

Příklady na seminář č. 3 – Koupě II a přenechání věci k užití jinému

Otázky:

1. Co je to výhrada vlastnického práva? Za jakým účelem smluvní strany tento institut používají?
2. Jaký význam má zápis výhrady vlastnického práva do katastru nemovitostí?
3. Co je to předkupní právo? Jak se liší předkupní právo závazkové a předkupní právo věcné?
4. Jaké jsou důsledky porušení předkupního práva?
5. Jaké typové závazky směřující k přenechání věci k užití jinému OZ upravuje? Vymezte jejich pojmové znaky.
6. U kterých z nich je podstatnou náležitostí převod vlastnického práva? Jaký je rozdíl mezi reálnou a konsensuální smlouvou? Uveďte příklady smluv.
7. Vysvětlete rozdíl mezi výprosou a společenskou úsluhou.
8. Posuďte možnosti ochrany obligačního práva výprosníka vůči půjčitelu a vůči třetím osobám.

Příklady:

1. Pat jako kupující a Mat jako prodávající by rádi uzavřeli kupní smlouvu, jejímž předmětem by byl pozemek parc. č. 215/4, katastrální území Horní Meziříčko, za kupní cenu 100 000 Kč. Mat trvá na zřízení výhrady vlastnického práva. Ani jeden z pánů však netuší, jak tento institut funguje. Porad'te jim:
 - a. Jakou formu musí mít dohoda o zřízení výhrady vlastnického práva?
 - b. Od jakého okamžiku působí výhrada vlastnického práva vůči třetím osobám?
 - c. Kdo bude jako vlastník zapsán v katastru nemovitostí po uzavření kupní smlouvy a jak se v katastru nemovitostí projeví výhrada vlastnického práva?
 - d. K jakému okamžiku nabude Pat vlastnické právo k nemovité věci?
 - e. Jakým způsobem docílí Pat vkladu svého vlastnického práva a výmazu Matovy výhrady vlastnického práva?
2. Věra vlastní byt v Brně, který zdědila po své babičce. Její syn Standa byl přijat na Masarykovu univerzitu. Věra mu chtěla udělat radost, a tak se rozhodla, že mu babiččin brněnský byt daruje. Současně se však obává toho, že by ho Standa mohl neuváženě prodat. Byla by ráda, aby byt zůstal v rodině. Proto připravila písemnou smlouvu, ve které se Standa zavazuje, že pokud by byt převáděl, a to i bezúplatně, nabídne ho ke koupi své matce Věře. Není si však jistá, zda postup, který zamýšlí, je správný, a proto se nyní obrací na Vás.
 - a. Zabývejte se tím, zda předkupní právo zamýšleným postupem Věry platně vznikne.
 - b. Zabývejte se tím, zda Věřino postavení bude dostatečně chráněno. Je zde jiná alternativa v rámci předkupního práva, která by Věřino postavení chránila lépe? Vysvětlete Věře rozdíly.
 - c. Navrhněte Věře také jiné právní možnosti, kterými by docílila podobného výsledku.
3. Eva zakoupila od Jitky pozemek, jehož součástí byla chata určená k rekreaci. Při předání nemovitosti Jitka Evě řekla, že si cestu k obchodu vždy zkracovala přes pozemek souseda Jeníka. Jeník proti tomu, že po jeho pozemku chodívala, prý nikdy nic nenamítal. Stejnou cestu

proto bez dalšího začala užívat i Eva. S Jeníkem se občas při přechodu jeho pozemku potká, vždy se přitom vzájemně vřele pozdraví a pochvalují si Jeníkovy vypěstované plodiny a květiny.

- a) Posuďte, zda je Eva oprávněna, příp. na základě jakého právního důvodu přes sousední pozemek chodit.
 - b) Jednoho dne Jeník uzamkl bránu, načež Eva nemůže přes Jeníkův pozemek projít. Jak se Eva může bránit?
 - c) Jak by se situace změnila, kdyby se Jeník s Evou dohodli, že Eva bude moci přes Jeníkův pozemek chodit do té doby, dokud obchod nebude přemístěn na nové místo, na němž již výstavba nového obchodu probíhá.
 - d) Jak by se situace změnila, kdyby se Jeník s Evou dohodli, že Eva bude moci přes Jeníkův pozemek chodit a na oplátku v době nepřítomnosti Jeníka bude sekat jeho zahradu.
4. Strýček Adam z Ústí nad Labem poskytl svému synovci Petrovi k bydlení byt o velikosti 1+kk v centru Brna, aby zde mohl v průběhu svého studia na vysoké škole bydlet a nemusel denně dojíždět. Zámožný Adam přitom za to po Petrovi nic nechtěl. Petr mu však musel posílat platby na úhradu elektřiny, vody a internetu.
- a) Posuďte právní poměr mezi Adamem a Petrem. Mohl by se Adam rozmyslet a po Petrovi po dvou letech studia požadovat, aby se odstěhoval?
 - b) Po ukončení studia si Petr do bytu nastěhuje přítelkyni a s Adamem sepíše smlouvu, že byt budou společně s přítelkyní dále užívat a Adamovi za to budou pravidelně měsíčně posílat symbolických 3 000 Kč.
 - c) Po čase se ukázalo, že Adamův byt je pro Petra s přítelkyní příliš malý, a proto se rozhodli odstěhovat jinam. Adamovi však doposud vyhovovalo, že se o svůj byt v Brně nemusel starat. Petr mu tak navrhl, že začne byt poskytovat na stránkách Airbnb ke krátkodobému ubytování turistů, přičemž se o vše postará, 1/3 z výnosů mu bude posílat a zbytek si ponechá. Adam nadšeně souhlasil. Posuďte, jak se právní poměr mezi stranami změnil.
5. Pat potřebuje opravit televizi, jenže nemá nářadí. Jde tedy za Matem a nářadí si od něj vypůjčí s tím, že celou transakci do detailů zase tolik neřeší, prostě dojde s úsměvem k předání a Pat odchází opravovat televizi. Večer si Mat uvědomí, že už je to dlouhá doba, tak volá přes celé město Patovi domů, kde je s nářadím, že už musí být televize opravená. Patovi se od televize nechce, neb zrovna hraje Sparta v Ostravě a všechno se to mele, odpoví Matovi, že si přece neujednali ani čas, ani místo plnění, tedy pokud chce své nářadí zpět, necht' se Mat staví za týden, kdy bude Pat doma a bude mít čas. Posuďte situaci.
6. Pan Česílko půjčil v roce 2019 svému kolegovi v práci částku 40 000 Kč, aby si mohl koupit ojetý automobil, aniž by si s ním ujednal, kdy mají být peníze vráceny. Smlouva byla uzavřena pouze ústně. V roce 2023 se pan Česílko dostal do finanční tísně a požádal svého kolegu, aby mu peníze vrátil. Ten to odmítl s poukazem na to, že již uběhly tři roky a dluh je promlčen. Může se pan Česílko nějak bránit? Jaký postup byste mu doporučili?