

Posudek vedoucího diplomové práce

Téma: Výpověď z nájmu bytu

Autor: Bc. Alena Breifelderová

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

Práce předložená k obhajobě Bc. Alenou Breifelderovou je zaměřena na velmi tradiční téma. Problematice skončení nájmu bytu výpovědí je dlouhodobě věnována značná pozornost jak v odborné literatuře, tak v rozhodovací praxi soudů. Zpracování je tedy sice možné opřít o solidní základnu odborných zdrojů, současně však jde o výseč právní úpravy, která doznala v souvislosti s přijetím stávajícího občanského zákoníku značných změn. Ty v určitém směru dosavadní závěry odborné literatury a judikatury zcela nepochybně, v značném rozsahu je naopak převzaly, v mnoha ohledech došlo k pouhému zpřesnění zákonné úpravy. Na základě těchto východisek je zřejmé, že zpracování zvoleného tématu je jistě přínosné, současně však jistě nikoliv jednoduché. Nemůže spočívat v pouhém nekritickém přebírání cizích závěrů. Hned na úvod je možné konstatovat, že se autorce podařilo s většinou zmíněných nástrah vypořádat zdařile.

Text samotné práce je rozčleněn do šesti ucelených částí (pomineme-li *Úvod a Závěr*). Diplomantka téma rozvíjí systematicky od obecného ke speciálnímu. Úvodní dvě části je tak možné považovat za vstupní. První z nich je věnována obecnému vymezení nájemního vztahu k bytu, včetně vymezení předmětu nájmu a nájemní smlouvy jako nejčastější právní skutečnosti vedoucí ke vzniku nájemního vztahu. Následující partie je pak věnována skončení nájemního vztahu k bytu. Autorka se zde věnuje jednotlivým způsobům skončení nájmu, přičemž samotnou výpověď zmiňuje zatím jen okrajově pro potřeby jejího uvedení do širšího kontextu způsobů skončení nájmu bytu. Následující dvě pasáže (dle obsahu část 5 a 6) jsou pak zaměřeny přímo na výpověď z nájmu, a tvoří tak samotné jádro práce. Diplomantka z možných tradičních způsobů členění dané problematiky zvolila tu nejobvyklejší a možno říci současně, že patrně i nejpřehlednější. Část pátá je tak věnována výpovědi ze strany nájemce a část šestá výpovědi ze strany pronajímatele. V rámci vnitřního členění obou kapitol se pak již snaží hledat vlastní systematiku, která by měla odpovídat současné podobě právní úpravy v občanském zákoníku. Poslední část práce je věnována následkům skončení nájmu s důrazem na skončení nájmu výpovědí. Uvedené základní rozvržení je možné považovat za promyšlené.

Věcná úroveň zpracování je na odpovídající úrovni. Autorce se daří vypořádat se vším podstatným, co dané téma přináší. Čerpá přitom z naprosté většiny soudobých odborných zdrojů. V textu se jí daří vyzdvihávat podstatné problémy (např. rozbor intenzity porušení povinnosti ze strany nájemce), o jejich řešení se pak pokouší na podkladě pečlivého studia

odborné literatury, nebojí se však ani vlastních úvah, závěrů a někdy i značně kritického pohledu na aktuální úpravu (např. kapitola 6.4). Je-li třeba něco autorce vytknout, je to především přetrvávající opakování již jednou či vícekrát uváděných informací. Je sice patrné, že se jí podařilo tento pracovní přístup v průběhu zpracování omezit, přesto je však plynulý tok čtení práce na některých místech zbytečně rušen. Je sice zřejmé, že jistému opakování zabránit nelze a mnohdy je dokonce žádoucí. Diplomantka se však mnohdy zbytečně pokouší ve struktuře výkladu znovu zopakovat alespoň v nejstručnější podobě i další varianty k právě blíže rozebíranému tématu, o kterých však bylo samostatně pojednáno dříve, nebo se s jejich výkladem počítá hned v následujícím textu. Tím někdy zbytečně zatěžuje pozornost čtenáře, který v opakování hledá hlubší smysl či novou informaci, důležitou pro danou část výkladu. Mnohdy se vrací zpět a text čte znovu. Místy je možné se setkat s poněkud nejednoznačnou informací, která by si zasloužila hlubšího vysvětlení (např. s. 33 – Samotná úprava je dispoziční a je plně ve sféře nájemce ...), nebo s nesouvislostí ve výkladu (např. s. 39 – vložení citace „Nájemce tak může...“, která jen opakuje znovu právě uvedené atp.). K úplnému doladění textu a odstranění uvedených dílčích výhrad by bylo v práci tak velkého rozsahu zjevně třeba o něco většího časového odstupu mezi dokončením práce a jejím odevzdáním.

Formální úroveň zpracování je na velmi dobré. Autorka se dopouští zanedbatelného množství prohrěšků proti pravidlům interpunkce či pravopisu. Velmi omezené je i množství překlepů či chybějících a přebývajících odražení (např. mezi „§“ a samotným číslem ustanovení). Občasnou pozornost upoutávají jen drobné nedostatky (např. posun poznámkového aparátu, kdy poznámky nejsou na té stránce, na které je učiněn odkaz v samotném textu – s. 34). Místy je možné autorce vytknout dílčí formulační či pojmové nepřesnosti (s. 11 ...*aby mohl být nájemci k ujednanému účelu*; s. 84 – výpovědní lhůta), resp. jistou neobratnost. Nejedná se však o nic, co by svojí četností (zejména s ohledem na značný rozsah odevzdaného textu) i svým významem práci postihovalo.

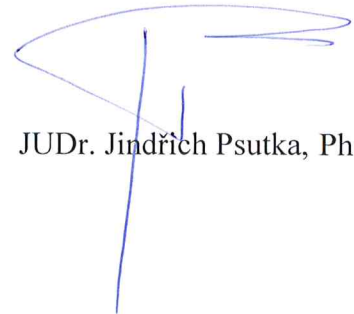
Pochválit je třeba práci s odbornými prameny. Autorka pracuje s rozsáhlým množstvím zdrojů odborné literatury i judikatury. Cituje v intencích platné citační normy. Poznámkový aparát čítající více jak 250 položek je možné označit na úrovni zpracování diplomové práce za nadstandardní.

Lze shrnout, že předložená diplomová práce splňuje požadavky kladené na závěrečnou práci v magisterském studijním programu. Autorka věnovala jejímu zpracování patřičnou pozornost, což jasně dokazuje velmi dobrá úroveň zpracování i rozsáhlý rejstřík použitých zdrojů. Téma je zpracováno komplexně a v nadstandardním rozsahu. Výhrady, které je k odevzdanému textu možné učinit, jsou převážně dílčího rázu. Je tedy možné uzavřít, že odevzdaná práce je bez dalšího **způsobilá obhajoby**. Její výsledek by měl odrážet učiněné hodnocení a pochopitelně též výkon diplomantky při samotné obhajobě práce.

Otázky k obhajobě:

- 1) Na s. 7 tvrdíte, že nájemní smlouvu ohledně konkrétního bytu lze uzavřít pouze za předpokladu, že jde o byt právně volný, tedy, že netrvá platný nájemní poměr jiného nájemce. Jaký by byl důsledek uzavření nájemní smlouvy i přes tuto překážku? Jednalo by se o smlouvu neplatnou? Pokud ano, z jakého důvodu?
- 2) Shrňte závěry ohledně formálních požadavků kladených na nájemní smlouvu, dohodou o skončení nájmu bytu a výpověď z nájmu bytu a důsledky porušení těchto požadavků.
- 3) Jaké byste navrhla legislativní změny v právní úpravě výpovědi z nájmu bytu dané pronajímatelem nájemci?

V Plzni dne 19. prosince 2016



JUDr. Jindřich Psutka, Ph.D.