

## Posudek vedoucí diplomové práce

<b>Jméno diplomantky:</b>	<b>Bc. Pavlo Prints</b>
<b>Téma diplomové práce:</b>	<b>Realitní zprostředkování</b>
<b>Rozsah práce:</b>	61 stran vlastního textu (počet znaků vlastního textu dle diplomanta 169 376)
<b>Datum odevzdání práce:</b>	31. 8. 2023 elektronická verze, 6. 9. 2023 tištěná verze

### **1. Aktuálnost (novost) tématu:**

V březnu 2020 nabyl účinnosti zákon o realitním zprostředkování, jehož hlavním účelem bylo zlepšit ochranu spotřebitelů na trhu realitního zprostředkování. Téma je proto vysoce aktuální.

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

Téma považuji za standardně náročné. Pro jeho zpracování se vyžaduje nejen velmi dobrá orientace v sektorové regulaci upravující realitní zprostředkování, nýbrž i velmi dobrá orientace v obecné úpravě podmínek podnikání na jedné straně a spotřebitelského práva na druhé straně.

### **3. Formální a systematické členění práce**

Pokud jde o systematické členění práce, diplomant rozčlenil práci v návaznosti na vytyčený cíl. V první kapitole se zabývá právní charakteristikou realitního zprostředkování, ve druhé podmínkami podnikání z pohledu ochrany spotřebitele a ve třetí kapitole spotřebitelskou smlouvou o realitním zprostředkování.

Strukturu práce je přehledná a logická, proto ji považuji za vhodně zvolenou.

Velmi kladně hodnotím, že každá kapitola obsahuje v úvodu vysvětlení, co je jejím obsahem, a v závěru shrnutí podstatných poznatků.

### **4. Vyjádření k práci**

Předloženou práci považuji za slušně zpracovanou. Diplomant prokazuje dobrou orientaci v problematice, dokáže srozumitelně formulovat dílčí otázky, čtenáři předložit možná řešení a argumentovat pro jím prosazované závěry, není tomu však vždy (viz dále).

Dále si dovoluji připojit několik poznámek k obsahu práce, které však nemají vyčerpávající charakter.

Na str. 12 diplomant píše o analogii ve vztahu k vymezení předmětu podnikání. Nerozumím tomu, proč k danému závěru máme dospět na základě analogie.

Úvaha na str. 13 o tom, kdo je klientem realitního zprostředkovatele, mi není jasná. Co když realitní zprostředkovatel uzavře smlouvu s oběma zájemci? Proč by druhý zájemce neměl být v postavení klienta? Je přebíraný názor M. Selucké správný? Prosím o podrobnější právní zdůvodnění.

Na str. 23 diplomant píše o všeobecných podmínkách živnostenského podnikání a uvádí, že je musí splňovat každý ohlašovatel živnosti. A jak tomu je v případě koncesovaných živností, které se neohlašují?

Na str. 24 diplomant píše o tom, že podmínkou je plná svéprávnost a že nedostatek plné svéprávnosti vede k absolutní neplatnosti právního jednání. Je tomu opravdu tak? Vyžaduje živnostenský zákon plnou svéprávnost?

K otázce bezúhonnosti lze k diplomantovým závěrům namítnout, že i jím uváděný trestný čin pytláctví by mohl být nazírán jako svého druhu krádež, a trestný čin dvojího manželství jako svého druhu podvodné jednání, které obojí jsou schopné narušit důvěru v poctivost realitního zprostředkovatele. Pokud postavení realitního zprostředkovatele diplomant poměruje s postavením advokáta, je sice pravdou, že realitní zprostředkovatel nepodléhá kárné odpovědnosti, na druhé straně se může dopustit přestupku. Obecně však lze s diplomantem souhlasit, že zákonodárce nemá ujasněný celkový přístup v nastavení bezúhonnosti pro jednotlivé případy a že ji pro jednotlivé případy upravuje izolovaně.

Při řešení otázek souvisejících se spotřebitelskou smlouvou o realitním zprostředkování měl diplomant v daleko větší míře pracovat s obecnými prameny zabývajícími se otázkami spotřebitelského práva.

Závěr na str. 47 o přísnějších sankcích a zvýšení dozoru je nedostatečně odůvodněn, navíc se nabízí otázka, zda věc není řešitelná za stávajícího právního stavu.

Ke kapitole 3.2 podotýkám, že není přehledně uspořádána. Nejprve se diplomant zmiňuje o varující funkci písemné formy, aby dovedl, že je spojena s každým písemným právním jednáním a teprve dále se zabývá dalšími funkcemi. U této kapitoly je patrné, že se diplomant neorientoval dostatečně v současném právním diskursu o právní funkci písemné formy. Jeho závěr, že každá písemná forma má varující funkci, je nesprávný. Prosím, aby znovu věc uvážil a u obhajoby vysvětlil, jakou funkci písemná forma u smlouvy o realitním zprostředkování plní a jaké důsledky jsou spojeny s jejím nedodržením, a to při zohlednění současného stavu právní diskuse v občanském právu obecně, nikoli pouze v poměrech dosud nerozvinuté diskuse na poli realitního zprostředkování.

K závěrům na str. 50 se pak ptám, zda se prosadí pravidlo o obvyklé odměně v kontextu § 2999 odst. 2 obč. zák.

Závěry ke smluvním pokutám na str. 52 a násl. nelze považovat za úplné s ohledem na spotřebitelskou novelu občanského zákoníku, i pokrytí prameny není dostatečné. Prosím tedy, aby při obhajobě se diplomant vypořádal v úplnosti s otázkou smluvních pokut ve spotřebitelské smlouvě o realitním zprostředkování.

## **Kritéria hodnocení práce**

### ***a) splnění cíle práce***

Diplomant vymezuje na str. 5 a 6 jako hlavní cíl práce „[j]aké 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.“ Cíl práce považuji za vhodně zvolený.

Předestřený cíl se diplomantovi podle mého soudu podařilo v zásadě naplnit.

### ***b) samostatnost při zpracování tématu včetně zhodnocení práce z hlediska plagiátorství***

Diplomant se mnou průběžně práci konzultoval; vím, jak o tématu uvažoval, i jsem viděla několik rozpracovaných verzí diplomové práce, o nichž jsme společně vedli rozpravu. Nemám proto žádné pochybnosti o tom, že práce je vlastním tvůrčím počinem diplomanta. Podle Turnitinu práce nevykazuje žádné prvky plagiátorství, ani já jsem žádné neodhalila. Konstatuji proto, že nemám žádné pochybnosti o tom, že diplomová práce byla vypracována diplomantem zcela samostatně.

### ***c) logická stavba práce***

K logické stavbě práce jsem se vyjádřila v bodě 3.

### ***d) Práce se zdroji (využití cizojazyčných zdrojů) včetně citací***

Pokud jde o české zdroje, diplomant pracuje nejen s odbornou literaturou, nýbrž i s judikaturou. Je škoda, že se velmi upíná k sektorové literatuře a nepracuje se zdroji obecně zaměřenými na podmínky podnikání a především spotřebitelské právo. Pokud by z nich více čerpal, některé otázky by se mu podařilo lépe zpracovat (např. pasáž o písemné formě smlouvy či smluvních pokutách).

Se zahraničními prameny diplomant nepracuje.

Jde-li o dodržení zásad odborné práce se zdroji, práce nevykazuje v zásadě žádných pochybení. Za zmínku stojí, že diplomant v některých případech neuvádí vydání, na které odkazuje (např. dílo v pozn. č. 13 nebo 18), což hodnotím jako chybu.

Poznámkový aparát je přiměřeně rozsáhlý (124 poznámek) a zásadně plně funkční.

### ***e) hloubka provedené analýzy (ve vztahu k tématu)***

Předloženou práci považuji po obsahové stránce za standardně zpracovanou s následujícími výhradami. Práce není popisná, nevyhýbá se analýze sporných otázek a předkládá vlastní stanoviska diplomanta. Argumentace je však místy nevyvážená. Zatímco např. otázka bezúhonnosti je zpracována na velmi slušné úrovni, tak otázka písemné formy nebo smluvních pokut mohla být zpracována podstatně lépe.

### ***f) jazyková a stylistická úroveň***

Jazyková a stylistická úroveň textu je velmi dobrá. Vyjadřování diplomanta je až na výjimky srozumitelné a přesné. Za nadbytečné považuji používání zkratky „ust.“ před symbolem „§“ (např. str. 7). Pokud jde o terminologii, práce vykazuje několik nepřesností. Např. na str. 8 diplomant používá slova zmocněnec a zastoupený, přičemž by bylo vhodnější, aby psal o zmocněnci a zmocniteli, případně o zástupci a zastoupeném. Na téže straně pak diplomant používá i pojem „obchodní podíl“, který byl zákonodárcem opuštěn, a proto se nepoužívá ani v doktríně. Obdobně není přesné psát o převodu nemovitosti v případě share dealu (str. 8 a 9), protože o žádný převod nemovitosti v právním smyslu nejde.

### ***g) úprava práce (text, grafy, tabulky)***

Úprava práce je standardní.

## **6. Otázky k zodpovězení při obhajobě**

Otázky byly položeny výše v bodě 4.

## **7. Závěrečné hodnocení**

### **Doporučení/nedoporučení práce k obhajobě**

Diplomová práce splňuje požadavky kladené na diplomovou práci. Práci považuji přes výše uvedené výtky za slušně zpracovanou, a proto ji doporučuji k obhajobě.

### **Navržený klasifikační stupeň**

Předběžně navrhuji ohodnotit diplomovou práci známkou velmi dobře. Konečné hodnocení závisí na rozhodnutí komise v návaznosti na průběhu obhajoby.

V Praze dne 27. října 2023

JUDr. Kateřina Eichlerová, Ph.D.  
vedoucí diplomové práce