

Posudek vedoucího diplomové práce

Téma: Skončení nájmu bytu

Autor: Aneta Růžičková

Vedoucí diplomové práce: JUDr. Jindřich Psutka, Ph.D.

Posuzovaná diplomová práce je zaměřena na jednu stranu na téma značně tradiční, současně však stále poměrně živé a nepochybně výkladově nijak jednoduché. Při bližším pohledu je totiž zřejmé, že právní úprava skončení nájmu bytu se, a to ještě před přijetím stávajícího občanského zákoníku, postupně výrazně proměňovala spolu s tím, jak se v právní úpravě začala projevovat potřeba omezení ochrany postavení nájemce, jež bylo v porovnání s pronajímatelem neúměrně silné. Aktuální úprava představuje výsledek tohoto dlouhodobého trendu, byť lze předpokládat, že nejde o stav finální (jak ostatně vyplývá i z některých zcela aktuálních změn právní úpravy). Volbu tématu je tedy možné hodnotit kladně. Je nepochybně plně způsobilé k bližšímu zpracování ve formě diplomové práce.

Práce je strukturována do sedmi základních částí. Úvodní dvě jsou věnovány obecně nájmu, resp. nájmu bytu (možná tyto dvě partie mohly být spojeny do jedné). Část třetí je zaměřena na jednotlivé způsoby skončení nájmu bytu, vyjma výpovědi. Následujících více jak čtyřicet stran pak zahrnuje výklad třech částí soustředěných na výpověď z nájmu bytu. Poslední partie cílí na odevzdání bytu pronajímateli po skončení nájmu. Práce je zakončena shrnujícím závěrem. Jakkoliv je snad možné v rozvržení práce nalézt dílčí nevyváženost, v souhrnu lze nepochybně považovat použité členění za přehledné a náležitě gradující.

Z právě podaného plyne, že práce je ve svém zcela převážném rozsahu náležitě orientována na zvolenou problematiku. Současně je zřejmé, že zásadní pozornost je, dle očekávání, věnována výpovědi z nájmu bytu, ať již je podávána nájemcem nebo pronajímatelem. Dané pojetí výkladu se pochopitelně odráží i v podobě práce z pohledu obsáhlosti a detailnosti předestřené výkladu. Vstupní dvě partie (tedy obecné vymezení nájemního poměru, resp. nájmu bytu) jsou podány víceméně přehledově. O něco detailnější výklad je možné nalézt v části čtvrté zaměřené již na jednotlivé způsoby skončení, vyjma výpovědi z nájmu bytu. Největší důraz je pak kladen na výklad problematiky výpovědi z nájmu bytu, což se odráží i v náležité hloubce pojednání. S daným pojetím koresponduje i správnost podávaných informací. Generelně je možné říct, že autorka se nechala vést při zpracování práce osvědčenými literárními zdroji. Jej výklad je tedy ve zcela převážné části prost vážnějších věcných pochybení. Stručnost výkladu v úvodních partiích však nutně vede k tomu, že se zcela nevyvarovává dílčích zjednodušení, jdoucích zjevně na vrub přehlednosti výkladu (např. je zřejmé, že nájemní poměr upravují v dílčím rozsahu i jiné předpisy než občanský zákoník – s. 2). Občas je možné najít věcné nepřesnosti plynoucí spíše z formulační neobratnosti autorky (např. s. 12 – se zvýšením nájemného dle § 2250 musí souhlasit nájemci dvou třetin bytů v domě, ne *dvě třetiny bytů* jako takových.; s. 18 – dle § 2301 odst. 2 jde o osobu, která dosáhla věku sedmdesáti let a nikoliv *sedmnácti let*; s. 20 – podmínkou přechodu nájmu je skutečnost, že nájemce byt nemá,

nikoliv, to, že ho mít *nemůže aj.*). Místy je možné nalézt snad až zbytečné opakování již jednou, často velmi bezprostředně, uváděných informací (např. s. 48 a 49 – opakování právě uvedených informací o tom, proti komu by měl trestný čin zakládající výpovědní důvod směřovat). V souhrnu se však jedná o výtky zcela dílčího rázu, které celkový dobrý dojem z práce výrazněji neovlivňují. Pochválit je pak třeba velmi dobrou orientaci v aktuálních změnách právní úpravy (zejména souvisejících s novelizací č. 192/2021 Sb.), které autorka výstižně shrnujícím způsobem vymezuje, ač k nim ještě převážně chybí relevantní literární zdroje.

Diplomantka užila ke zpracování reprezentativní vzorek odborných zdrojů. Pochválit je třeba i rozsáhlé užívání judikatorních výstupů s tím, že kladně je možné hodnotit zejména snahu zohledňovat použitelnost judikatury vztahující se ještě k předchozí právní úpravě. Citováno je v intencích platné citační normy, byť občasné nejasnosti se najdou (např. v pozn. pod čarou č. 59 je citováno jiné rozhodnutí než v samotném textu práce). Rozsah použití zdrojů se zřetelně odráží v obsáhlém poznámkovém aparátu, jímž je práce doplněna.

Formální úroveň zpracování je na odpovídající úrovni. Dobrá je stylistika autorky. Jakkoliv práce není zcela prosta dílčích formulačních nedotažeností či neobratností, jde v souhrnu o kompaktní text, v němž diplomantka jasně prokazuje schopnost formulovat výklad souvisle a vlastními slovy. Rušivě působí snad jen občasné překlepy či formulační chyby (např. s. 12 – *...zvyšují hodnotu pronajatého bytu...*). I v tomto případě se jedná o jevy spíše ojedinělé.

Lze shrnout, že posuzovaná diplomová práce splňuje všechny základní požadavky kladené na závěrečnou práci v magisterském studijním programu. Autorce se podařilo odevzdat vnitřně sourodný a na zvolené téma úzce zacílený text. V práci se na mnoha místech nebojí vyjádřit svůj názor a zdůvodnit jej. S ohledem na celkový ráz práce je možná jen škoda, že své připomínky a postřehy nepojala souvisleji, a to včetně případných návrhů legislativních změn. Je patrné, že by byla takového shrnutí nepochybně schopna. Jde však jen o dílčí postřeh bez vlivu na celkové hodnocení práce, kterou k obhajobě **doporučuji** a v případě jejího úspěšného zvládnutí navrhuji hodnocení **výborné**.

Otázky k obhajobě:

- 1) Na s. 26 citujete rozhodnutí, dle kterého nelze dát výpověď jen z části bytu. Lze pronajmout jen část bytu?
- 2) Zkuste vymezit základní nedostatky stávající úpravy skončení nájmu bytu a nastínit jejich možná řešení.
- 3) Jaká vliv má na trvání nájemního vztahu rozvod manželů, kteří byli doposud společnými nájemníky?

V Plzni dne 8. května 2022

JUDr. Jindřich Psutka, Ph.D.