

To následně provázala se zjištěními kognitivních věd a nastínila možné směry výzkumu. Tento příspěvek považuji za jeden z nejzajímavějších, neboť propojil otázku intuice, která je v právu již tradičním tématem, s moderními zjištěními kognitivní psychologie. To mi potvrdila i následující diskuse, kde byla vyzdvižena nutnost další spolupráce právní vědy s psychologíí.

Druhou sekci vedla *dr. Štěpáníková* a týkala se práva a jazyka. Vystoupil v ní *dr. Lukáš Hlouch* (Masarykova univerzita), který kontrastoval teorii mezer a neurčitost právních pojmů. Poté prezentoval *mgr. Ondřej Glogar* (Masarykova univerzita), který se zaměřil na metaforu „právo jako jazyk“ a pojednal o výzkumu v oblasti právní komunikace. Na závěr konference prezentovala svůj příspěvek *mgr. Weronika Dziągielewska* (Univerzita v Poznani), která se věnovala Třetímu pohledu („*Third Scope*“) na zdůvodňování v právu. Po tomto posledním vystoupení *dr. Štěpáníková*, *dr. Smejkalová* a *dr. Araskiewicz* konferenci uzavřeli.

Po každém příspěvku vždy následovala podnětná diskuse mezi účastníky a účastnicemi; v ní se projevovala tendence propojovat jednotlivá témata i přesto, jak odlišný výzkum byl představen. Účelem konference bylo vytvořit prostor pro diskusi o tématu konceptualizace v právu, umožnit předvést různé perspektivy k tomuto tématu. Pro mě nejdůležitějším prvkem byla možnost představit neortodoxní a interdisciplinární právní výzkum. I přesto, že jednotlivé příspěvky byly velmi různorodé, dařilo se mi v nich vidět určitou spojující linku, aspekty, které příspěvky propojovaly. Konferenci hodnotím jako vysoce zdařilou a podnětnou. Nezbyvá mi nic jiného než poděkovat organizačnímu týmu za jeho práci, vystupujícím za jejich příspěvky a také všem, kteří se konference zúčastnili, za příjemnou atmosféru.

Michal Vosinek\*

## X. zasedání kolegia pro občanské právo

Dne 15. listopadu 2021 se uskutečnilo zasedání kolegia pro občanské právo ustaveného při Ústavu státu a práva AV ČR, které vzniklo v roce 2014 a slouží občasnému setkávání civilistů z českých akademických pracovišť k diskusím o aktuálních otázkách soukromého práva. Tentokrát byl předmětem jednání nájem, především nájem prostor sloužících k bydlení. K předmětu jednání vznikla před časem *Bezouškova* důkladnější analýza, kterou tajemník kolegia *Bc. Václav Steinbach* všem členům v předstihu zrozeslal.

Protože desáté setkání zakládá důvod k poněkud slavnostnější náladě, uskutečnilo se zasedání v budově předsednictva Akademie věd v konferenčním sále dosti honosnějším než je zasedací místnost pořadajícího ústavu. Leč epidemický stav i epidemiologická opatření s ním spojená způsobily, že se z přihlášených účastníků nakonec dostavilo kolem poloviny. Jako hosté se zúčastnili zástupci Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva spravedlnosti. Výhodou komornějšího průběhu zasedání bylo, že mezi přítomnými zájemci o projednávanou problematiku byly v rámci nařízených anticovidových restrikcí zajištěny nadstandardní rozestupy.

---

\* Mgr. Michal Vosinek, Masarykova univerzita a Queen's University of Belfast. E-mail: vosinek@mail.muni.cz. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-8502-1577>.

Zasedání zahájil *profesor Karel Eliáš* z Ústavu státu a práva AV ČR, který se ujal modérace první části jednání.

Úvodní referáty přednesli kolegové z Právnické fakulty Univerzity Palackého v Olomouci *JUDr. Petr Bezouška, Ph.D., a doc. JUDr. Milan Hulmák, Ph.D.*

*Bezouška* zahájil své vystoupení konstatováním, že již před dvěma lety vznikla analýza obecné právní úpravy nájmu i právních úprav nájmu bytu a prostorů k podnikání. Její účel spočíval ve vytipování problematických otázek regulace, návržení řešení a jeho předložení k diskusi s tím, že výsledkem nutně nemusí být pobídka k novelizaci. Konkrétně se zaměřil na několik dílčích okruhů, přičemž před závorku vytkl fakt stávající vyšší míry kogentní regulace sledující ochranu nájemce. Referent se blíže věnoval problematice spojené s nájmem bytů, zvláště řetězení krátkodobých nájemních smluv, smluvních pokut ukládaným nájemcům, změn na věci prováděných pronajmatelem, zvyšování nájemného při stavebních úpravách a otázkám spojeným s výpovědí nájmu pro nájemcovu trestnou činnost a s mimořádnou výpovědí nájmu. Mimo jiné vznesl *Bezouška* otázky související s úpravami bytu nebo domu. Poukázal na skutečnost, že podle § 2259 o. z. může pronajímatel takové změny bytu nebo domu provést bez souhlasu nájemce jen jde-li o úpravy nebo přestavby, které nesníží kvalitu bydlení a lze je provést bez většího nepohodlí pro nájemce, nebo jde-li o změny prováděné na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvláště závažná újma. V té souvislosti si přednášející klade otázku, zdali není důvod založit pravomoc soudu k nahrazení souhlasu nájemce pro některé jiné případy změn pronajaté věci, pokud nájemce souhlas nedá. S tím do jisté míry koreluje i otázka zvýšení nájemného při stavebních úpravách, jejichž výsledkem je zlepšení jakosti bydlení. Ustanovení § 2250 o. z. umožňuje zvýšení nájemného až o 10 % z účelně vynaložených nákladů ročně pod podmínkou, že s tím souhlasili alespoň nájemci dvou třetin bytů v domě, jinak o 3,5 % ročně. *Bezouška* má za to, že by měla být založena pravomoc soudu zvýšit nájemné výrazněji i proti vůli nájemců.

Také *Milan Hulmák* se vyjádřil, že přístup k budoucím novelizačním zásahům by měl být zdrženlivý a rozvážný. Poukázal např. na základní ustanovení o předmětu nájmu (§ 2207 o. z.), které je v zásadě zbytečné, byť reagovalo na předchozí judikaturu a diskuse, zda lze např. pronajmout obchodní podíl, a zčásti i nesprávné (předmětem nájmu může být i užitelná věc, pokud účelem obchodu není spotřebování nebo jiné využití věci). Přesto jde o ustanovení, které v praxi nevyvolává potíže. Smyslem revize právní úpravy by měla být její nezbytnost a vhodnost. Co se jeví jako vhodné, samo o sobě k novelizaci nestačí. Rovněž by se k novele nemělo přistupovat v reakci na každé „divné“ rozhodnutí soudu. Referent poukázal na otázku tak zvaných výkladových obtíží, např. v souvislosti s § 2213, § 2221 odst. 2, § 2224, § 2229 nebo § 2254 o. z. s tím, že diskutované problémy lze interpretačně vyřešit. Obtíž je spíše v tom, že absentuje teoretické zpracování problematiky v literatuře. Jsou ovšem v zákonné úpravě i případy, které ohrožují její funkčnost. Příkladem je konstrukce zadržovacího práva v § 2234, které motivuje ke hře na rychlost a vychází se vstříc tomu, kdo má agresivnější ochranu. Jiné obtíže vyvolávají např. právní pravidla vztahovaná k vadám předmětu nájmu. K diskusi je také, nakolik lze ustanovení § 2221 o. z. vztáhnout i na případy požívacího práva nebo zániku nepřímého zastoupení.

V nejednom ohledu se přednášející shodli. Jak *Petr Bezouška*, tak *Milan Hulmák* souzněli v kritickém náhledu na judikaturu odmítající konverzi mimořádné výpovědi nájmu, ač to nedává smysl. První z referentů vznesl k tématu mimořádné výpovědi v souvislosti s rozhodnutím sp. zn. 26 Cdo 4249/2016 (R 75/2018) úvahu, zda máme čekat na zmoudření Nejvyššího soudu, anebo změnit text § 2291 o. z.

Oba referenti se také vyjadřovali k otázce tzv. řetězení nájmu bytu ujednaných často i na krátkou dobu. Shodně poukázali na fakt, že je-li účelem nájmu bytu uspokojení potřeby nájemcovy bydlení (popřípadě bydlení celé nájemcovy rodiny), je krátkodobý pronájem bytu, typicky automaticky prodlužovaný, aniž se mění obsah smlouvy, v rozporu s tímto účelem. *Bezouška* tvrdil, že elegantní řešení by bylo, pokud by judikatura dospěla k závěru, že v těchto případech, kdy zřízení nájmu nesleduje krátkodobý účel, jde fakticky o nájem na dobu neurčitou, k čemuž lze mj. využít § 577 o. z. Bylo by ovšem možné také doplnit např. § 2235 o. z. o kogentní pravidlo inspirované § 575 BGB, byť je otázka, zdali by takové řešení neztížilo přístup určitých osob k bydlení. *Milan Hulmák* se naproti tomu k prohlašování řetězeného nájmu za nájem na dobu neurčitou vyjádřil nesouhlasně.

V navazující diskusi, kterou moderovala *JUDr. Renata Šínová, Ph.D.*, byla nejaktivnější debatérkou *JUDr. Pavla Schödelbauerová* z Ministerstva pro místní rozvoj, která poukazovala na nejčastější problémy bytové praxe. Poukazovala také na problém absence stability bydlení vznikající při řetězení krátkodobých nájmu (např. po týdnu) a na kritiku takového řetězení ze strany Rady Evropy. Ostatní diskutující, především ovšem oba referenti, se pokusili předestřenou problematiku pojmut a ukázat řešení. *Karel Eliáš* podotkl, že sdílí názor, že se k novelizaci nemá přistupovat ukvapeně a má-li se právní úprava měnit, pak jistě ne kvůli možným nedostatkům, které v praxi nevyvolávají potíže, anebo kvůli výkladovým otázkám, jež mají společně vyřešit doktrína a judikatura. Pokud jde o přístup k pojetí případné novely, hodí se zvážit, zda přistoupit jen k opravám nebo i ke koncepčním změnám. V té souvislosti zmínil, že dnes je chráněn nájemce prostor určených k uspokojení bytových potřeb, ale nejsou chráněni lidé, kteří bydlí např. ve vlastních maringotkách nebo karavanech. Ty musí být umístěny na nějakém (často cizím) pozemku. Stojí za zvážení, zda by nájemce parkovacího místa nezbytného k uspokojení potřeby bydlení těchto lidí neměl být srovnatelně chráněn. Jiná otázka je, že zvýšená ochrana nájemce může být namísto, je-li pronajímatelem vlastník domu s větším počtem bytů určených k pronajímání. Klade se ale otázka, zda nachází dostatečnou justifikaci stejně masivní ochrana v případě, že pronajímatel dočasně pronajímá jeden byt ve svém rodinném domě, anebo byt, který si vlastník pořídil v malém městě s perspektivou, že v něm bude sám bydlet, například až zestárne. *Eliáš* také poznamenal, že kogentní ochrana nájemce a některé praktické těžkosti s tím spojené (typicky při skončení nájmu) přirozeně vyvolávají reakce pronajímatelů, přičemž tlak na uzavírání krátkodobých nájemních smluv ze strany pronajímatelů je jedním z výsledků. Na poznámku z pléna, že dnes se v podstatě neuzavírají smlouvy o nájmu bytu na dobu neurčitou, poznamenal *JUDr. Lukáš Hadamčík, Ph.D.*, z Právnické fakulty Masarykovy univerzity, který v diskusi informoval především o španělské právní úpravě, že myšlenka smluv o nájmu na dobu neurčitou jde proti podstatě nájmu, jehož smyslem je dočasné, nikoli trvalé užívání. V reakcích na tento příspěvek zaznělo, že nájem na neurčitou dobu garantuje nájemci menší jistotu než nájem na dobu určitou, protože nájem na dobu neurčitou lze vypovědět i z důvodů stanovených v § 2288 odst. 2 o. z.

Na závěr zasedání zazněla myšlenka, že by bylo vhodné se po čase sejít a zaměřit se na detailnější debatu vztaženou k některým konkrétním otázkám a probrat je podrobněji.

Karel Eliáš\* – Václav Steinbach\*\*

\* Prof. Dr. JUDr. Karel Eliáš, Ústav státu a práva AV ČR, v. v. i. E-mail: karel.elias@ilaw.cas.cz. Příspěvek vznikl s podporou na dlouhodobý koncepční rozvoj výzkumné organizace Ústavu státu a práva AV ČR, v. v. i., RVO: 68378122.

\*\* Bc. Václav Steinbach, tajemník kolegia pro občanské právo.