

# Stavební právo (MV720K)

---

*Příklady: Dílo. Právo stavby. Zásada superficies solo cedit.*

1. Která věcná práva k věci cizí (*iura in re aliena*) jsou upravena v OZ?
2. Jak se v OZ dělí věcná břemena? V čem spočívá rozdíl v jejich obsahu?
3. Charakterizujte zásadu „*nemini res sua servit*“. Platí tato zásada i v případě OZ?
4. Jakými způsoby lze sjednat cenu díla?
5. Jaké jsou podmínky pro případnou změnu ceny díla?
6. Kdy je vlastníkem díla objednavatel a kdy zhotovitel?
7. Jaká jsou práva objednatele při vadném plnění?
8. Jaké jsou podmínky uplatnění práva z vadného plnění v případě skrytých vad stavby?
9. Za jakých podmínek může zhotovitel dílo prodat osobě odlišné od objednatele?
10. Vysvětlete, co je právo stavby. Vymezte účel práva stavby, jeho vznik, jaká jsou práva a povinnosti a jeho zánik.
11. Jak vznikají služebnosti?
12. Vysvětlete, jaké jsou rozdíly mezi služebnostmi *in rem* a *in personam*.
13. Jak mohou služebnosti zaniknout?

14. Občanský zákoník obsahuje demonstrativní výčet služebností, vypište alespoň 5 z nich a krátce popište danou služebnost.
15. Manželé E.N. a V.N. jako vlastníci obytného domu si objednali u stavební firmy obchodní společnosti provedení díla spočívajícího v montáži ústředního topení. Firma s uzavřením smlouvy souhlasila, měla volnou kapacitu, došlo i k dohodě o termínu provedení. Manželé však nesouhlasili s výší ceny. Montáž ústředního topení nebyla v dohodnutém termínu uskutečněna, a proto se manželé domáhali návrhem u soudu splnění dohodnutých povinností. Okresní soud posuzoval účinky smlouvy a rozhodl, že smlouva byla neplatná. Byl postup okresního soudu správný?
16. Během prodejních výstav v Brně uzavřel Z.K. se společností Dřevo, s.r.o. smlouvu o dodání kuchyně v termínu II. čtvrtletí 2014. Společnost tento termín nedodržela a kuchyni připravila k dodání a k zabudování až v srpnu 2014. Z.K. kuchyni převzal a umožnil společnosti zabudovat kuchyni do domu, domáhal se však slevy z ceny v důsledku prodlení zhotovitele. Dřevo, s.r.o. však žádosti Z.K. nevyhovělo, a proto se Z.K. obrátil s návrhem na soud. Zabývejte se druhem závazkového vztahu, který vznikl na základě uzavřené smlouvy, a pak posuďte i oprávněnost požadavku Z.K.
17. Rozhodněte o žalobě společnosti Česká dýha, a.s., která se domáhala zaplacení ceny díla, jež spočívalo ve zhotovení dýhovaných lišt na zakázku, a které objednatel odmítl převzít. Během řízení bylo prokázáno, že lišty byly zhotoveny z jiného než požadovaného a dohodnutého materiálu (z dřevotřísky místo laťovek).
18. Manželé D.B. a E.B. se rozhodli zřídit ve svém domě prodejnu s oděvy. Jejich záměr vyžadoval rekonstrukci přízemí domu, který dosud neobývali. Současně s tím uvažovali o vestavbě bytu do podkroví, aby v domě mohli bydlet. Svůj záměr projednali s kamarádem A.B. živnostníkem podnikajícím ve stavebnictví. Tento živnostník přislíbil provést rekonstrukci i vestavbu do 30.4.2014. Manželé vyzvali A.B., aby jim před zahájením prací předložil smlouvu o díle, v níž bude specifikován rozsah prací a cena. A.B. na tuto výzvu (i další) nereagoval a zahájil práce. Po provedení první etapy prací A.B. opustil rozestavěnou stavbu s tím, že mu objednatelé nezaplatili zálohu. Manželé uzavřeli

smlouvu s jinou firmou, která rekonstrukci dokončila. A.B. se domáhal zaplacení ceny díla, kterou určil na 500.000 Kč. Protože manželé odmítli tuto cenu zaplatit, obrátil se A.B. na soud se žádostí o vydání platebního rozkazu. Soud platební rozkaz vydal a doručil ho manželům. Porad'te manželům, jak mají dále postupovat.

19. Soňa chce postavit rodinný dům, nicméně nemá pozemek, na kterém by mohla rodinný dům postavit. Karel jí nabídl, že k postavení jejího rodinného domu může využít jeho pozemek. Karel a Soňa přemýšlejí o využití institutu práva stavby. Je v daném případě právo stavby vhodným nástrojem?
20. Ester je vlastníci pozemků č. p. 56 a č. p. 57, které spolu sousedí. Na pozemku č. p. 56 má postavený dům, přičemž přístupová cesta k domu vede přes pozemek č. p. 57. Ester by chtěla pozemek č. p. 57 prodat, jenže nechce přijít o svou jedinou přístupovou cestu k domu. Porad'te jí, co by měla udělat.
21. K bytu v 5. patře cihlového domu na ulici Svatopluka Čecha 80 v Ostravě je zřízena služebnost ve prospěch Martina. Martin dostal nabídku práce v Brně, a protože se mu nechce dojíždět každý den za novou prací z Ostravy do Brna, tak se rozhodl do Brna přestěhovat. Byt v Ostravě by tak zůstal zbytečně nevyužitý, a tak se rozhodne, že byt v Ostravě začne pronajímat. Nicméně o tomto se dozví majitelka bytu Miriam a s pronajímáním bytu nesouhlasí. Posud'te danou situaci.
22. Paní Hrubá se rozhodla pořídit si stavební parcelu na okraji města. Přes inzerát v místním periodiku si vyhlédla konkrétní nemovitou věc a kontaktovala jejího vlastníka. Ten ji v průběhu kontraktačního procesu upozornil, že ke stavební parcele, o kterou měla paní Hrubá zájem, není vybudována příjezdová cesta z veřejné komunikace. Se slovy „já už si to nějak zařídím“ smlouvu uzavřela a o pár týdnů později nabyla k pozemku vlastnické právo.
- a) Zkuste **stručně** (v rozsahu několika vět) nastínit argumentaci soudu, který projednává žalobu paní Hrubé proti vlastníkovi sousedního pozemku, kterou se paní Hrubá domáhá zřízení služebnosti práva cesty přes sousední pozemek.
23. Pan Kohn si od svého známého – pana Roubíčka – v roce 2015 koupil pozemek, jehož součástí byla menší zemědělská usedlost. Plánoval, že na vesnici v poklidu stráví zbytek

života. Brzy však shledal, že se na jeho pozemek chodí pást sousedovy kozy a slepice, aniž by o tom byla v katastru nemovitostí jediná zmínka. Na vznesenou námitku mu souseď odvětil, že „*se tam zvířata pásala už za života jeho otce, který zemřel před 15 lety a od něhož své hospodářství zdědil*“. Svědčí souseďovi právo pastvy? Pokud ano, může i přesto pan Kohn nějakým způsobem omezit zásahy do svého vlastnického práva?

24. Při převodu pozemku plnění funkce lesa v lednu 2014 si pan Rákos (zciizitel) a pan Stéblo (nabyvatel) ujednali, že pan Stéblo dodá panu Rákosovi každý rok na podzim 5 m<sup>3</sup> palivového dříví.
- O jaké věcné právo se v tomto případě jedná?
  - Součástí smlouvy bylo i ujednání, dle kterého se pan Stéblo mohl z této povinnosti vykoupit zaplacením částky 150. 000,- Kč. Této možnosti se rozhodl v prosinci roku 2017 využít. Panu Rákosovi se to nelíbilo. Argumentoval, že právo se ze smlouvy vykoupit je právem majetkovým, a proto je vzhledem k uplynutí promlčecí lhůty promlčeno. Zhodnot'te nastalou situaci.
25. Zemědělské družstvo Mír v obci Světnov je oprávněným ze služebnosti přívodu vody do vepřína, která vázne na pozemku paní Kocourkové. Dle nových zpráv ze zastupitelstva se paní Kocourková dozvěděla, že vepřín se bude bourat. Obec chce místo vepřína pozemky využít jako stavební parcely a nalákat do obce nové lidi. Paní Kocourková se bojí, že bude muset vodou zásobovat dané parcely. Jak to bude se služebností v daném případě?
26. Pan Komárek by rád prodal svoji chaloupku, kterou má v turisticky atraktivní lokalitě. Pan Komárek se však nikam nechce stěhovat a rád by v chaloupce dožil. O chaloupku jeví zájem mladá rodina. Pan Komárek by byl ochotný dům velmi lacino prodat, kdyby se o něj nová rodina postarala – zavezla jej do města, uvařila mu a uklidila. Nová rodina se tomuto nebrání. Porad'te panu Komárkovi, jaký instrument by měl zvážít, aby bylo vše právně ošetřeno.
27. Vlastník pozemků parc. č. 666/1 a parc. č. 888/2 (nacházejících se v katastrálním území a obci Oslavany) Karel Linhart zatížil ve prospěch stavebníka Sergeje Lotyšova právem stavby pozemek parc. č. 666/1, na kterém má být umístěna stavba. Sergej však nyní zjistil, že jediná možná cesta na pozemek 666/1 je skrze pozemek 888/2. Sergej však nemá dostatek financí, aby pozemek odkoupil. Rád by si nechal zatížít právem stavby i tento

pozemek. Je to možné? Popřípadě je možné danou situaci řešit i jinak, aby nebyla příliš finančně nákladná?