

**Právnická fakulta Univerzity Palackého Olomouc**  
**Katedra soukromého práva a civilního procesu**  
**Posudek vedoucího práce**

**Téma diplomové práce: Smluvní pokuta ve smlouvách o nájmu bytu**

**Diplomant: Karolína Králová**

**Vedoucí práce: doc. JUDr. Milan Hulmák, Ph. D.**

**Výběr tématu:**

Diplomantka si vybrala téma, které je velice aktuální v souvislosti s novelizací úpravy smluvní pokuty u nájmu bytu zákonem č. 163/2020 Sb. Problematickým byl již legislativní zákaz smluvních pokut, problémy s touto úpravou nevyřešila úplně ani zmíněná novela. V tomto je třeba ocenit, že autorka se snažila řešit otázky, kterým se zatím v odborné literatuře příliš pozornosti nevěnovalo, byť to zřejmě nebyl úplně její primární úmysl.

**Způsob zpracování:**

Diplomantka si v úvodu práce klade několik výzkumných otázek. Jde o směsici otázek, které jsou dány tématem práce – např. předpoklady, částečně přesahující dané téma – např. vztah k jiným institutům a případný dopad na ně, i otázky spíše právně politické – např. zda dochází k vylepšení pozice pronajímatele.

Při zpracování těchto otázek dle mého názoru prokázala diplomantka nejenom své znalosti získané během studia, ale částečně i schopnost vědecké práce. Provedla analýzu problému, identifikovala některé dílčí otázky a snažila se ověřitelným způsobem nalézt jejich řešení. Je ale třeba si otevřeně přiznat, že na zásadní problémy sama nepřišla (co vlastně limit trojnásobku znamená) a byť nakonec řešeny jsou, analýza mohla být propracovanější.

*Struktura*

Struktura práce odpovídá těmto otázkám. Po obecném vymezení smluvní pokuty v úvodních pasážích práce se diplomantka věnuje úpravě v nájmu bytu, a nejdříve limitu ve výši trojnásobku (kapitola 2.2.) a následně jeho aplikaci na různé způsoby ujednání smluvní pokuty (2.3). V třetí kapitole je řešen dopad limity na jiné instituty s obdobnou funkcí.

Omezený rozsah práce ve své podstatě neumožňuje srovnání s jinými instituty, to by mohlo být předmětem samostatné práce, což se odráží ve stručné poslední kapitole. S tím souvisí tendence utíkat od tématu práce k obecnějším otázkám, jednoduchým na zpracování, bezprostředně však s tématem nesouvisejícím (např. moderace nepřiměřené smluvní pokuty, historický vývoj).

V některých případech dochází k opakování úvah (např. dopad povolení smluvních pokut na dříve ujednané smluvní pokuty, následky překročení limitu výše smluvní pokuty).

*Práce s odbornou literaturou a judikaturou*

Diplomantka pracuje s domácí i zahraniční literaturou. Práce v tomto obsahuje nezbytnou komparaci s úpravou zahraniční, a to zejména pokud jde o zjištění významu původního zákazu smluvní pokuty. Zajímavá je pak analýza aktuální judikatury ohledně způsobu výpočtu limitu výše smluvní pokuty.

Úvahy o jistotě by byly jistě obohaceny zohledněním názorů Bezoušky na jistotu jako na zvláštní případ zástavního práva (viz Beck III, 2. vyd.).

### *Jazyková stránka a terminologie*

Práce má po stránce jazykové běžnou úroveň. Stylisticky zaostává (je to takové jednoduché psaní), např. sjednání institutu (s. 6), toto bylo stanoveno na základě závěru, že (s. 46). Na druhou stranu to usnadňuje porozumění.

Neshledal jsem žádné závažnější prohřešky při užití právní terminologie. Někde zde o zjevné překlepy, např. záměna podnájmu a pronájmu (s. 15). Nový občanský zákoník není novelizace starého (s. 19). V případě změny právní úpravy a odpadnutí překážky v podobě nedovolenosti nejde o konverzi (s. 27). Je také zřejmé, že jistota nezabezpečuje, aby byl „dluh upraven“ (s. 46).

### **Formální náležitosti:**

Práce splňuje veškeré formální náležitosti vyžadované pro diplomovou práci. Nezaznamenal jsem žádné významnější formální nedostatky. V některých případech byl omezil zbytečné citace, např. s označením právních předpisů identifikovaných již v samotném textu (s. 15), s pouhým označením ustanovení, které je však uvedeno přímo v textu (s. 28 a na mnoha dalších místech). Takové citace postrádají jakýkoliv smysl.

### **Věcný obsah:**

Jde-li o věcné připomínky, zmíním pouze některé. Nejsou nijak zásadní.

Zajištění nemusí poskytovat jenom dlužník (s. 9), informační povinnosti jsou také dluhem (byť vedlejším) (s. 9). Když už se řeší předpisy na ochranu nájemníků, vyplýval z nich tedy zákaz smluvních pokut (kapitola 2.1.1.)? Nevšiml jsem si, že by toto bylo řešeno. Výklad o úrocích z prodlení po roce 1989 úplně nereflktuje změny, k nimž docházelo (výše úroků z prodlení se až do roku 2005 odvíjela od diskontní sazby, repo sazba měla význam až později) (s. 17). Připuštění smluvní pokuty vedle poplatků z prodlení by si zasloužilo více pozornosti, byť jde o závěr NS, a to s ohledem na kogentnost úpravy poplatků z prodlení, viz nepřímě i v práci zmíněný NS sp. zn. 26 Cdo 354/2016 (s. 18). Nájemník obecně není slabší smluvní stranou (s. 20).

Osobně by mne například zajímala aplikace přechodných ustanovení ohledně poplatků z prodlení v situaci, kdy dluh na nájemném vznikl před účinností nového občanského zákoníku. Judikatorní řešení je jasné. Přesto ale nekompensuje poplatek újmu v měsíci, za který je dlužník v prodlení? Neměla by jeho výše tedy odpovídat spíše změněné úpravě než úpravě, kdy dluh vznikl?

Myslím, že nelze říci, že největší část ustanovení občanského zákoníku byla inspirována v Německu (takto je to nepodložené tvrzení a troufnu si tvrdit, že nepravdivé) (s. 22). Kritika

zákazu smluvních pokut (s. 22) pak může být podložena věcně, přehlíží však politická kritéria, která v této věci převážila (něco za něco, a ostatně tak je to i s povolení smluvních pokut a jejich limitací). Navíc, není nakonec problém nikoliv v zákazu smluvní pokuty, ale v jejím širokém pojetí v rámci úpravy ČR (s. 22-23), prakticky pak v absenci rozlišení jednotlivých nuancí (což s ohledem na případy, kdy zde existuje zákonný úrok z prodlení, také není jednoduché)? Otázkou je pak, zda zde nejsou další odlišné předpoklady, kromě výše (např. důkazní břemeno, liberační důvody).

Pokud je citována má práce ohledně možnosti ujednat si určitou paušální částku, tak nešlo o paušální částku pro případ porušení povinnosti (s. 24). Na straně 25 a 26 se pak opakují úvahy autory (o aplikovatelnosti nové úpravy na zdánlivé dohody podle předchozí), v případě odpadnutí překážky v podobě nedovolenosti však nejde o konverzi.

Závěr, že jistota má chránit pronajímatele před případnou insolvencí nájemce (s. 29), by vyžadoval předchozí analýzu insolvenčního práva (jak se jistota v daném případě chová) (možná se chtělo říci nesolventnost, což v právním významu znamená něco jiného). Byl bych rovněž zdrženlivější ohledně závěru o nepřiměřeném přenosu rizika na pronajímatele (s. 29). Je však zřejmé, ale ono to těžko může být jinak (a může být hůře), že úprava nájmu je nástrojem sociální politiky.

Studentka byla nakonec donucena věnovat se i problematice aplikace limitu na konkrétní situace. Je třeba ocenit, že na to nerezignovala.

Na s. 30 se věnuje redukci zachovávající platnost, nijak se však nevypořádává s názory, které v řadě případů tuto redukci podle § 577 nepřipouštějí (výchovní a odrazující efekt limitu) (resp. § 577 diplomantka vůbec nezmiňuje, je zmíněn až na s. 33).

S jejími závěry lze však polemizovat, což nevylučuje, že se soudy nakonec k jejím závěrům v nějaké podobě připojí. Není jasné, proč by se limit měl prosazovat 2x – jednou limitace při sjednání (když je dohromady ujednáno více než trojnásobek), jednou při aplikaci (když naroste na více než trojnásobek). Argumentem by zde asi neměla být skutečnost, zda je ujednána denní sazba (i když je pevná sazba, povinnost může být porušena opakovaně, anebo vůbec).

Případ autorky s ujednáním smluvní pokuty pro porušení více povinností (s. 32 a 33) by vyžadoval i úvahu pro situaci, kdy je sjednána smluvní pokuta pro případ porušení jakékoliv povinnosti ze smlouvy (i zde by mělo docházet ke kumulaci a zkoumání výše již při ujednání?).

Závěr o tom, že nelze požadovat doplnění jistoty v průběhu trvání vztahu, není absolutní v literatuře (z toho, že autor v nejnovějším komentář nesdílí závěry někoho jiného ještě neznamená, že došlo k posunu). Přestože je zmiňováno rozhodnutí NS (26 Cdo 2267/2019), je třeba si uvědomit, že Nejvyšší soud se v tomto rozhodnutí zabýval primárně způsobem realizace (čas zde nebyl problém). Jsou dobré důvody (např. § 2017 ObčZ), proč by mělo docházet k čerpání v průběhu a doplňování, např. s ohledem na účel jistoty – její výše nemá být sociální překážkou pro uzavření smlouvy, z jistoty jsou hrazeny dluhy nájemce (nejde o sankci).

Lze souhlasit s diplomantkou o nevhodnosti použití jednoho společného limitu pro dané vztahy, a to s ohledem na odlišnou funkci takového limitu v obou případech. To mimo jiné

může svádět k závěrům, které diplomantka nakonec přijala (s. 33 a 46) – korekce smluvní pokuty už při ujednání a nemožnost doplnění jistoty. Nutně se to však dostává do rozporu s funkcí. Například se nabízela možnost srovnání s možností výpovědi bez výpovědní doby, kde se také objevuje limit v podobě výše trojnásobku nájemného (§ 2291 ObčZ), nebo nevymahatelnost excesivních úroků (§ 1805).

V případě smluvní pokuty nedochází k majetkovému transferu v okamžiku porušení povinnosti (s. 41). Myslím, že závdavek se mnohem více blíží zajišťovacímu prostředku, není zde žádná trvalá pohledávka na plnění, započítává se na plnění dluhu, nerozumím proto úplně té analogii s moderací smluvní pokuty (s. 41) (dochází například k moderaci u zálohy, odstupného?). S aplikací § 2254 i na závdavek je ale třeba souhlasit (s. 43).

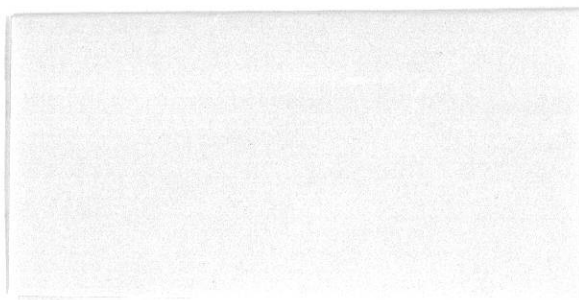
### **Závěr:**

Práce splňuje požadavky kladené na diplomovou práci. Z mého pohledu jde o zajímavou práci. Oceňuji částečnou schopnost studentky vyhledat problémy a nabídnout argumentované řešení. Na druhou stranu diplomantka se nevyvarovala drobných nedostatků, mohla být v některých závěrech odvážnější a kritičtější. Zohledňuji přitom nejenom práci, ale celý průběh její přípravy.

### **Navrhuji práci ohodnotit: C**

K obhajobě navrhuji otázky:

- 1) Uplatní se limit pro smluvní pokutu na smluvní úroky v prodlení v celé výši, nebo jenom ve výši přesahující zákonné úroky z prodlení (s. 40)?



Milan Hulmák

V Plzni dne 5. února 2022