

Cvičení z Občanského práva III

Doc. JUDr. Zdeňka Králíčková, Ph.D.

(7)

praktické příklady – závazkové právo
(nájemní smlouva, společný nájem bytu manžely,
přechod nájmu bytu, výpověď)

A. Úkoly:

1. Pojmové znaky nájemní smlouvy, odlišení od půjčky a výpůjčky
2. Nájemné jako pojmový znak
3. Výše nájemného: autonomie vůle versus státní direktivismus
*K tomu viz judikatura Ústavního soudu České republiky
a Evropského soudu pro lidská práva*
4. Zajištění dlužného nájemného
5. Byt a nebytový prostor - vymezení, byt družstevní, tzv. zvláštní byt
6. Specifika nájmu bytu a nebytových prostor
7. Co znamená, že nájem bytu je chráněn? Legislativní novinky
8. Další právní důvody bydlení
9. Společný nájem a společný nájem bytu manžely - specifika
10. Legální přechod nájmu bytu – legislativní novinky
11. Zánik nájmu bytu a bytové náhrady

B. Příklady:

- 1) Eva se stala členkou bytového družstva dne 5. 7. 1988.
Dne 10. 2. 1992 jí vzniklo ve smyslu stanov příslušného družstva právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.
Dne 18. 5. 1992 uzavřela manželství s Adamem.
Dne 20. 11. 1992 uzavřela smlouvu o nájmu družstevního bytu.
Dne 25. 11. 1992 se manželé do bytu společně nastěhovali.

Posuďte,

- a) zda a ke kterému datu vzniklo manželům právo společného nájmu předmětného bytu, případně zda vzniklo také jejich společné členství v družstvu a jaký vliv má tato skutečnost na společné jmění manželů
- b) právní režim bytu pro případ, že by došlo
 - a. k rozvodu manželství
 - b. k trvalému opuštění společné domácnosti (i) Evou nebo (ii) Adamem
K podmínkám trvalého opuštění společné domácnosti manželů srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 4. 2001, spis. zn. 26 Cdo 643/2001, in Bulletin advokacie 8/2001, str. 63 a násl.
 - c. k úmrtí Evy.

Zvažte, jak by se situace změnila, kdyby Eva uzavřela manželství už 10. 1. 1992.

2) Paní Malá byla výlučným vlastníkem rodinného domu, neboť jej zdědila po svých rodičích. Krátce po uzavření manželství jí začal manžel fyzicky i psychicky týrat. Proto podala žalobu na rozvod a také na vyklizení manžela z předmětného domu.

Posuďte,

- a) zda svědčí panu Malému nějaký právní důvod bydlení
- b) Jaké zákonné prostředky může paní Malá použít, aby se „zbavila“ agresora

K tomu viz Usnesení Okresního soudu Plzeň-město ze dne 30. 6. 2003, sp. zn. 20 C 220/2003, in Bulletin advokacie 2/2004, str. 81 a násl.

Dále viz zákon č. 135/2006 Sb.