

Právnická fakulta Univerzity Karlovy v Praze

P O S U D E K
vedoucího diplomové práce

Jméno a příjmení studenta: David Materna

Název práce: Výpověď z nájmu prostoru sloužícího k podnikání – námitky, oprávněnost a vyklizení

Jméno a příjmení vedoucího: prof. JUDr. PhDr. David Elischer, Ph.D.

Práce vyhodnocena IS a individuálně posouzena jako originální (maximální podobnost <6 %, celkové procento shody se všemi dokumenty je 12 %). Míra podobnosti je dána v převažující míře citováním právních předpisů a judikatury NS.

1. Formulace cílů, metodika zpracování práce a aktuálnost tématu:

Autor předkládá diplomovou práci na téma nájmu prostoru sloužícího k podnikání, a to jen na problematiku skončení tohoto druhu nájmu specificky výpovědí a v rámci této specifikace se zaměřuje na 3 klíčové aspekty: námitky nájemce, oprávněnost výpovědi a vyklizení předmětu nájmu. Toto zúžení pokládám za aktuální a správné, nakolik umožnilo autorovi jít rovnou k věci a stěžejní aspekty výpovědi analyzovat v mezích diplomové práce důkladně, a navrhnout vlastní řešení a pro ně argumentovat. Práce je ztížena tím, že k těmto dílčím a specifickým otázkám zatím neexistuje – s výjimkou standardní komentářové literatury – rozsáhlejší monografická či alespoň časopisecká literatura. Nedostatek sekundárních pramenů autor kompenzuje prací s několika (4) desítkami judikátů a rozvíjením vlastních úvah. Jde tedy o téma, které právem zasluhuje pozornost odborné veřejnosti, neboť v praxi se vyskytuje několik problematických momentů souvisejících s ukončováním těchto typů nájmu. Autor v úvodu své práce jasně vymezuje její cíle (analytické) a klade si otázky, na které se snaží svou prací nalézt a nutno dodat i nalézá své přesvědčivé odpovědi. Vlastní metody práce a přístupu jsou v úvodu nepřímě naznačeny; i z práce samotné je patrné, že autor zvolil analytický přístup, který kombinuje s evaluací judikatury, neboť ta tvoří *gras* předložené práce, aby nakonec dospěl k obecnějšímu poznatku. Jeho syntetický přístup se dobře projevil zejména v kapitole 6, v níž sám proponuje, a myslím, že zdařile, jakýsi optimální postup – při výkladu platné úpravy – jak bez zbytečných konfliktů a výkladových sporů řešit otázky skončení nájmu prostoru sloužícího k podnikání, když shrnuje pro praxi využitelná řešení využívaje svých předchozích analýz. Za přínosné nicméně pokládám i pasáže věnované samostatnému rozboru procesních souvislostí při přezkumu oprávněnosti výpovědi (rozsah a limity přezkumu, charakter žaloby a formulace žalobního petitu etc.).

2. Logická struktura a členění diplomové práce:

Text (94 tis. znaků) je celkově přehledně a jasně členěn, jeho struktura je logická, jednotlivé výklady na sebe souvisle navazují. I další vnitřní členění odpovídá klasickým doktrinálním přístupům, zejména je respektováno předepsané členění pro odborný text, tj. úvod do problematiky, shrnutí dosavadního stavu poznání a odborné diskuse nad problémem, stručný rozbor judikatury a další teoretická východiska, nakonec závěr a úvahy *de lege ferenda*. Práce je složena ze 6 kapitol, z nichž každá je dále vnitřně členěna do jedné až dvou úrovní podkapitol. Druhá kapitola analyzuje výpovědní důvody, jejich přezkoumatelnost a uvádí i výpověď bez udání důvodů. Třetí kapitola zkoumá námitky proti výpovědi, zejména z hlediska formy, lhůty, jejich účinků a zabývá se rovněž problematikou fikce platnosti výpovědi. Čtvrtá kapitola představuje nezbytný procesněprávní „pandán“, díky němuž teprve dochází k uplatnění práva

nájemce na nestranný soudní přezkum oprávněnosti učiněné výpovědi. Pátá kapitola pak logicky analyzuje právní (substantivní i procesní) prostředky sledující vyklizení předmětu nájmu a jeho bezvadné předání zpět pronajímateli. O šesté kapitole je pojednáno výše.

3. Rozsah a úroveň použitých zdrojů a práce s nimi, bibliografické citace, poznámkový aparát:

Při zpracování tématu byl použit – se zřetelem na relativní nedostatek literatury k úzkému tématu – dostatečný počet bibliografických pramenů, které autor správně uvádí a na konkrétních místech vždy cituje v souladu s citační normou. Poznámkový aparát je přehledný a adekvátní tématu i použitým metodám. Výběr literatury a pramenná základna tak zahrnuje všechna relevantní komentářová díla aktuální české doktríny. Lze ocenit, že autor neváhá konfrontovat základní názory české doktríny a odlišná stanoviska právních autorit v daném oboru, aby je nicméně dále argumentačně rozvíjel.

4. Jazyková, stylistická úroveň a formální úprava diplomové práce

Jazyková i stylistická úroveň práce je na velmi dobré úrovni. Autorův jazyk zůstává srozumitelný a čtivý, třebaže zrovna postihuje komplexnější právní jevy. V práci jsem neshledal žádných gramatických chyb ani stylistických nedostatků. S právní terminologií je pracováno zásadně korektně (viz níže).

5. Formulace vlastních závěrů (práce s judikaturou, úvahy de lege ferenda), připomínky k textu

Práce předkládá řadu názorů a závěrů. Autor by se mohl u ústní obhajoby znovu blíže a konkrétně vyjádřit zejména:

- ke skončení nájmu bez výpovědné doby a vyklizení prostoru v souladu s výpovědí v kontextu (ne)uplatnění fikce platnosti výpovědi;
- k právní povaze normy § 2314 – dispozitivní nebo kogentní pravidlo? Důsledky případné smluvní modifikace takového pravidla;
- ke str. 24 – kde se nejprve hovoří o odmítnutí žaloby, posléze již o jejím zamítnutí (?);
- k tolik praktické otázce, jakou bezesporu je míra dovolenosti svépomoci při vyklizení předmětu nájmu – kritický náhled aktuální judikatury NS;
- k možnostem a limitům notářských zápisů se svolením k vykonatelnosti;
- ke str. 34 – zde se hovoří o svévolném vyklizení – jaký je tedy rozdíl mezi svépomocným a svévolným vyklizením?

6. Odborná kvalita zpracování tématu diplomové práce

Práce je po odborné stránce standardní a splňuje požadavky kvalifikační práce tohoto stupně, a to jak rozsahem, tak kvalitativní analýzou. Prokazuje autorovy promyšlené a utříděné znalosti této hmotněprávní problematiky, jakož i souvisejících procesněprávních otázek a neshledal jsem v ní žádné zásadní nedostatky.

Závěr:

Předložená práce prokázala odbornou samostatnost a erudici autora při zpracovávání specifického tématu, schopnost zorientovat se v zákonné úpravě, doktríně a příslušné judikatuře. **Práci proto doporučuji k ústní obhajobě s hodnocením výborně.**

Datum: 30. 12. 2024

Podpis vedoucího diplomové práce
prof. JUDr. PhDr. David Elischer, Ph.D.