

Seminář 5

Ekonomická analýza vlastnických práv

Obsah

- Přínosy a náklady vlastnických práv
- Anticommons
- Obsah vlastnických práv
 - Družstevní vlastnictví
 - Spoluvlastnictví
- Nabytí od neoprávněného vlastníka:
 - Ochrana dobré víry
- Ztráta vlastnictví
 - Vyvlastnění
- Kvíz

Přínosy vlastnických práv

1. Motivace investovat do majetku a vytvářet ekonomické hodnoty

- Ochrana před vyvlastněním / zcizením / znehodnocením ze strany soukromých osob nebo státu

2. Snižují náklady na ochranu majetku a spory o majetek

3. Usnadňují směnu ale i hypotéky

- Snižují transakční náklady

4. Brání plýtvání vzácnými zdroji

- Řešení problému tragédie obecní pastviny (tragedy of the commons)
- Využívání nevyužívaných zdrojů

Náklady vlastnických práv

1. Náklady na ustanovení vlastnických práv
2. Náklady evidence, ověření práv
3. Spory (nabytí od neoprávněného vlastníka, určení prvního vlastníka atd.)

Obsah práv

- Co mohou vlastníci se svým majetkem dělat?
- Do jaké míry mají kontrolu nad majetkem jiné osoby?
- Šíře oprávnění vlastníka ovlivňuje nakládání s majetkem a **hodnotu** majetku
- Vlastnictví je svazek práv – jednotlivá oprávnění mohou být sjednocena v rukou vlastníka nebo být „rozvázána“ mezi vlastníka a jednotlivé osoby.

Úkol 1 (Anticommons)

- Charakterizujte společné rysy a odlišnosti commons a anticommons.
- Uvažujte nějaký zdroj, kupř. omezený prostor vhodný pro parkování poblíž vesnice. Za jakých okolností tento zdroj bude možné charakterizovat jako soukromý statek, veřejný statek, commons a anticommons?

Anticommons

- Opačný problém než commons
- Příliš mnoho osob má právo vůči konkrétní věci
- Mohou blokovat či komplikovat její užívání, obtížné nalezení shody

⇒ Výsledkem je nedostatečné využití zdroje (underuse)

Uved'te příklad anticommons (z literatury):

- V čem je/byl konkrétní příklad anticommons problematický?
- Jaké jsou možnosti řešení?

Úkol 1 (Anticommons)

C. Diskutujte, jakým způsobem se v těchto případech projevuje problém anticommons:

- Rekonstrukce bytové jednotky, spočívající ve změně dispozic
- Otevření restaurace, jejíž stavební, hygienické, pracovní a další podmínky kontroluje větší počet státních úřadů
- Získání nové akreditace studijního programu na univerzitě

Úkol 2 (Družstevní vlastnictví)

V Česku existují dvě základní formy vlastnictví bytů – osobní a družstevní. Obsah svazku oprávnění, spojených s těmito formami vlastnictví, se liší.

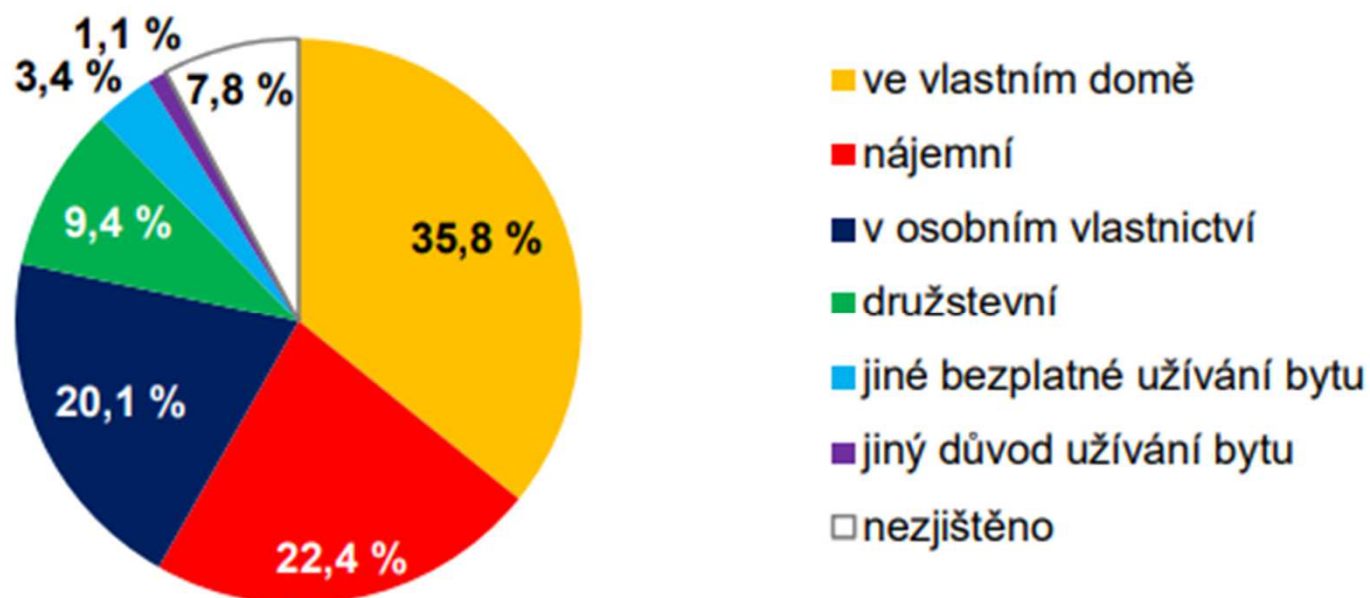
- a) Vyhledejte (v zákonících, odborné literatuře) hlavní rozdíly v obsahu práv (např. právo byt užívat, pronajmout, oprávnění týkající se správy domu, povinné platby spojené s vlastnictvím, atd).
- b) Jak se tyto formy projevují v ekonomických výsledcích? (ceny bytů, počty bytů stavěných do osobního vs družstevního vlastnictví).

Obsah práv – družstevní vs osobní vlastnictví bytu

- Hlavní společný obsah:
 - Oprávnění užívat byt na věky (usus)
 - Oprávnění volně prodat (abusus)
- Hlavní rozdíly:
 - Družstevní byt nelze zatížit hypotékou
 - Pronajmutí družstevního bytu (podnájem) vyžaduje souhlas družstva
 - Rizika v případě finančních problémů družstva
 - + Neplatí se daň z nabytí nemovitostí (daň se dnes neplatí už ani z nabytí osobního vlastnictví)
 - +/- Vyšší anonymita vlastnictví (veřejný katastr vs seznam členů)
- Výsledky:
 - Družstevní byty se prodávají o cca 10% -30% levněji (v průměru 15%)
 - Družstevní byty mají v nové výstavbě zcela marginální podíl

Výstavba družstevní vs do osobního vlastnictví

Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu v ČR celkem



Zdroj: ČSÚ, výpočty MMR.

Výstavba družstevní vs do osobního vlastnictví

Bytová výstavba v České republice

Rok	Dokončené byty										Obytná plocha 1 dokonč. bytu v m ²
	Celkem	v tom podle formy výstavby				celkem na 1 000 obyvatel	Podíl bytů podle formy výstavby v %				
		družstevní	komunální (obecní)	indivi- duální	ostatní		družstevní	komunální (obecní)	indivi- duální	ostatní	
2001	24 758	916	6 292	14 509	3 041	2,42	3,7	25,4	58,6	12,3	70,1
2002	27 291	1 528	7 019	15 611	3 133	2,68	5,6	25,7	57,2	11,5	68,5
2003	27 127	1 456	6 781	14 663	4 227	2,66	5,4	25,0	54,1	15,6	69,2
2004	32 268	1 739	6 538	16 867	7 124	3,16	5,4	20,3	52,3	22,1	68,5
2005	32 863	1 123	4 860	17 022	9 858	3,21	3,4	14,8	51,8	30,0	70,3
2006	30 190	476	4 470	15 368	9 876	2,94	1,6	14,8	50,9	32,7	71,8
2007	41 649	952	3 904	18 416	18 377	4,03	2,3	9,4	44,2	44,1	70,4
2008	38 380	689	1 852	20 812	15 027	3,68	1,8	4,8	54,2	39,2	76,0
2009	38 473	850	757	20 675	16 191	3,67	2,2	2,0	53,7	42,1	74,2
2010	36 442	873	850	21 848	12 871	3,46	2,4	2,3	60,0	35,3	76,8
2011	28 630	268	603	19 358	8 401	2,73	0,9	2,1	67,6	29,3	78,2
2012	29 467	298	1 073	19 621	8 475	2,80	1,0	3,6	66,6	28,8	76,3
2013	25 238	230	325	16 937	7 746	2,40	0,9	1,3	67,1	30,7	77,3
2014	23 954	566	363	15 606	7 419	2,28	2,4	1,5	65,1	31,0	75,3
2015	25 095	139	408	15 135	9 413	2,28	0,6	1,6	60,3	37,5	74,7
2016	27 322	236	230	15 680	11 176	2,59	0,9	0,8	57,4	40,9	72,8
2017	28 569	274	343	16 066	11 886	2,70	1,0	1,2	56,2	41,6	72,9
2018	33 868	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.

Zdroj: ČSÚ.

Příklad 1

Jsou tři spoluvlastníci bytového domu a je třeba opravit společnou střechu. Celkové náklady jsou 300, tj. 100 na vlastníka při rovnoměrném rozpočítání nákladů.

Hodnota opravené střechy pro vlastníka A je 190, hodnota pro vlastníka B je 170 a hodnota pro vlastníka C je 60.

	Hodnota	Náklady
Majitel A	190	100
Majitel B	170	100
Majitel C	60	100

Příklad 1

Jsou tři spoluvlastníci bytového domu a je třeba opravit společnou střechu. Celkové náklady jsou 300, tj. 100 na vlastníka při rovnoměrném rozpočítání nákladů.

Hodnota opravené střechy pro vlastníka 1 je 190, hodnota pro vlastníka 2 je 170 a hodnota pro vlastníka 3 je 60.

- a) Jaký statek z ekonomického pohledu představuje opravená střecha?
- b) Jaký bude věcný výsledek (tj. opraví se střecha?) a bude potřeba transferů pokud:
 - Většinové hlasování SVJ
 - Jednomyslné hlasování SVJ
 - Rozhoduje předseda (vlastník 3)

Příklad 1

- c) Obecně, pokud nejsou TC nulové, jaký dopad mají alternativní pravidla na transakční náklady a pravděpodobnost dosažení efektivního výsledku v situacích tohoto typu?
- Domy se liší v tom, zda oprava střechy je nebo není efektivní výsledek
 - Domy se liší v heterogenitě vlastníků (podobné či velmi odlišné hodnoty opravy pro jednotlivé vlastníky)

Nabytí od neoprávněného vlastníka

Uvažujme, že B ukradl motorku, která patřila A, a prodal ji C.

- Kdo je vlastníkem? A nebo C? Jaké mají tyto dvě možnosti konsekvence?

A



Ochrana
původního
vlastníka

C



Dobrá víra

Mezi oběma extrémy: rozsah dobré víry

Dobrá víra: NOZ vs SOZ

Významný **princip nového občanského zákoníku:**

ochrana dobré víry

Starý občanský zákoník -- větší ochrana původního vlastníka.

Implikace:

- **NOZ tímto podporuje transakce.**
- Motivuje vlastníky, aby si vlastnictví hlídali.
- Nevýhoda, může zvýšit hodnotu kradených věcí na trhu.

Nabytí od neoprávněného vlastníka

Diskutujte, jaké jsou ekonomické rozdíly mezi ochranou původního vlastníka a ochranou dobré víry, pokud jde o

- transakční náklady
- motivaci stran ověřit si kvalitu právního titulu
- ceny prodávané věci
- množství obchodních transakcí s věcmi

Úkol 3 - Dobrá víra

Seřadte transakce níže podle toho, jak silný je *ekonomický* argument, aby kupující byl chráněn jako nabyvatel v dobré víře

- Koupě nemovitosti od osoby uvedené jako vlastník v katastru nemovitostí.
- Koupě mobilu v zastavárně za cenu výrazně nižší než obvyklou.
- Koupě kola od soukromé osoby na internetovém bazaru.
- Koupě kola v aukci při veřejné exekuci majetku.
- Koupě auta od správce majetku.

Vyvlastnění pro veřejný účel

Vlastníci za určitých okolností mohou přijít o majetek vyvlastněním.

- Má mít stát (veřejný sektor) právo vyvlastnit, když se na koupi pozemku může také dohodnout?
- Jaké jsou náklady vyvlastnění za tržní cenu?
- Dopady na motivace (realizovat projekt) a transakční náklady?

Subjektivní hodnota

- Tržní cena pozemku $P^M = 100$
- Stát nabízí odkoupení dobrovolně za 125
- Vlastník odmítá prodat

⇒ Subjektivní hodnota (např. 140)

- Jak často se stává, že subjektivní hodnota je vyšší než tržní cena?

Vyvlastnění pro veřejný účel - příklad

Předpoklady:

- Tržní cena pozemku $P^M = 100$
- Hodnota pozemku z pohledu vlastníka $S = 140$ (subjektivní hodnota)
- Hodnota veřejného projektu = V (po odečtení případných dalších nákladů)
- Veřejný orgán projekt uskuteční, pokud $V > P$

Kdy je společensky efektivní projekt realizovat? Když $V > S$

Dále zvažujeme dva scénáře, kdy $V_H=170$ a $V_L=110$

Alternativní právní režimy

1. Vyvlastnění bez náhrady
2. Vyvlastnění za náhradu (tržní cenu)
3. Dobrovolná koupě za dohodnutou cenu (tj. nemožnost vyvlastnit)

Pro každý z právních režimů, a každý scénář, určete:

- Bude projekt realizován?
- Pokud ano, za jakou cenu orgán pozemek koupí?
- Povede realizace projektu k Pareto-zlepšení? Ke Kaldor-Hicks zlepšení? Jak toto závisí na faktu, zda projekt je společensky efektivní?
- Jaké jsou ekonomické výhody/nevýhody jednotlivých právních režimů?

Vyvlastnění – obecná změna právního režimu

- Existuje mnoho pozemků a mnoho potenciálních projektů
- Některé projekty mají vyšší a některé menší hodnotu než subjektivní hodnota pozemku

Porovnejte změnu právního režimu z vyvlastnění za náhradu na dobrovolnou koupi

- Jaké další dopady kromě vyšších cen pro vlastníky?
- Je tato změna Kaldor-Hicks zlepšením? Pareto-zlepšením?
- Pro jaké typy projektů může být vyvlastnění za náhradu efektivnější (Kaldor-Hicks) než dobrovolná koupě? Jaký druh transakčních nákladů by komplikoval realizaci projektů při dobrovolné koupi?

Kvíz – skupina JM

tiny.cc/pe2kt

Kvíz

1. Z učebnice: Představte si, že žijeme v zemi bez katastru nemovitostí. Jaké problémy taková situace přináší?
2. Tři vlastníků bytového domu udržují společnou předzahrádku. Cena je 600 (každý 200) a tabulka dále zobrazuje hodnotu udržené předzahrádky pro jednotlivé majitele.
 - a) Co je společensky optimální? Udržovat, nebo neudržovat předzahrádku?
 - b) Vysoké transakční náklady: právní úprava je většinové hlasování; co se stane?
 - c) Nízké transakční náklady: právní úprava je většinové hlasování; co se stane?

	Hodnota	Náklady
Majitel A	400	200
Majitel B	150	200
Majitel C	120	200