a širší znalost zvoleného tématu včetně zhodnocení nejen přínosu, ale i sporných stránek nové právní úpravy.

S touto výhradou doporučuji ještě posuzovanou rigorózní práci k obhajobě.

V Praze dne 13.3.2016

Prof. JUDr. Jan Dvořák, CSc.