

Stavební právo (MV720K)

Příklady: vlastnictví nemovitých věcí, koupě a prodej

1. Co je to tzv. vlastnická triáda? Znáte ještě nějaká další dílčí vlastnická práva?
2. Co je to Hedemannova koncepce vlastnického práva?
3. Jaké jsou vnitřní a vnější limity vlastnického práva?
4. Rozlište mezi originárním a derivativním nabytím vlastnického práva. Následující skutečnosti do těchto kategorií zařaďte: vydržení, dědění, separace, zhotovení díla, darování, akcese, příklep licitátora ve veřejné dražbě, kupní smlouva.
5. Jak se veřejný seznam liší od veřejného rejstříku?
6. Co to je (v kontextu úpravy veřejných seznamů) princip formální publicity?
7. Co to je (v kontextu úpravy veřejných seznamů) princip materiální publicity?
8. Co to je (v kontextu úpravy veřejných seznamů) princip intabulační?
9. Co to je (v kontextu úpravy veřejných seznamů) princip priority?
10. Co se eviduje v katastru nemovitostí?
11. Jaké znáte typy zápisu práv do katastru nemovitostí?
12. Jak probíhá řízení o vkladu práva k nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí?
13. Co je to poznámka spornosti a poznámka rozepře?

14. Který zákon reguluje realitní zprostředkování?
15. Jakým způsobem je spotřebitel (člověk) chráněn v případě uzavření smluv o realitním zprostředkování.
16. Co je to realitní smlouva?
17. V roce 2018 uzavřel prodávající Z.H. kupní smlouvu s kupujícím M.P., předmětem prodeje a koupě byl soubor nemovitostí v kat. úz. Nová Lhota, a to za dohodnutou kupní cenu ve výši 5 mil. Kč. Při podpisu kupní smlouvy uhradil kupující dohodnutou splátku na kupní cenu 2 mil. Kč. Zbytek kupní ceny měl být uhrazen nejpozději do 31.12. 2018. Katastrální úřad provedl vklad vlastnického práva ve prospěch kupujícího 27.10. 2018, jeho právní účinky nastaly ke dni podání návrhu na vklad, tj. ke 13.8. 2018. Protože kupujícímu nevyšel podnikatelský záměr ohledně využití koupených nemovitostí, neuhradil v dohodnutém termínu zbytek kupní ceny. Prodávající ho v lednu 2019 vyzval doporučeným dopisem k úhradě nedoplatku a určil mu další lhůtu, a to do 31.3. 2019. Protože kupující nezaplatil zbývající část kupní ceny ani v této lhůtě, prodávající od smlouvy odstoupil. Odstoupení provedl písemným úkonem, který byl dne 10.5. 2019 doručen kupujícímu. I po odstoupení kupující byl nadále zapsán v katastru nemovitostí jako vlastník; uzavřel kupní smlouvu se zájemcem o nemovitosti, obchodní společností ABC, spol. s r.o. Na základě druhé kupní smlouvy bylo do katastru nemovitostí vloženo vlastnické právo ve prospěch této společnosti. Určete vlastníka souboru nemovitostí v kat. úz. Nová Lhota. Řešte dle OZ.
18. Pan Komárek si koupil byt od developerské společnosti Byt snadno a rychle, a.s. Smlouva mimo jiné obsahovala smluvní pokuty za porušení povinností pana Komárka, avšak neobsahovala žádné smluvní pokuty za porušení povinností developerské společnosti. Byt snadno a rychle, a.s. kupujícímu před uzavřením smlouvy sdělila, že pokud nebude s kvalitou bytu spokojen, může odstoupit od smlouvy bez uvedení jakéhokoli důvodu ve lhůtě tří měsíců od uzavření smlouvy. Kupní smlouva (smlouva o převodu jednotky) však toto ujednání neobsahovala. Posuďte platnost ustanovení o smluvní pokutě dle OZ. Dále pak zhodnoťte, zdali může pan Komárek odstoupit od smlouvy bez uvedení důvodu, ačkoli smlouva neobsahuje ničeho.

19. Kamil vlastní několik pozemků ve vesnici na jihu Moravy. Jeden z pozemků je zhruba uprostřed vesnice. Místní starosta Jaroslav by chtěl tento pozemek koupit a postavit tam klubovnu pro místní děti a dospělé, aby se měli kde scházet za deštivých a studených dnů. Kamil pozemek nechce ani po naléhání starosty prodat, přičemž namítá, že klubovnu může postavit na obecním pozemku, který sice není tak pěkný a je dál od středu vesnice až skoro u lesa, ale na klubovnu stačí. Starosta chce pozemek Kamila vyvlastnit, když pozemek nechce prodat dobrovolně. Starosta argumentuje tím, že je ve veřejném zájmu, aby klubovna byla ve vesnici, a že za pozemek dostane patřičnou peněžní náhradu. Posuďte situaci.
20. Pan Novák by si chtěl koupit od svého souseda pozemek parc. č. 165/5 v obci Mostiště. Tento pozemek je zatížen zástavním právem ve prospěch banky Zrujnujmě a.s. Zástavní právo je zapsáno v katastru nemovitostí, nicméně pan Novák o právu neví (neinformoval se) a jeho soused mu o něm nic neřekl. Může pan Novák namítat to, že o zástavnímu právu ve prospěch banky nevěděl?
21. Váš soused pan Čudivý na svém pozemku pravidelně spaluje odpad a imise kouře ve značné intenzitě, která překračuje míru přiměřenou jak v místě, tak i v obdobných lokalitách dopadají na váš pozemek. Vám se toto jednání nelíbí a již několikrát jste mu říkali, ať pálení odpadu omezí. Soused však na Vaše prosby nereaguje. Jak se budete dále bránit, pokud domluva nestačí. Jak by se změnila Vaše odpověď, pokud by Vás zápachem obtěžovala chemička, jejíž provoz byl úředně povolen?
22. Paní Jiřina Marková vlastní pěkný pozemek u řeky, která má velmi silný proud. Jednou v noci byla velká bouřka, část pozemku paní Jiřiny Markové se oddělila a vytvořila uprostřed řeky ostrůvek. Druhý den nově vytvořený ostrůvek uviděl jako první soused Jarmil Svojsík. Pan Jarmil Svojsík se pohotově vydal na ostrov s tím, že je teď jeho, protože ho viděl jako první, byl tam jako první a ostrov nikomu nepatří. Posuďte danou situaci.
Jaká by byla vaše odpověď na otázku, kdo je vlastníkem v případě, kdy by ostrov vznikl dočasným poklesem hladiny?
23. Pan Koudelka si za těžce naspořené peníze koupil byt v Pařížské ulici v Praze. V průběhu kontraktačního procesu mu byl ze strany zcizitele, pana Chocholouška,

předložen výpis z katastru nemovitostí, ve kterém byl označen za vlastníka. Kupní smlouva byla podepsána 7. 1. 2014, návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí byl podán o dva dny později, tj. 9. 1. 2014. Řízení o povolení vkladu bylo úspěšně ukončeno 8. 2. 2014.

- a) Ke kterému dni nabyl pan Koudelka vlastnické právo?
- b) Krátce před letními prázdninami rozhodl Obvodní soud pro Prahu 1 v řízení o určení vlastnického práva tak, že za vlastníka předmětného bytu prohlásil pana Karfíka, když kupní smlouvu mezi ním a panem Chocholouškem z listopadu 2009 shledal neplatnou. Pan Karfík následně podal na pana Koudelku reivindikační žalobu, kterou opřel o čl. 11 LZPS. Bude se svým právem úspěšný?

24. Paní Jarmila S. splnila všechny podmínky, které zákon klade na vydržení vlastnického práva k nemovité věci a vydržením nabyla pozemek parc. č. 2525, parc. č. 758/2 a 155/5 v katastrálním území Mostišť, obci Velké Meziříčí. K tomuto pozemku je však v katastru zapsán pan Martinec. Co má nyní paní Jarmila udělat, aby nepozbyla svého vydrženého práva?

25. Karel Novák je vlastníkem nemovitostí, a to pozemku p. č. 314/1 o výměře 242 m² zast. Plocha, s domem č.p. 14, a pozemku p. č. 314/2 zahrada o výměře 786 m², zapsaných v katastru nemovitostí na LV č. 556 vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, pro obec Brno a kat. území Ponava. Karel Novák má v úmyslu uvedené nemovitosti prodat Janu Podezřelému za dohodnutou kupní cenu 1 350 000 Kč. Jakmile tak učiní, uzavře o dva dny později kupní smlouvu na tytéž nemovitosti s Vlastimilem Chudákem za dohodnutou kupní cenu 1 200 000 Kč. Jan Podezřelý i Vlastimil Chudák kupní ceny okamžitě zaplatí. Kdo se stane vlastníkem nemovitostí a proč?

26. Pan Jan Krásný uzavřel smlouvu o realitním zprostředkování s ABC, s.r.o. V této smlouvě je ustanovení o smluvní pokutě, kterou má povinnost pan Krásný zaplatit v případě, že uzavře kupní smlouvu bez souhlasu ABC, s.r.o. Dále pak smlouva o realitním zprostředkování obsahuje ujednání o tom, že právo na provizi svědčí ABC, s.r.o. po dobu pěti let od ukončení zprostředkování. Smlouva rovněž obsahuje ustanovení o tom, že se realitní zprostředkování sjednává na dobu dvou let. Zhodnoťte celou situaci.