

Nájem bytu

Autorka předložila v oponované disertační práci komplexní právní analýzu významného smluvního typu, jehož prostřednictvím lidé uspokojují jednu ze základních potřeb - bydlení.

Autorka podává ucelený a vyčerpávající přehled právních otázek. Po výstižném-avšak úměrném- historickém exkurzu rozebírá (kromě jiného) vznik nájmu, jeho předmět, subjekty, obsah, nájemné, podnájem, přechod nájmu bytu a jeho zánik. Za cenný považuji autorkou podaný přehled skončení nájmu bytu již podle nového občanského zákoníku. Práci ukončuje závěrem, ve kterém shrnuje výsledky svého bádání.

I když jednotlivé části práce působí vyváženě, autorka proporcionalitu výkladu správně porušila ve prospěch hlubšího zkoumání úpravy nájemného a jeho výše a zejména pak zániku nájmu bytu. Tyto dvě otázky jsou častým předmětem nejen odborných, nýbrž i politických rozprav a neshod.

Autorka při hodnocení nové právní úpravy je k řadě nových ustanovení kritická. Podle jejího názoru je právní úprava skončení nájmu bytu v novém občanském zákoníku ještě méně přehledná než právní úprava současná. Příznivě však hodnotí, že nový občanský zákoník neupravuje bytové náhrady s výjimkou náhradního bydlení rozvedeného manžela; pronajímatel po skončení nájmu proto nebude nucen nájemci zajišťovat bytovou náhradu.

Na straně 180 se podrobněji zabývá otázkou výpovědi z nájmu a řeší otázku, zda v případě vad podané výpovědi půjde o neplatnost absolutní nebo o neplatnost relativní. Po podrobné úvaze dospívá k závěru, že neplatnost výpovědi -při absenci poučení nájemce -by měla být absolutní. Podle nové úpravy má nájemce právo vznést proti výpovědi námitky a ve lhůtě dvou měsíců podat návrh soudu na přezkoumání. Na str. 189 upozorňuje, že nový občanský zákoník nestanoví, že by pronajímatel mohl nájem bytu vypovědět jen ze zákonných důvodů, a proto lze připustit existenci dalších výpovědních důvodů nájemní smlouvy.

Autorka uvádí v této souvislosti ustanovení § 2235 odst. 1 NOZ, podle kterého se nepřihlíží k ujednáním zkracujícím nájemcova zákonná práva. Na místě by bylo ovšem uvést i § 7 NOZ, podle kterého zjevné zneužití práva nepožívá právní ochrany.

Autorka se velmi fundovaně vyjadřuje i k řadě dílčích aktuálních otázek; předestírá vlastní řešení, která se mnohdy s platnou i novou právní úpravou rozcházejí. Správně uvádí, že na rozdíl od současné právní úpravy se ochrana nájemce nově zdůrazňuje především při uzavírání nájemní smlouvy. Naopak při skončení nájmu bytu bude ochrana nájemce oslabena. Opakovaně uvádí, že bytová politika by měla být otázkou veřejného práva. Na straně 195 správně upozorňuje, že u některých výpovědních důvodů není zřejmé, jak dlouhá by měla být výpovědní doba.

Odůvodněně kritizuje i příliš podrobnou úpravu některých otázek v novém občanském zákoníku (například zakotvení práva nájemce chovat v bytě zvíře).

S ohledem na to, že autorka hodnotně zpracovala významný občansko právní institut, jakož i s přihlédnutím k tomu, že po obsahové i formální stránce splňuje oponovaná práce požadavky kladené na práce doktorandské, doporučuji, aby autorce byl po úspěšné obhajobě předložené práce přiznán titul PhD.

V Praze dne 3.10.2012

Prof. JUDr. Jan Dvořák, CSc.