

Posudek oponentky diplomové práce

Jméno diplomanta: Bc. Pavlo Prints
Téma: Realitní zprostředkování
Rozsah práce: 61 stran vlastního textu
Datum odevzdání práce: 31. 8. 2023 (elektronická verze), 6. 9. 2023 (tištěná verze)

1. Náročnost tématu na teoretické znalosti, vstupní údaje a jejich zpracování a použité metody

Diplomant si zvolil téma, které je i nadále bude velmi aktuální. Realitní zprostředkování je, i v dnešní době vysokých cen nemovitostí a poměrně „drahých“ hypoték, hojně využívanou službou. Tématu je navíc potřeba věnovat pozornost z důvodu nedávného přijetí zvláštní úpravy, která podstatně změnila podmínky pro podnikání realitních zprostředkovatelů.

Téma považuji za středně náročné. K tématu bylo vydáno několik komentářů a odborných publikací. S těmi se diplomant musel zevrubně seznámit. Nadto jde o téma, které staví na znalosti obecné úpravy podmínek podnikání. Tato úprava již byla v odborné literatuře i judikatuře značně zmapována. Jelikož se diplomant zaměřuje na rozbor tuzemské svébytné úpravy, téměř nečerpá ze zahraničních zdrojů (vyjma úpravy nekalých praktik).

Diplomant nevymezil, jakými metodami svůj výzkum vedl. Z textu je však patrné, že využil metodu deskriptivní a analytickou. Významné místo v jeho práci zaujímá metoda historického výkladu. Tyto metody odpovídají charakteru zpracovávaného tématu. S ohledem na specifičnost tuzemské úpravy diplomant neprovádí komparaci s jinými právními řády.

2. Formální a systematické členění práce, vyjádření k práci

Práce je vedle úvodu a závěru rozčleněna do tří částí, které na sebe logicky navazují.

První část práce vymezuje základní pojmosloví a podává výklad k charakteristice realitního zprostředkování. Druhá kapitola je zaměřena na rozbor podmínek pro výkon živnosti Realitního zprostředkování, kde diplomant srovnává úpravu před a po přijetí realitního zákona. A konečně, třetí kapitola analyzuje, nakolik je stávající úprava smlouvy o realitním zprostředkování efektivní z hlediska ochrany spotřebitele.

Diplomant si vytyčil za cíl zodpovědět, jaké dopady na právní postavení spotřebitele může mít realitní zákon a zda dojde ke zlepšení právního postavení spotřebitele (ve vybraných oblastech) ve srovnání s předchozím právním stavem. Tuto výzkumnou otázku považuji za vhodně zvolenou. Oceňuji, že se diplomant při jejím zodpovězení neomezil na povšechné referování o celém realitním zákoně, nýbrž se zaměřil na dvě konkrétní oblasti, a to na nastavení podmínek podnikání realitních zprostředkovatelů a na zákonné požadavky na obsah a formu smlouvy o realitním zprostředkování. Obě oblasti pak zkoumá prizmatem ochrany spotřebitele. Takto ohraničený výzkumný cíl diplomantovi umožnil zkoumat problematiku více do hloubky (byť v určitých konkrétnostech lze mít výhrady – viz dále) a nesklouznout tak k čistě deskriptivní práci.

Formální a systematické členění práce považuji za dobré. Student postupuje od obecného ke speciálnímu. Kapitoly vhodně uvozuje nástinem výkladu a závěry v jednotlivých kapitolách přehledně shrnuje. Oceňuji, že diplomant v dílčích závěrech a zejména pak v závěru práce skutečně pregnantně předkládá argumenty pro zodpovězení jím položené výzkumné otázky. Jinými slovy, kladně hodnotím, že závěr práce skutečně plní svůj účel, tj. předestírá klíčová zjištění, aniž by pouze povrchně opakoval, čím se práce zabývala (což je častý neduh závěrů diplomových prací).

Z konkrétních výhrad lze uvést:

- na s. 10 diplomant uvádí, že pojmový znak podnikání „výkon živnostenským či obdobným způsobem“ vyvolává interpretační potíže. Uvádí však pouze názor Lasáka a opomíjí uvést i názory opačné;
- na s. 11 se diplomant nevyjadřuje přesně, když uvádí, že realitní zprostředkovatel vystupuje jako profesionál v rámci spotřebitelských smluv. To je však příliš zužující tvrzení, které by vedlo k tomu, že by se jako profesionál nemusel chovat např. při nabídce svých služeb;
- na s. 12 diplomant pojednává o předmětu podnikání realitních zprostředkovatelů – bylo by dle něj možné, aby byl předmět podnikání vymezen v ZPJ a OR úžeji, než jak je označena vázaná živnost? Například „realitní zprostředkování v oblasti rodinných domů“?;
- na s. 13 diplomant uvádí názor Selucké (pravidlo priority) – souhlasí s ním diplomant?;
- na s. 17 diplomant referuje nesprávně o volných živnostech. ŽZ však upravuje pouze jednu živnost s více obory činností, nikoli více volných živností;
- na s. 19 diplomant uvádí normy ČSN, přičemž z jedné z nich plyne povinnost znát ochrany spotřebitele. Je možné tuto povinnost na straně realitního zprostředkovatele dovodit i bez této normy?;
- na téže straně bych byla bývala uvítala alespoň 1 či 2 příklady best practice vyplývající z diplomantem zmiňovaného Code of Ethics a zhodnocení, nakolik je náš realitní zákon s tímto soft law v souladu nebo z něj čerpá. Tuto otázku by mohl diplomant zodpovědět v rámci obhajoby;
- na s. 24 diplomant uvádí, že důsledkem uzavření realitní smlouvy realitním zprostředkovatelem bez plné svéprávnosti je neplatnost takové smlouvy. Jedná se o neplatnost relativní/absolutní? Proč? Bez tohoto důvodu nelze považovat navazující tvrzení diplomanta o posílení právní jistoty spotřebitele za dostatečně argumentačně podložené;
- na s. 40 čtenáře znejistí užití pojmu „makléřská smlouva“, čtenář si klade otázku (jelikož mu pojem není vysvětlen), zda jde o dosud referovanou odbornou zkoušku nebo zkoušku jinou;
- na s. 47 diplomant uvádí, že prostředky obrany proti neoprávněnému realitnímu zprostředkování jsou omezené, aniž by však vysvětlil, jaké prostředky to jsou a v čem spatřuje jejich omezenost;
- na téže straně se diplomant vymezuje vůči názoru Kříže. Není však jeho vysvětlení požadavku písemné formy opisem funkce důkazní, k níž se dále v textu sám diplomant přiklání?;
- na s. 49 diplomant souhlasí s názorem Slatiny ohledně možnosti „uplatnění neplatnosti“. Jaké účinky má vznesení námítky (relativní) neplatnosti? Kdy a v jakém rozsahu vznikne oběma smluvním stranám právo na vydání bezdůvodného obohacení? Výklad diplomanta mi zde nebyl příliš jasný;
- na s. 51 diplomant uvádí, že existuje názor, že cílem mohlo být řešení propadných rezervačních záloh, aniž by však uvedl relevantní zdroj;
- na s. 56 v odstavci „Současná právní úprava....“ je nesprávně užito slovo „pouze“ a navozuje tak dojem, že nelze sjednat nevýhradní zastoupení. Teprve dále v textu čtenář pochopí, že tomu tak není;
- na téže straně mi připadá, že si diplomant protiřečí – považuje zvolenou dobu trvání výhradního zastoupení za adekvátní, ale zároveň upozorňuje, že doba vyjednávání, kontraktace a vkladu není do statistik započítávána. Argumentace se trochu vyjasňuje ve shrnutí dílčích závěrů. Nicméně, jaký je tedy poznatek diplomanta z praxe? Bude se zprostředkování stíhat nebo bude spíše docházet k prodlužování trvání smluv?;
- na s. 57 diplomant uvádí názor Selucké ohledně důsledku překročení zákonem stanovené doby trvání. Existují i opačné názory na tento důsledek?

Z práce je zřejmé, že se diplomant v celé problematice dobře zorientoval. Ostatně uvádí, že se v oblasti realitního zprostředkování sám pohybuje a absolvoval i odbornou zkoušku. Mám za to, že práce naplňuje požadavky na vědeckou práci. Práci tedy celkově považuji za velmi dobrou. Text je prostý „omáčky“. Diplomant poměrně jasně vysvětluje jednotlivé instituty/skutečnosti/názory (s výhradami viz výše), vhodně pracuje s dostupnou literaturou a zohledňuje i judikaturu.

3. Kritéria hodnocení práce

Splnění cíle práce	Diplomant si vytyčil za cíl zodpovědět, jaké dopady na právní postavení spotřebitele může mít realitní zákon a zda dojde ke zlepšení právního postavení spotřebitele (ve vybraných oblastech) ve srovnání s předchozím právním stavem. Diplomant dle mého názoru cíle práce dosáhl.
Samostatnost při zpracování tématu	Diplomant dle mého přesvědčení zpracoval téma samostatně.
Logická stavba práce	Logickou stavbu práce a její strukturu považuji celkově za velmi dobrou.
Práce se zdroji (využití cizojazyčných zdrojů, citace)	<p>Práci se zdroji považuji za dobrou. Diplomant vyčerpal tuzemskou dostupnou literaturu. Ze zahraniční literatury téměř nečerpá, což však není nutně na škodu s přihlédnutím k e zvolenému cíli práce.</p> <p>Citace většinou odpovídají citačním standardům. Určitých pochybení se diplomant přesto dopustil</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ např. v PPČ 7 (kurzíva); ■ na s. 8 (postrádám vysvětlení pojmu „home staging“ a dalších v uvedeném výčtu; z odstavce nadto není patrné, co je přesně součástí zákonného demonstrativního výčtu a co již je čerpáno odjinud); ■ na s. 9 diplomant užívá anglické slovní spojení „share deal“ – postrádám odkaz na zdroj, který by pojem vysvětlil nebo alespoň stručné české vysvětlení (jelikož ne každý čtenář musí tomuto spojení rozumět); ■ na s. 14 (nepřesná citace rozhodnutí SDEU); ■ na s. 20 (chybí zdroj ke komentovanému soft law – Code of Ethics); ■ na s. 44 (odkaz na stránku věcného záměru by s ohledem na zvolený citační standard měl být uveden v PPČ).
Hloubka provedené analýzy	Hloubku provedené analýzy považuji za velmi dobrou s ohledem na to, že se jedná o práci diplomovou. Oceňuji, že diplomant prezentuje názory doktríny (byť někdy ne zcela srozumitelně) a zaujímá k nim vlastní stanoviska a pokouší se předestřít i návrhy de lege ferenda (v tomto smyslu oceňuji např. návrh úpravy bezúhonnosti nebo odbornosti).
Jazyková a stylistická úroveň	Jazyková a stylistická úroveň práce je na dobré úrovni. Práce je až na výjimky (např. s. 8, 11, 30, 31, 34, 40, 50, 54, 56) prostá překlepů a stylistických pochybení. Styl vyjadřování diplomanta je dobrý, práce je čtivá. Závěry diplomantem prezentované jsou většinou formulovány jasně a srozumitelně.

4. Otázky k zodpovězení při obhajobě

○ Viz dílčí otázky položené výše.

- **Doporučení/nedoporučení k obhajobě**

Vzhledem k výše uvedenému doporučuji diplomovou práci k obhajobě.

- **Navržený klasifikační stupeň**

Předloženou diplomovou práci navrhuji předběžně klasifikovat jako velmi dobrou, a to v závislosti na průběhu obhajoby.

V Praze dne 2. 11. 2023

JUDr. Klára Hurychová, Ph.D.
oponentka diplomové práce