

Seminář OP II – právní úkony - příklady

1. Co to je právní úkon? Jaké jsou jeho pojmové znaky?
2. Jaké jsou náležitosti právního úkonu?
3. Jak mohou být následky právního úkonu?

4. Paní Chalupová uzavřela s manželi Boudnými kupní smlouvu na obytný dům včetně pozemku. Vlastnické právo bylo vloženo do katastru nemovitostí. Posléze došlo k rozpeři a na návrh paní Chalupové bylo pravomocně rozhodnuto o neplatnosti této kupní smlouvy, neboť vyšlo najevo, že kupní smlouva byla simulovaným právním úkonem, učiněným „naoko“. Smluvní strany simulovaly prodej věci, aby byla zakryta skutečnost, že šlo o darování. Paní Chalupová se žalobou domáhá vyklizení nemovitostí. Manželé se brání tím, že i když ve skutečnosti nešlo o kupní smlouvu, šlo o darování, na základě kterého řádně vlastnictví nabyli. Bude žaloba úspěšná?

5. Paní Bystrá uzavřela na promo akci, jíž se zúčastnila, kupní smlouvu na sadu nádobí se společností Zenter. Po nějakém čase litovala svého kroku a snažila se od této smlouvy odstoupit. Zástupce společnosti jí sdělil, že již není možné od smlouvy odstoupit a žádal po ní zaplacení kupní ceny. Paní Bystrá se obrátila na svého známého, advokáta, který kupní smlouvu důkladně prostudoval a zjistil, že na kupní smlouvě je uveden jako prodávající Zenter, s. r. o., sídlem Nádražní 1, Pardubice, zatímco v obchodním rejstříku jsou uvedeny údaje Zenter International, spol. s r. o., sídlem Pardubice. V žalobě o zaplacení kupní ceny byla jako žalobce uvedena společnost Zenter International, spol. s r. o. Advokát tedy v soudním řízení namítl nedostatek aktivní věcné legitimace žalobce a navrhl žalobu zamítnout. Jak věc posoudí soud?

Změnila by se situace, kdyby reprezentant prodávajícího paní Bystrou na promo akci výslovně upozornil, že od příštího týdne dojde k výraznému zdražení zboží a že by tedy neměla s koupí váhat, přičemž k žádnému zdražení nedošlo?

Jak byste se vyrovnali s námitkou paní Bystré, že smlouva je neplatná pro rozpor se zákonem nebo dobrými mravy, za situace, kdy paní Bystrá byla povinna splácet kupní cenu v měsíčních splátkách po dobu 2 let a teprve za měsíc od uzavření kupní smlouvy byl prodávající povinen zboží dodat. Paní Bystrá tvrdí, že tím prodávající získal bezplatný úvěr, který by mohl používat k provozování své obchodní činnosti a tím disponovat s prostředky žalované.

6. Obchodní společnost Ptáček, s. r. o. má již delší dobu splatnou pohledávku za společností Koníček, a. s. z titulu neuhrazené kupní ceny za prodej nemovitostí. Ptáček, s. r. o. pojala podezření, že Koníček, a. s. se snaží převádět svůj majetek na třetí osoby a zkrátit tak uspokojení její pohledávky. Šikovnou obchodní špionáží se jí podařilo dostat k pokladnímu deníku společnosti Koníček, a. s., ze kterého vyplynulo, že tato společnost před nedávnem vyplatila 1.000.000,- Kč panu Bílému, který je rodinným známým předsedy představenstva a hlavního akcionáře společnosti Koníček, a. s. Společnost Ptáček, s. r. o. tedy podala žalobu na určení neúčinnosti výplaty uvedené částky z důvodu odporovatelnosti tohoto právního úkonu. Jak bude soud postupovat?

7. Pan Suchý a pan Mokrý byli rovnými spoluvlastníky nemovitostí – skladové haly a pozemku pod ní. Pan Suchý prodal spoluvlastnický podíl k těmto nemovitostem panu Horkému a následně začal do skladové haly navážet vlastní zboží. Proti tomu se ohradil pan Mokrý a zaslal panu Suchému doporučený dopis, kde ho žádá o vyklizení nemovitosti, neboť „byl jako podílový spoluvlastník opomenut“ (§ 140 obč. zák.). Pan Horký se ohradil, že to není jeho problém a že dokud ho nevyzve soudně, nebude to řešit. Pan Mokrý tedy podal žalobu na pana Horkého na vyklizení nemovitosti. Ve své žalobě uvedl, že se domnívá, že kupní smlouva mezi panem Suchým a Horkým je neplatná, neboť nebylo respektováno jeho předkupní právo, což dokládá výpisem z katastru nemovitostí. Soud pana Mokrého vyzval k doplnění veškerých tvrzení a důkazů, jinak ve věci rozhodne. Pan Mokrý soudu sdělil, že již nemá co dodat, že všechno uvedl a předložil. Má žaloba šanci na úspěch?

8. Manželé Turkovi jako prodávající uzavřeli s panem Němcem kupní smlouvu na rekreační objekt včetně pozemku pod ním. Zhruba po jednom roce po vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí zaslali panu Němcovi doporučený dopis, ve kterém oznamují odstoupení od kupní smlouvy z důvodu tísně a žádají vyklizení nemovitostí. Pan Němec toto odmítl. Manželé Turkovi proto podali k soudu žalobu na vyklizení nemovitostí. Během řízení bylo prokázáno, že manželé v době uzavření smlouvy byli nezaměstnaní a jejich jediným příjmem byly dávky sociálního zabezpečení. Navíc museli platit hypotéční úvěr poskytnutý bankou na výstavbu rodinného domu, v němž nyní bydleli a hrozilo, že banka přikročí k prodeji jejich domu jako zástavy ve veřejné dražbě. Pan Němec se o možnosti koupě dozvěděl prostřednictvím realitní kanceláře, která prodej zprostředkovala. Od prvního jednání do vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí uběhlo více jak půl roku, a to i z toho důvodu, že vzhledem k právním nedostatkům smlouvy bylo nutné ještě uzavřít dodatek k této smlouvě. Bylo rovněž prokázáno, že pan Němec o finanční situaci manželů Turkových při uzavírání smlouvy nevěděl. Sjednaná kupní cena byla zhruba o 15 % nižší, než odhadní cena zjištěná soudním znalcem.