

JUDr. Petr Čech, LL.M., Ph.D.
katedra obchodního práva PF UK

Posudek k diplomové práci Daniela Medového na téma
„Specifika nájmu prostoru služícího podnikání“

Rozsah práce: 50 tiskových stran
Datum odevzdání práce: 1. srpna 2024

1. Aktuálnost (novost) tématu

Diplomant zvolil navýsost praktické a aktuální téma, jež nastolila teprve rekonstrukce občanského práva a které stále vyvolává otázky, na jejichž řešení se právní teorie ani praxe plně neshoduje. Pokládám tudíž za zvláště potřebné je odborně rozpracovávat.

2. Náročnost tématu (teoretické znalosti, vstupní údaje a jejich zpracování, použité metody)

Téma lze hodnotit jako středně náročné. Pojí se k němu sice poměrně slušný okruh tuzemských odborných pramenů a několik soudních rozhodnutí, ty však zdaleka nenabízejí shodné, uspokojivé, spolehlivé a vyčerpávající odpovědi ani argumenty. Přinejmenším v části materiálu se diplomant musel zorientovat na vlastní pěst a dobře proniknout do hlubších souvislostí občanských, zvláště z oblasti práva závazkového. Nároky na zpracování práce dále zvyšovala potřeba právní komparace, resp. hledání historických souvislostí a návazností.

3. Kritéria hodnocení práce

A. Splnění cíle práce

Oproti názvu práce si diplomant nakonec vytkl cíl rozebrat jediné specifikum podnikatelského nájmu, a to do jaké míry je na něj použitelný výpovědní důvod na straně nájemce dle § 2287 ObčZ a jak toto pravidlo v poměrech takového nájmu aplikovat, i v kontextu obecnějších skutkových podstat reagujících na podstatnou změnu okolností. Nastíněnou tematickou koncentrací pokládám za vhodnou a užitečnou. K vytklému cíli diplomant dle mého názoru i zdařile nakročil, jeho plnému naplnění však zůstal přece jen něco dlužen. V podrobnostech viz níže.

B. Samostatnost při zpracování tématu

Autenticita předloženého díla je evidentní. Nepochybuji o tom, že je výsledkem diplomantovy samostatné práce.

C. Logická stavba práce

Struktura práce je vystavěna přehledně a logicky. Úvod nastiňuje cíle diplomantovy práce, závěr rekapituluje jeho hlavní zjištění. Jádro práce diplomant člení do čtyř kapitol, které na sebe systematicky a vhodně navazují. Obecnější úvodní kapitola slouží jako východisko pro pasáže následující. Veškeré analýzy diplomant podřizuje vymezenému účelu a cíli svého bádání.

D. Práce s literaturou (využití cizojazyčné literatury) včetně citací

Okruh použitých pramenů odráží hlavní tuzemská díla, která se váží k tématu práce, a zahrnuje i několik zdrojů zahraničních. Diplomant úvodem avizuje i právní komparaci, v podstatě ji ale neprovádí. Škoda, že nakonec v podstatě zcela rezignoval na analýzu situace v německém i rakouském právu. Jsem přesvědčen, že v obou jurisdikcích mohl najít

významnou inspiraci pro svou práci a závěry, které v ní (ne)činí. Dnešní rakouské řešení ostatně vychází z pravidel, která u nás platila do konce roku 1950. Mnohé tak mohl diplomantovi napovědět alespoň pohled do zdrojů předválečných, ani jej však práce nenabízí. Z oblasti legis mercatoria diplomant čerpal z pravidel UNIDROIT, pominul však jiné významné (a možná i významnější) zdroje, které mu mohly inspiračně posloužit (PECL, DCFR). Oceňuji zohlednění dostupné tuzemské judikatury, ale též důslednou práci s poznámkovým aparátem. V souvislosti s úvahami nad § 2000 ObčZ a jeho místem v systému ochrany nájemce snad jen mohl diplomant zohlednit ještě i významné sbírkové rozhodnutí Nejvyššího soudu, které se pojí k tomuto ustanovení. Pandemie covid (byť nikoliv ve vztahu k § 2287 ObčZ) se z poslední doby týká i další stěžejní rozhodnutí, jež diplomant v práci nezmínil, ač (byť v obecné rovině) nepostrádá relevanci pro jeho zjištění. Uvítám, když tak učiní alespoň dodatečně v rámci ústní obhajoby.

E. Hloubka provedené analýzy (ve vztahu k tématu)

Úroveň diplomantovy analýzy se postupně prohlubuje od relativně stručných a popisných pasáží v kapitole 2 až po výrazně zevrubnější rozbor v kapitole 4. Oceňuji, že diplomant poctivě mapuje existující názorové proudy (včetně judikatorních), za přispění vlastních úvah je kriticky vyhodnocuje a nabízí i argumentuje řešení, která jsou zčásti originální a dle mého i obhajitelná. Co však v práci postrádám (a diplomantovi mohla napomoci rozkrýt právě důkladnější analýza německých, rakouských, ale i historických zdrojů), je zřetelnější odpověď na otázku, které (byť alespoň hypotetické) situace nájemci podnikatelského prostoru tedy přece jen založí právo na výpověď dle § 2287 ObčZ. Praxe (samozřejmě i v zahraničí) si ji ustáleně klade zvláště v případech výrazné změny chování zákazníků a navazujícího propadu návštěvnosti v určité lokalitě, například ve středech měst, a tím spíše jde-li o centra nákupní. Co když bude takový propad zapříčiněn dokonce (zčásti či vesměs) pronajímatelem centra, například v důsledku „vad“ centra, jeho nedostatečné (a přitom příslibené) propagace anebo změny v avizovaném či předpokládaném složení dalších nájemců (například – v důsledku okolností přičitatelných pronajímátele – nájem neuzavře či skončí některý z avizovaných či předpokládaných magnetů návštěvnosti, jakými bývá atraktivní maloobchodní řetězec, provozovatel lákavé volnočasové aktivity, anebo pronajímátel – oproti takovým avízům či předpokladům – výhodnější prostor v centru pronajme konkurenci nájemce, ač mu muselo být zřejmé, že konkrétní centrum dva soutěžitele ze stejné oblasti neuživí, apod.)? Zahraniční srovnání by ostatně diplomantovi pomohlo i v náhledu na obhajitelnost nájemcovy výpovědi v situacích, které diplomant popisuje (a kriticky vyhodnocuje) ve vztahu k nájmu bytu. Mohl by ale nájemce při přesunu místa výkonu zaměstnání do podstatně odlehlejšího místa předčasně jednostranně ukončit nájem bytu v Německu, Rakousku či jiném členském státě EU? Opět uvítám, když diplomant své úvahy doplní alespoň v průběhu ústní obhajoby.

F. Úprava práce (text, grafy, tabulky)

Formální úroveň práce je standardní. Vytknul bych snad jen uvádění nadpisů dalších kapitol na samém dolním okraji stránky, kdy jakýkoliv text nově nadepsané kapitoly následuje až na straně navazující (viz např. na str. 11 či 12).

G. Jazyková a stylistická úroveň

Práce vykazuje vysokou jazykovou i stylistickou úroveň. Chyby a překlepy jsem v ní prakticky nezaznamenal, až na nemnoho dílčích vad v oblasti psaní větné interpunkce. Na výši je rovněž diplomantovo odborné vyjadřování a terminologie. Zvážil bych jen plné citace ustanovení platných a účinných právních předpisů.

4. Případná další vyjádření k práci

V práci jsem nenarazil prakticky na žádné věcné nepřesnosti ani nesprávnosti.

5. Připomínky a otázky k zodpovězení při obhajobě

Výše dle textu ad 3D. a 3E. Na str. 11 diplomant porovnává potřebnou intenzitu neekvivalence plnění a protiplnění u podstatné změny okolností na jedné straně a lichvy či neúměrného zkrácení na straně druhé. Domnívá se nicméně, že mezi lichvou a neúměrným zkrácením navzájem bude tato míra (vždy) shodná?

6. Doporučení / nedoporučení práce k obhajobě a navržený klasifikační stupeň

Práci celkově hodnotím jako slušně zpracované dílo na odpovídající odborné úrovni, které sice čtenářům zůstává po obsahové stránce dlužno část potřebné analýzy i syntézy, přesto je však způsobilé obhajoby i obhajitelné. Výsledné hodnocení ponechávám závislým na průběhu této obhajoby, předběžně bych nicméně (při ideálním průběhu) nevyklučoval práci klasifikovat ani stupněm „velmi dobře“.

V Praze dne 19. října 2024

JUDr. Petr Čech, LL.M., Ph.D.