13. 5. 2021

ID: 113014

Odpovědnost za vady

Dluhy související se správou domu a pozemku podle občanského zákoníku ve znění účinném do 30. 6. 2020, přechází na nabyvatele bez ohledu na to, zda o nich věděl či nikoliv.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 33 Cdo 3583/2020-195 ze dne 28.1.2021)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně L. B., bytem XY, zastoupené JUDr. T.S., advokátem se sídlem v K., proti žalovaným 1) Š. O. a 2) M. O., oběma bytem XY, zastoupeným Mgr. S.Ž., advokátkou se sídlem v P., o 178.643,72 Kč s příslušenstvím, vedené u Okresního soudu Plzeň-město pod sp. zn. 20 C 319/2019, o dovolání žalovaných proti rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 3. 9. 2020, č. j. 56 Co 129/2020-139, tak, že rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 3. 9. 2020, č. j. 56 Co 129/2020-139, se ruší a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

Žalobou ze dne 5. 11. 2019 se žalobkyně vůči žalovaným domáhala (po částečném zpětvzetí žaloby v rozsahu částky 3.896,40 Kč s úrokem z prodlení) zaplacení částky 178.643,72 Kč s blíže specifikovanými úroky z prodlení z titulu slevy z kupní ceny z prodeje bytové jednotky.

Okresní soud Plzeň-město (dále jen „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 10. 3. 2020, č. j. 20 C 319/2019-109, žalobu zcela zamítl a rozhodl o náhradě nákladů řízení. Vzal za prokázané, že žalobkyně jako kupující uzavřela s žalovanými jako prodávajícími dne 5. 1. 2017 kupní smlouvu o prodeji jednotky č. XY v budově č. p. XY stojící na pozemku parc. č. XY, včetně spoluvlastnického podílu 7581/128812 na společných částech budovy a pozemku, vše v katastrálním území XY (dále též jen „byt“ nebo „bytová jednotka“), přičemž byla prodávajícími ujištěna, že na nemovitosti neváznou žádná věcná břemena, dluhy, právní vady a jiné povinnosti. Již dne 10. 8. 2016 žalovaní jako vlastníci uvedené bytové jednotky uzavřeli s Lidovým bytovým družstvem v Plzni (dále jen „LBDP“) jako správcem domu dohodu o uznání dluhu ve výši 182.540,14 Kč a jeho plnění ve splátkách. Dluh spočíval v tom, že LBDP uhradilo za žalované částku, která odpovídala jejich podílu na opravě společné části domu spočívající v jeho revitalizaci v roce 2012. Žalovaní se zavázali k plnění ve splátkách po 2.008,- Kč počínaje lednem 2017. Krajský soud v Plzni usnesením ze dne 6. 5. 2019, č. j. 18 Co 87/2019-193, schválil smír mezi LBDP a žalobkyní, podle něhož se zavázala zaplatit žalovanou částku, představující zbývající dlužné splátky (žalovaní dne 13. 1. 2017 totiž uhradili LBDP částku 2.008,- Kč) vyplývající z dohody o uznání dluhu ze dne 10. 8. 2016. Krajský soud v Plzni v této věci dovodil, že dluh spojený s revitalizací domu se týká správy domu a pozemku, a jako takový přešel na nabyvatele bytové jednotky, tj. na žalobkyni. Žalobkyně byla přinejmenším prostřednictvím svého otce, který byl iniciátorem celé kupní smlouvy a za žalobkyni fakticky jednal před i po uzavření kupní smlouvy, informována o tom, že na nemovitosti vázne dluh spojený se správou domu a pozemku, který v době převodu vlastnického práva činil 178.643,74 Kč. Podle soudu prvního stupně je bytová jednotka zatížena právní vadou ve smyslu § 2099 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „o. z.“), spočívající v přechodu dluhu spojeného se správou bytového domu. Je totiž podstatný rozdíl, zda fond oprav tvoří rezervu na případnou budoucí správu domu a pozemku, nebo zda je z tohoto fondu umořován již existující dluh, tedy dluh vzniklý v době, kdy bytovou jednotku ještě nevlastnila žalobkyně. Jedná se tak o právní vadu ve smyslu § 2099 o. z., a to tím spíše, jestliže kupní

smlouva o převodu bytové jednotky obsahovala prohlášení žalovaných, že na bytové jednotce neváznou žádné dluhy. Dokazováním bylo nade vší pochybnost prokázáno, že žalobkyně o dluhu, který na ni přešel nabytím bytové jednotky, věděla již před uzavřením kupní smlouvy, a jde k její tíži, že nepožadovala před uzavřením kupní smlouvy potvrzení podle § 1186 odst. 2 o. z. ve znění účinném do 30. 6. 2020. Pokud tak neučinila, postupovala v hrubém rozporu s běžnou opatrností. I přes znění § 2103 věty druhé o. z. soud prvního stupně dospěl k závěru, že vyhovění žalobě by bylo v rozporu s dobrými mravy (§ 2 odst. 3 o. z.) a uplatnění práva z vadného plnění by bylo zjevným zneužitím práva žalobkyní (§ 8 o. z.).

Krajský soud v Plzni (dále jen „odvolací soud“) rozsudkem ze dne 3. 9. 2020, č. j. 56 Co 129/2020-139, změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalovaným uložil zaplatit žalobkyni společně a nerozdílně částku 178.643,72 Kč se zákonným úrokem z prodlení od 26. 10. 2019 do zaplacení a rozhodl o náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů. Přisvědčil sice právnímu závěru soudu prvního stupně, podle něhož je nutno danou věc posuzovat podle § 2103 o. z., avšak kdyby odvolací soud převzal skutkový závěr soudu prvního stupně, že žalobkyně věděla o existenci dluhu, pak ale nelze pominout ujištění obsažené v článku III bodu 2 kupní smlouvy ze dne 5. 1. 2017, v němž žalovaní prohlásili, že na nemovitostech neváznou žádná věcná břemena, dluhy, právní vady a jiné povinnosti. Odvolací soud se neztotožnil se závěrem o zjevném zneužití práva žalobkyní, pro které je na místě nerespektovat ujištění prodávajících, že věc je bez vad. Prohlášení žalovaných o neexistenci dluhů a právních vad je „silnější“ než soudem prvního stupně zjištěné vědomí žalobkyně o vadě, tj. o existenci dluhu, který na ni přešel. Odvolací soud posoudil všechny okolnosti této konkrétní věci, ustanovení § 8 o. z. poměřil principem právní jistoty, tedy i zásadou pacta sund servanda, a dospěl k závěru, že žalovaným muselo být v době uzavírání smlouvy zřejmé, že měl-li na žalobkyni přejít dluh související se správou domu a pozemku (§ 1186 o. z.), pak s ohledem na jeho výši (182.540,14 Kč) a skutečnost, že dne 10. 8. 2016 uzavřeli dohodu o uznání dluhu a plnění ve splátkách mezi LBDP, v níž se zavázali dluh splácet ve splátkách počínaje měsícem lednem 2017, tedy v době, kdy předmětná kupní smlouva byla uzavírána, nepochybně bylo na nich, aby se k této skutečnosti poctivě postavili a žalobkyni jednoznačným, pochybnosti nevzbuzujícím způsobem o tomto dluhu informovali. Nebylo proto na místě s odkazem na § 8 o. z. odepřít žalobkyni uplatnění práva z vadného plnění. Jelikož kupní smlouva obsahovala prohlášení žalovaných, že na bytové jednotce neváznou žádné dluhy, právní vady ani jiné povinnosti, jedná se o právní vadu, a uplatnila-li žalobkyně právo na slevu z kupní ceny, je její požadavek na tuto slevu legitimní.

Proti rozsudku odvolacího soudu podali žalovaní (dále též „dovolatelé“) dovolání, které mají za přípustné podle § 237 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu (dále jen „o. s. ř.“), neboť rozhodnutí odvolacího soudu závisí na vyřešení právních otázek, při jejichž řešení se odvolací soud dílem odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo dílem jde o otázky v rozhodování dovolacího soudu dosud nevyřešené. Dovolacímu přezkumu tak předkládají otázku:

1. zda dluhy související se správou domu a pozemku, přecházející na nabyvatele při převodu jednotky podle ustanovení § 1186 odst. 2 o. z., jsou právní vadou váznoucí na jednotce ve smyslu § 1107 o. z.,

2. zda dluhy podle § 1186 odst. 2 o. z. přechází na nabyvatele bez ohledu na to, zda o nich věděl či nikoliv,

3. zda je možná aplikace § 2103 věty druhé o. z. v situaci, kdy byl nabyvatel ústně seznámen prodávajícími se všemi vadami předmětu koupě, avšak v písemném textu kupní smlouvy je uvedeno, že na předmětu převodu neváznou žádná věcná břemena, dluhy, právní vady a jiné povinnosti,

4. zda za situace, kdy nabyvatel byl ústně seznámen prodávajícími se všemi vadami předmětu koupě a následně je v kupní smlouvě uvedeno, že předmět koupě je bez vad, je důvod aplikovat ustanovení § 2 odst. 3 o. z. a ustanovení § 8 o. z., domáhá-li se nabyvatel přesto práv z odpovědnosti za vady,

5. zda při posouzení přiměřenosti slevy z kupní ceny je potřeba přihlédnout i k reálné tržní hodnotě nemovitosti, tj. v místě a čase obvyklé.

Ve vztahu k řešení otázky, zda dluhy související se správou domu a pozemku, přecházejí na nabyvatele při převodu jednotky podle ustanovení § 1186 odst. 2 o. z., jsou právní vadou váznoucí na jednotce ve smyslu § 1107 o. z., argumentují tím, že tzv. fond oprav tvoří buď rezervu na budoucí správu domu a pozemku, nebo je z něj umořován již existující dluh. Povinnost přispívat do fondu je závazek spojený se spoluvlastnickým podílem ke společným částem domu a k pozemku, který se netýká bezprostředně bytové jednotky. Splácení dluhu v rámci fondu oprav tak nemůže být právní vadou váznoucí na předmětu převodu. Při řešení právní otázky, zda dluhy podle § 1186 odst. 2 o. z. přechází na nabyvatele bez ohledu na to, zda o nich věděl či nikoliv, prosazují názor, že není-li nabyvateli doloženo potvrzení osoby odpovědné za správu domu, jaké dluhy související se správou domu a pozemku na něj přejdou (popřípadě že takové dluhy nejsou) neznamená to, že takové dluhy na nabyvatele nepřejdou. Je nesprávná úvaha odvolacího soudu, že nelze k tíži žalobkyně přičítat to, že nepožadovala předložení takového prohlášení. Dovolatelé zdůrazňují, že dluhy podle § 1186 odst. 2 o. z. přechází na nabyvatele ex lege bez ohledu na to, zda o nich věděl či nikoliv, a pokud sám nabyvatel nevyvine úsilí je zjistit, nemůže se bránit s odkazem na § 1107 o. z., neboť tyto vady mohl zjistit.

Mimo to dovolatelé odvolacímu soudu vytýkají, že „významně“ porušil zásadu tzv. volného hodnocení důkazů ve smyslu § 132 o. s. ř., neboť se při svém rozhodování v podstatě nezabýval jinými důkazy, než kupní smlouvou, a tak všechny provedené důkazy soudem prvního stupně, na základě nichž tento soud dospěl k závěru o vědomosti žalobkyně o existenci dluhu a o skutečné tržní hodnotě převáděné bytové jednotky, nutno posuzovat jako důkazy opomenuté. Současně zdůrazňují nepřezkoumatelnost jeho rozsudku a překvapivost rozhodnutí, stejně tak nedodržení požadavků § 157 odst. 2 o. s. ř. S tímto odůvodněním dovolatelé navrhli zrušit rozsudek odvolacího soudu a věc mu vrátit k novému projednání a rozhodnutí. S dovoláním spojili požadavek na odložení vykonatelnosti rozsudku Krajského soudu v Plzni.

Žalobkyně navrhla dovolání jako nepřípustné odmítnout, případně jako nedůvodné zamítnout.

Nejvyšší soud projednal dovolání podle zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění účinném od 30. 9. 2017 (dále opět jen „o. s. ř.“).

Podle § 237 o. s. ř. není-li stanoveno jinak, je dovolání přípustné proti každému rozhodnutí odvolacího soudu, kterým se odvolací řízení končí, jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak.

Může-li být dovolání přípustné jen podle § 237 o. s. ř., musí dovolatel vymezit, které z tam uvedených hledisek považuje za splněné, přičemž k projednání dovolání nestačí pouhá citace ustanovení § 237 o. s. ř. (či jeho části).

Podle § 241a odst. 1 věty první o. s. ř. lze dovolání podat pouze z důvodu, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci.

Podle § 239 o. s. ř. přípustnost dovolání (§ 237 až 238a) je oprávněn zkoumat jen dovolací soud; ustanovení § 241b odst. 1 a 2 tím nejsou dotčena.

Dovolání je přípustné podle § 237 o. s. ř., neboť směřuje proti rozsudku odvolacího soudu, kterým se

odvolací řízení končí, a napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu. Takovou je otázka, zda dluhy související se správou domu a pozemku, přecházející na nabyvatele při převodu jednotky podle ustanovení § 1186 odst. 2 o. z., jsou právní vadou váznoucí na jednotce ve smyslu § 1107 o. z., s níž je spojeno právo z odpovědnosti za vady předmětu koupě. Dovolatelé přípustnost dovolání sice spojují se závěrem, že jde o otázku, která v rozhodovací praxi dovolacího soudu nebyla zatím vyřešena, avšak dovolací soud, který je jediný oprávněn zkoumat přípustnost dovolání, nemohl při posuzování přípustnosti dovolání přehlédnout, že rozsudek odvolacího soudu je v řešení dovoláním vymezené otázky hmotného práva v příkrém rozporu s jeho již ustálenou rozhodovací praxi.

Dovolání je důvodné.

Právní posouzení je nesprávné, jestliže odvolací soud posoudil věc podle právní normy, jež na zjištěný skutkový stav nedopadá, nebo právní normu, sice správně určenou, nesprávně vyložil, případně ji na daný skutkový stav nesprávně aplikoval.

Projednávanou věc je třeba posuzovat podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění účinném do 30. 6. 2020 (dále opět jen „o. z.“).

Podle § 1186 odst. 2 o. z., převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce osobě odpovědné za správu domu a pozemku.

Podle § 1107 odst. 1 o. z., kdo nabude vlastnické právo, přejímá také závady váznoucí na věci, které jsou zapsány ve veřejném seznamu; jiné závady přejímá, měl-li a mohl-li je z okolností zjistit nebo bylo-li to ujednáno, anebo stanoví-li tak zákon. Závady, které nepřejdou, zanikají (odst. 2).

Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 27. 7. 2020, sp. zn. 26 Cdo 557/2019, dospěl k závěru, že „ustanovení § 1107 o. z. rozlišuje závady zapsané ve veřejném seznamu a závady ostatní. Závady zapsané ve veřejném seznamu přechází na nabyvatele spolu s vlastnictvím věci ex lege jako důsledek společného působení zásady Nemo plus iuris (ad alium) transferre potest, quam ipse habet - nikdo nemůže (na jiného) převést více práv, nežli sám má, a zásady materiální a formální publicity (§§ 980 až 986 o. z.). Ostatní závady, které předmětem evidence ve veřejném seznamu nejsou, nebo taková závada nebyla ke dni převodu vlastnického práva z veřejného seznamu zřejmá, na nabyvatele přechází pouze, jestliže nabyvatel měl a mohl z okolností jejich existenci zjistit nebo jestliže byl jejich přechod smluvně dohodnut, anebo jestliže jejich přechod stanoví zákon. Komentářová literatura rovněž uvádí, že přechod závad se týká pouze závad vysloveně lpějících na věci. Naopak čistě osobní závazky zcizitele (např. dluh na úvěr na koupi věci) mají odlišnou povahu a při převodu věci nepřecházejí [srov. Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 - 1474), Komentář. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2013, s. 357 - 358; Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, dostupné v systému ASPI] … Dluhy převodce jednotky související se správou domu a pozemku nejsou jinou závadou váznoucí na věci ve smyslu § 1107 o. z., jde o osobní dluh (bývalého) vlastníka jednotky, který existuje samostatně (odděleně od věci). Jako závada se ani nechová – např. nezaniká, jestliže by nepřešel spolu s vlastnickým právem k jednotce (srov. § 1107 odst. 2 o. z.), a nepřechází v případě přechodu vlastnického práva (srov. § 1108 o. z.) … ustanovení § 1186 odst. 2 o. z. upravuje zákonný přechod dluhu v případě převodu jednotky (změnu v osobě dlužníka), přičemž v zájmu právní jistoty se vyžaduje, aby výše dluhů, které na nabyvatele mají přejít, byla doložena písemným potvrzením osoby odpovědné za správu domu a pozemku. Je sice pravdou, že ustanovení § 1186 odst. 2 o. z. výslovně přechod dluhu neformuluje, ale lze dovodit, že úmysl zákonodárce k tomu směřoval, což je ostatně zřejmé i ze změny o. z. zákonem č. 163/2020 Sb., o změně občanského zákoníku a dalších

souvisejících zákonů, s účinností od 1. 7. 2020, kde byla tato nepřesnost odstraněna a zákonný přechod tam specifikovaných dluhů výslovně zakotven. Uvedené znamená, že přechod dluhu souvisejícího se správou domu a pozemku lze posuzovat pouze podle speciálního ustanovení § 1186 (které je spolu s § 1187 a § 1188 označeno v občanském zákoníku jako zvláštní ustanovení o převodu jednotky) za podmínek stanovených v odstavci 2 tohoto ustanovení. Protože § 1186 o. z. se týká výlučně převodu jednotky (derivativní způsob nabytí vlastnictví), v případě přechodu vlastnického práva příklepem v nedobrovolné dražbě (originární způsob nabytí vlastnictví) se neuplatní a dluhy na příspěvcích na správu domu a pozemku v tomto případě na nového nabyvatele nepřejdou.“ Rozsudek odvolacího soudu je tak v rozporu s tím, co je uvedeno shora, vychází-li z teze, že dluhy související se správou domu a pozemku, přecházející na nabyvatele při převodu jednotky podle § 1186 odst. 2 o. z., jsou právní vadou váznoucí na jednotce ve smyslu § 1107 o. z.

Při posuzování vady předmětu koupě není přiléhavý odkaz žalobkyně na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 7. 2016, sp. zn. 33 Cdo 5726/2015, neboť ten se netýkal právní vady bytové jednotky, nýbrž pozemku, pod jehož povrchem bylo uloženo podzemní telekomunikační (kabelové) vedení telekomunikační sítě, o jehož existenci se kupující dozvěděla až po uzavření kupní smlouvy. V rámci důvodů citovaného rozhodnutí Nejvyšší soud vysvětlil v režimu právní úpravy účinné do 31. 12. 2013 (zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku), že „na rozdíl od faktické vady, která se projevuje v nedostatku těch vlastností, jež předmět plnění má mít, se právní vadou rozumí závada, která způsobuje, že nabyvatel nezískal k předmětu plnění právní postavení v takovém rozsahu a takového obsahu, jaké měl na základě smlouvy nabýt. Z ustanovení § 500 odst. 1 obč. zák. přitom vyplývá, že právní vady, zjistitelné nahlédnutím do katastru nemovitostí (např. zatížení věci věcným břemenem), jsou postaveny naroveň tzv. vadám zjevným. Existenci právních vad zatěžujících nemovitost účastníci spojili se sankcí v podobě smluvní pokuty. Z článku IV bodů 1 a 2 kupní smlouvy vyplývá (což soudy obou stupňů dovodily implicitae), že ve vztahu ke smluvní pokutě účastníci nerozlišovali mezi právními vadami zjevnými a skrytými, tj. těmi, které z veřejného seznamu nelze zjistit. Správně se proto odvolací soud ztotožnil se závěrem vysloveným soudem prvního stupně, že právní vadou je existence jakéhokoliv práva třetí osoby k převáděné nemovitosti, přičemž se nemusí jednat pouze o právní vadu, která je zapsaná ve veřejném seznamu (katastru nemovitostí).“

V rozsudku ze dne 28. 7. 2020, sp. zn. 26 Cdo 774/2019, Nejvyšší soud uzavřel, že „smyslem nové úpravy (rozuměj ustanovení § 1186 odst. 2 o. z.) bylo posílení postavení osoby odpovědné za správu domu (většinově společenství vlastníků jednotek) při vymáhání příspěvků na správu domu po převodu jednotky tím, že jí byla dána možnost vymáhat dluh jednak po novém nabyvateli v důsledku přechodu dluhu a jednak po původním vlastníku (převodci) jako ručiteli. Ručení převodce za přecházející dluhy zde vzniká ze zákona, jeho povinnost plnit nastává ve smyslu § 2021 odst. 1 o. z. tehdy, nesplnil-li dluh v přiměřené lhůtě dlužník, ačkoli jej k tomu věřitel písemně vyzval … V zájmu právní jistoty ustanovení § 1186 odst. 2 o. z. vyžaduje, aby výše dluhů, které na nabyvatele mají přejít, byla doložena potvrzením osoby odpovědné za správu domu a pozemku, tedy aby nabyvatel znal výši dluhů, které na něj přecházejí. Je-li potvrzení vydáno, přejdou dluhy na nabyvatele ve výši jím doložené, přičemž rozhodující je částka uvedená v potvrzení, proto není důvod rozlišovat mezi dluhy vzniklými před a po účinnosti o. z. V případě, že si nabyvatel od převodce potvrzení nevyžádá, lze mít s přihlédnutím k zásadě stanovené v § 4 odst. 2 o. z. (následek je spojen s vědomostí, kterou by si důvodně osvojila osoba případu znalá při zvážení okolností, které jí musely být v jejím postavení zřejmé) za to, že na něj dluhy převodce vzniklé do okamžiku vkladu vlastnického práva přejdou, neboť si výši dluhů mohl a měl zjistit.“ Jinými slovy řečeno, podle závěrů shora citovaného rozsudku Nejvyššího soudu dluhy související se správou domu a pozemku podle občanského zákoníku ve znění účinném do 30. 6. 2020, přechází na nabyvatele bez ohledu na to, zda o nich věděl či nikoliv. Dospěl-li odvolací soud k opačnému závěru, odchýlil se od závěrů rozhodovací praxe dovolacího soudu.

Jelikož se žalovaným podařilo prostřednictvím dovolacího důvodu podle § 241a odst. 1 o. s. ř.

zpochybnit správnost napadeného rozsudku, Nejvyšší soud rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení (§ 243e odst. 1 a 2, věta první o. s. ř.).

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Plat
- Podnájem bytu (exkluzivně pro předplatitele)
- Pojištění (exkluzivně pro předplatitele)
- Předkupní právo (exkluzivně pro předplatitele)
- Restituce (exkluzivně pro předplatitele)
- Spotřebitel (exkluzivně pro předplatitele)
- Odporová žaloba
- Autonomie vůle (exkluzivně pro předplatitele)
- Správní žaloba a trestní rozsudek
- Střídavá péče (exkluzivně pro předplatitele)
- Styk dítěte s rodičem (exkluzivně pro předplatitele)