

Posudek oponenta diplomové práce

Jméno a příjmení autora diplomové práce: **Alžběta Frýdlová**

Název diplomové práce: **Skončení nájmu bytu**

Oponent diplomové práce: **JUDr. Alena Bányaiová, CSc.**

Diplomová práce byla v souladu s *pokynem děkana č. 23D/2011 ze dne 2. 8. 2011, kterým se stanoví postup při ověřování originalnosti vysokoškolské kvalifikační práce*, prověřena antiplagiátorským programem THESES, který vykázal shodu diplomové práce s jinými díly v rozsahu 18 %.

Autorka zvolila za téma své diplomové práce problematiku skončení nájmu bytu. Vytkla si za cíl vysvětlit problematiku skončení nájmu bytu a domu, vytvořit komplexní práci obsahující historický exkurz do předešlé právní úpravy a vysvětlující aktuální účinnou právní úpravu. Práce zahrnuje i pojednání o úpravě dané problematiky v kanadské provincii Ontario. Zvolená problematika je aktuální a reflektuje potřeby praxe. Lze říci, že autorka dosáhla cíle popsat příslušnou platnou právní úpravu i její základní odlišnosti od úpravy dřívější. Práce je psána čtivým a srozumitelným jazykem a je přehledně uspořádána. Pozitivně lze hodnotit práci s odbornou literaturou, autorka s porozuměním využívá prací většiny autorů, kteří se u nás danou problematikou zabývají. Vytknout lze dosti popisný charakter práce. Autorka popisuje právní úpravu, uvádí k ní i vysvětlení obsažené v důvodové zprávě a cituje odbornou literaturu, ale už příliš nezaujímá vlastní stanovisko k rozebíraným problémům.

Po úvodu je výklad rozvržen do čtyř kapitol, za nimiž následuje závěr. První kapitola je věnována exkurzu do úpravy nájmu bytu v občanském zákoníku z roku 1964. Druhá kapitola je těžištěm práce a podrobně se věnuje současné právní úpravě nájmu bytu a jeho skončení. Právě v této části autorka rozebírá podrobně jednotlivá ustanovení občanského zákoníku, jež se této materie týkají, pracuje s odbornou literaturou i judikaturou. Mezi jiným pojednává i o náležitostech výpovědi jako jednoho ze způsobů ukončení nájemního vztahu. Konstatuje, že výpověď, ať ji podává pronajímatel, nebo nájemce musí být učiněna písemně, a to jak v případě nájmu ujednaného na dobu určitou, tak na dobu neurčitou. S odkazem na odborné zdroje vysvětluje důvody pro písemnou formu a důsledky nedodržení předepsané formy, které jsou rozdílné podle toho, zda výpověď podává pronajímatel, anebo nájemce.

K tomu na str. 23 uvádí názor P. Bezoušky, podle něhož nedodržení písemné formy výpovědi vyvolává absolutní neplatnost výpovědi bez ohledu na to, která strana nájemní smlouvy ji podává. Bylo by vhodné, aby autorka k vysloveným názorům zaujala a odůvodnila i své stanovisko.

Dále na str. 26 autorka opět zmiňuje názor P. Bezoušky k nezbytnosti uvedení výpovědního důvodu ve výpovědi. Podle P. Bezoušky je-li výpověď dávana z důvodu ujednaného stranami a nebyla-li mezi stranami ujednána povinnost daný důvod uvádět ve výpovědi, nemusí jej vypovídající strana uvádět. I zde by bylo vhodné, aby autorka sdělila svůj názor na tuto otázku.

Ve stejné kapitole 2 na str. 30 autorka popisuje případy, kdy je naplněn výpovědní důvod uvedený v § 2288 odst. 1 písm. b) o. z., tj. kdy je nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin. Správně konstatuje, že tento výpovědní důvod nelze aplikovat na případy, kdy nájemce spáchá trestný čin nedbalostí. Jako příklad uvádí případ, kdy by nájemník srazil pronajímatele autem proto, že se nevěnoval řízení. Tento případ pak autorka zařazuje pod výpovědní důvod podle § 2288 odst. 1 písm. d) o. z., tj. výpověď z jiného obdobně závažného důvodu. Je otázkou, zda a do jaké míry souvisí takový případ s nájemním vztahem a zda jej skutečně lze podřadit pod citované ustanovení.

Kapitola 3 pojednává o právní úpravě skončení nájmu bytu v kanadské provincii Ontario a uvádí některá srovnání s úpravou naší.

Závěr práce stručně shrnuje, v čem autorka spatřuje rozdíl mezi naší současnou a dřívější úpravou nájmu bytu a také v čem vidí rozdíly naší úpravy a úpravy v kanadské provincii Ontario.

Práci doporučuji k obhajobě a považuji za vhodné, aby se při obhajobě autorka zaměřila na vysvětlení výše uvedených otázek.

V Praze dne 3. 5. 2023

JUDr. Alena Bányaiová, CSc.,