

## Posudek oponenta na rigorózní práci

### Nájem bytu se zvláštním zřetelem k jeho skončení

**Autor: Mgr. Jan Suchý**

1. Autorem zvolené téma je velmi praktické a aktuální. Realizace bytové potřeby prostřednictvím nájmu bytu se stále dotýká značné části obyvatelstva. Právní úprava nájmu bytu doznala v souvislosti s přijetím zákona č. 89/2012 Sb. výrazných změn. Autor zvolil za téma své práce v zásadě nejvýznamnější oblast – úpravu zániku nájmu. Rozsáhlý praktický význam tohoto tématu je zřejmý i z poměrně intenzivního praktického a teoretického zkoumání v domácí literatuře. Nová úprava však s sebou přináší mnohé otázky, kdy jsou tyto při absenci judikatury zejména vyšších soudních instancí, zodpovězeny pouze v rovině teoretické. Zpracování tohoto tématu nejen v praktické, ale též v teoretické rovině je potřeba uvítat.

2. Zpracování autorem zvoleného tématu bylo náročné nejen po stránce vstupních informací, ale též po stránce teoretické. Autor využil dostupnou domácí literaturu a relevantní judikaturu k předchozí právní úpravě. Byly využity téměř všechny právní předpisy, které se této problematice v historickém kontextu týkaly. Po stránce teoretické byl autor při zpracování práce postaven před nesnadný úkol, který spočíval v nalezení systematických souvislostí, které nejsou z právní úpravy na první pohled zřejmé. Argumentačně bylo využito především základních interpretačních metod tj. deskripce a analýzy. Historicko komparativní metodou autor hledal odpovědi v předchozí právní úpravě a judikatuře. Náročnost zpracování zvyšovala i ve výsledku velmi zdařilá historická část práce. Závěry uvedené v práci mají dostatečnou oporu v domácí literatuře a judikatuře. Poznámkový aparát, který nepravidelně doprovází 113 stran vlastního textu a čítá 113 poznámek pod čarou.

3. Text rigorózní práce je rozčleněn vedle úvodu a závěru do třinácti kapitol, které jsou dále členěny na jednotlivé drobné podkapitoly a kratší výkladové úseky. Systematiku a logickou stavbu práce lze charakterizovat jako zdařilou. Uspořádání výkladu je zvoleno přiléhavě a napomáhá splnit autorem vytčený cíl, čtenáři potom napomáhá ke snadné orientaci v textu. Výklad je zpočátku pojat historizujícím způsobem – počínaje římským právem, ABGB, prvorepublikovým vývojem úpravy a úpravou po roce 1948. Text práce je v zásadě výrazně členěn podle soukromoprávních kodexů platných na našem území.

Těžiště práce však spočívá ve druhé a následujících kapitolách, kdy více jak 80 stran vlastního textu je věnováno problematice současné právní úpravy nájmu, resp. jeho zániku.

4. Předložená práce je zdařilé a komplexní dílo, které je zajímavé skloubením širší záběru a proporcionalitou výkladu. Autor se neomezil na pouhou sumaci již známých poznatků, nýbrž si na mnoha místech klade otázky, na které nachází relevantní odpovědi, které někdy odvozuje z judikatury k přechozí právní úpravě, nicméně na mnoha místech práce se správně kriticky staví k dovozování závěrů vyplývajících z mnohdy naprosto odlišné předchozí právní úpravy a to nejen po stránce pozitivistické, ale i po stránce teleologické (str. 79). Práce je charakteristická četností autorových hodnocení a názorů, které se vykytují téměř na každé straně textu a jsou koncentrovány především v závěru práce. Kladně je potřeba hodnotit především systematický přístup, který poodkrývá souvislosti, jež mohou v praxi přinášet zásadní problémy.

Z hlediska skutečného zacílení práce autor věnoval největší pozornost zániku nájmu. Není nutné připomínat, že veškeré instituty upravující zánik závazku, se v právní úpravě zániku nájmu nevyskytují.

Autor se zabývá všemi myslitelnými způsoby zániku nájmu a to i těmi, které sice zákon výslovně nezmiňuje. Vedle předpokládatelného rozboru výpovědi se autorova pozornost obrací k zániku nájmu smrtí, odstoupením od smlouvy, odstupným, zánikem věci. Především v této zásadní oblasti autor poukazuje na nesystematičnost právní úpravy a mnohdy absentující komutativní pojetí spravedlivého uspořádání práv a povinností, které jsou charakteristikou závazkového poměru. Zajímavý je výklad k opuštění nájmu str. 41. Kladně je nutno hodnotit výklad o služebních (str. 108) a družstevních bytech.

Práce je sepsána srozumitelně a čtivě. Výklad mnohdy komplikovaných souvislostí je podán kultivovaně.

5. Předložená práce splnila cíl, který si autor vymezil na straně 7 a výsledky vědeckého zkoumání shrnul v závěru práce. Mgr. Suchý prokázal schopnost pracovat samostatným a tvůrčím způsobem, generátor shod vykázal shodu nižší než pět procent v počtu 240 dokumentů. Z práce je patrná hluboká znalost problematiky.

6. K předložené práci je možné vznést některé připomínky. Za prvé se jedná o skutečnost, že v rigorózní práci nebylo využito zahraniční literatury. Pravdou je, že zaměření práce směřuje k praktické tuzemské problematice, avšak alespoň drobný komparativní pohled by byl přínosem. Autor mohl alespoň v minimalistickém rozsahu odkázat na judikaturu ESLP v souvislosti s nájmem a na případné její dopady do sféry ochrany vlastnického práva pronajímatele.

I když lze obecně grafickou úpravu charakterizovat jako velmi dobrou, objevují se v práci místy překlepy: str. 29 nájmem představuje, str. 33 panovali neshody, str. 104 nepřesně uvedeno – jedná se o znění § 2000 odst. 2 – vzdání práva domáhat se u právnických osob, str. 105 bylo by vhodné upřesnit novaci

privativní a kumulativní, str. 100 zanikne–i x zanikne-li, str. 109 členy, které žili s nájemcem, str. 111 nejednalo by se o družstevní byt?

Po věcné stránce lze autorovi vytknout některé nepřesnosti a zjednodušení str. 30 – Postoupení smlouvy není právní jednání?, str. 55 – kritika úpravy v § 2224 – koupě nájem neruší, str. 70 i zde lze uzavřít, že jakékoli porušení (povinností), str. 110 - text práce mohl více analyzovat aktuální znění § 2301, nájemce? x pronajímatele bude jakékoliv prodlení delší než jeden měsíc.

7. Předložená práce splňuje i přes vytčené drobné nedostatky veškeré formální i obsahové náležitosti kladené na tento druh prací a proto ji doporučuji k ústní obhajobě, při které se Mgr. Jan Suchý zaměří na následující otázky. Na několika místech práce autor kritizuje nekoncepčnost případně jiné nedostatky právní úpravy. Z tohoto důvodu se autor v rámci ústní obhajoby zaměří na nastin možné budoucí úpravy vymezení jednotlivých stupňů porušení povinností zakládající právo podat výpověď (s výpovědní dobou, anebo bez ní) na straně nájemce a případně tomu odpovídající úpravu intenzity porušení povinností na straně pronajímatele.

V Praze dne 28. 3. 2018

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