

Právo a ekonomie II

řešené problémy*

Michal Šoltés

tato verze: 27. března 2022

poslední aktualizace dostupná [zde](#)

Preamble

Seznam a řešení problémů z práva a ekonomie je primárně určené studentům PF UK na kurz Právo a ekonomie II.

1 Ekonomická analýza vlastnických práv

Problém 1 Představte si, že žijeme v zemi bez katastru nemovitostí. Jaké problémy taková situace přináší?

Svět bez katastru nemovitostí zvyšuje právní nejistotu s ohledem na vlastnická práva, zvyšuje transakční náklady na trhu s nemovitostmi, komplikuje zastavení majetku ve prospěch banky při půjčce. V důsledku dochází k nižší rovnovážné ceně a nižšímu rovnovážnému množství na trhu s nemovitostmi. To si lze představit jako posun poptávkové křivky doleva. Při stejné ceně bude nemovitost poptávkou nižší počet domácností.

Problém 2 Tři spoluvlastníci bytového domu se rozhodují, zda budou nebo nebudou udržovat společnou předzahrádku. Celkové roční náklady na jsou 600 JZM (jednotek zdejší měny). Každý z nájemníků má jiné preference a udržovanou předzahrádku si cení jinak. Následující tabulka zachycuje WTP (willingness to pay) jednotlivých vlastníků.

(a) Je společensky optimální předzahrádku udržovat, nebo neudržovat?

Společensky optimální je předzahrádku udržovat. Dohromady si všichni tři majitelé udržované předzahrádky cení na 720 JZM, zatímco náklady jsou pouze 600.

*Jde o velmi pracovní verzi, na které se průběžně pracuje. Překlepy, chyby a nejasnosti prosím hlašte na soltesm@prf.cuni.cz

	WTP (JZM)
Majitel A	400
Majitel B	190
Majitel C	130

- (b) Předpokládejte vysoké transakční náklady. Pokud je právní úprava většinové hlasování, začnou vlastníci udržovat předzahrádku? Jaké, pokud nějaké, budou tranfery mezi vlastníky?

Při vysokých transakčních nákladech se majitelé nedomluví na tranferech a náklady by platili rovným dílem. Každý by tak platil 200 JZM. Při hlasování tak každý srovnává hodnotu, kterou mu udržovaná předzahrádka přináší (WTP) a náklady, které by musel platit. V tomto případě pro udržování hlasuje pouze majitel A, zatímco majitelé B a C jej přehlasují a předzahrádka se udržovat nebude.

- (c) Předpokládejte vysoké transakční náklady. Pokud je právní úprava jednomyslné hlasování, odhlasují si vlastníci, že začnou předzahrádku udržovat? Jaké, pokud nějaké, budou tranfery mezi vlastníky?

Při vysokých transakčních nákladech se majitelé nedomluví na tranferech a náklady by platili rovným dílem. Každý by tak platil 200 JZM. Při hlasování tak každý srovnává hodnotu, kterou mu udržovaná předzahrádka přináší (WTP) a náklady, které by musel platit. V tomto případě pro udržování hlasuje pouze majitel A, zatímco majitelé B a C jej přehlasují a předzahrádka se udržovat nebude. Věcný výsledek je tak stejný jako ve většinovém hlasování.

- (d) Předpokládejte nízké transakční náklady. Pokud je právní úprava většinové hlasování, odhlasují si vlastníci, že začnou předzahrádku udržovat? Jaké, pokud nějaké, budou tranfery mezi vlastníky?
- (e) Předpokládejte nízké transakční náklady. Pokud je právní úprava jednomyslné hlasování, odhlasují si vlastníci, že začnou předzahrádku udržovat? Jaké, pokud nějaké, budou tranfery mezi vlastníky?
- (f) Předpokládejte, že pokud se budou vlastníci na něčem dohodnout mimo hlasování, budou potřebovat advokátní kancelář, která zabezpečí komunikaci. Předpokládejte, že takové advokátní kanceláři by museli platit 100., tj. transakční náklady jsou 100. Pokud je právní úprava jednomyslné hlasování, odhlasují si vlastníci, že začnou předzahrádku udržovat? Jaké, pokud nějaké, budou tranfery mezi vlastníky?
- (g) Předpokládejte, že pokud se budou vlastníci na něčem dohodnout mimo hlasování, budou potřebovat advokátní kancelář, která zabezpečí komunikaci. Předpokládejte, že takové advokátní kanceláři by museli platit 100., tj. transakční náklady jsou 100. Pokud

je právní úprava většinové hlasování, odhlasují si vlastníci, že začnou předzahrádku udržovat? Jaké, pokud nějaké, budou tranfery mezi vlastníky?