

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?

Při nízkých transakčních nákladech mají majitelé prostor se domluvit na tranferech, a nehradit tak náklady rovným dílem. Majitel A má zjednotně největší zájem na tom, aby byla předzahrádka udržovaná a je ochotný kompenzovat ostatní majitele (případně platit větší část nákladů) až do hodnoty 200. Pokud chce majitel A uspět ve většinovém hlasování, stačí mu přemluvit ještě jednoho z majitelů, aby s ním hlasoval pro udržování předzahrádky. Majiteli B stačí poskytnout transfer ve výši 10, aby byl indiferentní mezi udržováním a neudržováním předzahrádky. Transfer vyšší než 10, by měl majiteli B stačit aby hlasoval pro udržování předzahrádky. Majitel A se tak může dohodnout s majitelem B následovně. Majitel B bude hlasovat pro udržování předzahrádky a majitel A ho za to bude kompenzovat transferem ve výši (10, 200).

Problém je, že pokud se B a A dohodnou a odhlasují udržování předzahrádky,

pak majitel C skončí s -70. To je výsledek, kterému se bude chtít vyhnout. Z toho důvodů do vyjednávání vstoupí a bude ochoten hlasovat s A i za nízkou kompenzací. Majitelé B a C se budou (podobně jako firmy v Bertrandovu duopolu) předhánět v tom, za jak málo jsou ochotní hlasovat s majitelem A. Jedno z NE je, že majitel A bude jednoho z majitelů B nebo C kompenzovat pouze $\epsilon > 0$. CO JE ROVNOVÁHA TADY?

- (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?

Při nízkých transakčních nákladech mají majitelé prostor se domluvit na tranfe-rech, a nehradit tak náklady rovným dílem. Majitel A má zjednovně největší zájem na tom, aby byla předzahrádka udržovaná a je ochotný kompenzovat ostatní maji-tele (případně platit větší část nákladů) až do hodnoty 200. Pokud chce majitel A uspět v jednomyslným hlasováním musí kompenzovat majitele B i C aby hlasovali s ním. Majitel B vyžaduje minimálně 10 JZM a majitel C minimálně 70 JZM.

- (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?

Při transakčních nákladech ve výši 100 JZM se snižuje prostor na úspěšné vy-jednávání. Jedna z možností ale je, že majitel A zaplatí 100 transakční náklady a následně bude ochoten kompenzovat ostatní majitele jen do souhrnné výše 100 JZM. I tak je možné kompenzovat majitele B a C aby hlasovali pro. Například (75 JZM a 15 JZM).