

Příklad č. 4:

Věcná práva

4.1

Dům v Horním Újezdci u Blat

Skutek

Jan Novotný, manželé *Václav Marek* a *Jarmila Marková* a *Konto, a. s.*, jsou k ideálním třetinám spoluvlastníky domu čp. 452 na st. pl. par. r. 897/1 a této st. pl., jakož i zahrady par. č. 897/2, vše zapsané na listu vlastnictví č. 19, k. ú. Horní Újezdec u Blat.

Dům stojí na náměstí. Přídomní zahrada je za domem směrem k řece. Otevřené části zahrady jsou oploceny. Na zahradě je postaven altánek a je na ní vykopána stará studna. Dnes ale není běžně používána, protože dům má vodovodní přípojku. Někdy je ale ze studny čerpána voda ke kropení zahrady.

Manželé *Markovi* v tomto domě též užívají třípokojový byt s příslušenstvím, a to i se svými dvěma nezletilými dětmi.

Přes léto, kdy manželé *Markovi* bývají na chalupě a jejich děti bývají též na skautském táboře, přenechávají oba manželé byt do užívání svému známému, který je sezónním pracovníkem v nedalekém Dolním Újezdci u Blat.

Konto, a. s., v domě užívá dvě obchodní místnosti a jeden byt pro své zaměstnance.

Jan Novotný v domě nebydlí.

V domě jsou ještě dva další byty a dvě další obchodní místnosti v přízemí, které užívají třetí osoby.

Dům i se zastavěným pozemkem, stejně jako přilehlá zahrada, jsou zastaveny bance k zajištění úvěru. Zůstatek dlužné částky i s úrokem již činí jen 15 628 Kč. Většina již byla splacena. Zástavními spoludlužníky jsou *Jan Novotný* a manželé *Markovi*.

Přídomní zahrada je zatížena věcným břemenem průchozí cesty ve prospěch vlastníka sousedního pozemku p. č. 897/3, zapsaného na listu vlastnictví č. 89 pro k. ú. Horní Újezdec u Blat.

Spoluvlastníci se rozhodli zrušit své spoluvlastnictví a zařídit vše jinak. Nápad vzešel z iniciativy *Jana Novotného*, který, jednak v domě nebydlí, jednak má zájem o výstavbu vlastního rodinného domu na zcela jiném místě. K tomu potřebuje značnou peněžní investici.

Právní rozbor a návrh řešení

- (1) Z jakého právního důvodu (právního titulu) manželé *Markovi* užívají byt?
Platí to podobně i pro *Konto, a. s.*?
- (2) Z jakého právního důvodu užívá známý *Markových* jejich byt?
- (3) Jaký je rozdíl mezi číslováním nemovitostí: „čp.“, „č. or.“, „ev. č.“?
Které z těchto čísel nebo která z nich slouží k určení nemovitostí při nakládání s nimi a při zápisu do katastru nemovitostí?
- (4) Napište dohodu o zrušení spoluvlastnictví a o vzájemném vypořádání. Okolnosti si zvolte sami.
Napište návrh na vklad práva do katastru nemovitostí.
- (5) Kolik nemovitostí je předmětem této dohody?
A co příslušenství? O kolik příslušenství se jedná? Anebo jde o součást věci?
- (6) Brání této dohodě zastavení dotčených nemovitostí?
- (7) Budou po uzavření této dohody nějak dotčena práva nájemců bytů a nebytových prostor?
- (8) Budou takto dotčena práva zástavního věřitele?

- (1) Vysvětlete legislativně-právní pojem dobré víry. Pokuste se ji definovat. Neomezujte se jen na souvislost s oprávněnou držbou podle občanského zákoníku.

Jedná se o subjektivní důvodné přesvědčení, o jehož existenci lze usuzovat z vnějších projevů?

Patří sem též zohlednění objektivních okolností případu, z nichž lze o důvodném přesvědčení usuzovat?

Má přitom nějaký význam pojem obvyklé opatrnosti?

Jaké jednání vylučuje dobrou víru? Vylučuje takové jednání i dobré mravy?

- (2) Uveďte příklady z občanského zákoníku, kdy se zákon dovolává dobré víry.

- (1) Popište právní povahu a účel věcného břemene *in rem* a *in personam*.

Uveďte příklad pro každé z nich.

- (2) Popište právní postup, jakým vzniká vydržení práva průchodu a průjezdu vlastníka horní louky přes sousedící dolní louku cizího vlastníka. Bez tohoto průchodu a průjezdu nelze zajistit přístup k louce oprávněného ani k jejímu obhospodařování.

Kdy v tomto případě vznikne věcné právo k cizí věci?

Prameny: obč. zák., obec. zřiz.

Zvláštní literatura

Fiala/Hurdík/Korecká/Telec, Lexikon - občanské právo. 2., rozš. vyd. Ostrava: Jiří Motloch-Sagit 2001. *Fiala/Hurdík/Sedláková*, Zástavní právo a věcná břemena. Brno: Masarykova univerzita 1993.