

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI
FAKULTA PRÁVNICKÁ

NEMOVITOST JAKO PŘEDMĚT OBLIGACE

RIGORÓZNÍ PRÁCE

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI
FAKULTA PRÁVNICKÁ

NEMOVITOST JAKO PŘEDMĚT OBLIGACE

RIGORÓZNÍ PRÁCE

Katedra: Katedra právních dějin

Obor: Římské právo

Konzultant: doc. JUDr. Petr Dostálík, Ph.D.

Prohlašuji, že jsem tuto rigorózní práci s názvem „**Nemovitost jako předmět obligace**“ zpracoval samostatně a že jsem vyznačil prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpal způsobem ve vědecké práci obvyklým.

V Plzni, 30. listopadu 2021

.....
Matouš Procházka

PODĚKOVÁNÍ

Na tomto místě děkuji panu docentu JUDr. Petru Dostalíkovi, Ph.D. za jeho trpělivé, ochotné, cenné a odborné konzultace. V neposlední řadě také své rodině a blízkým za soustavnou podporu nejen při psaní této práce.

OBSAH

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK	7
1 ÚVOD	8
2 NEMOVITOST	11
2.1 Nemovitost v právu římském	11
2.1.1 Zdanění nemovitostí	37
2.2 Nemovitost v právu moderním	39
2.2.1 Pozemek	45
2.2.2 Stavba	53
2.2.3 Inženýrské sítě	58
2.2.4 Nehmotná věc	61
2.2.5 Jednotka	64
2.2.6 Zdanění nemovitostí	67
2.3 Závěr kapitoly	69
3 VLASTNICTVÍ NEMOVITOSTÍ	70
3.1 Vlastnictví nemovitostí v právu římském	70
3.1.1 Systém a vývoj vlastnictví nemovitostí	70
3.1.2 Vlastnictví civilní a bonitární	83
3.1.4 Opuštění nemovitosti	86
3.2 Vlastnictví nemovitostí v moderním právu	89
3.2.1 Opuštění nemovitosti	94
3.3 Závěr kapitoly	99
4 PRÁVO OBLIGAČNÍ.....	101
4.1 Kupní smlouva v právu římském	101
4.1.1 Předmět koupě	104
4.1.2 Kupní cena	110
4.1.3 Povinnosti prodávajícího	111
4.1.4 Povinnosti kupujícího	112
4.1.5 Vedlejší dohody při kupní smlouvě	113
4.1.6 Platnost a perfekce kupní smlouvy	116
4.2 Kupní smlouva v právu moderním	118
4.2.1 Předmět koupě	120

4.2.2	Kupní cena	122
4.2.3	Povinnosti prodávajícího	125
4.2.4	Povinnosti kupujícího	126
4.2.5	Vedlejší dohody při kupní smlouvě	128
4.2.6	Platnost a perfekce kupní smlouvy	129
4.3	Závěr kapitoly	130
5	NABÝVÁNÍ VLASTNICTVÍ NEMOVITOSTÍ	132
5.1	Nabývání vlastnictví nemovitostí v právu římském	132
5.1.1	Originární nabývání vlastnictví	133
5.1.2	Derivativní nabývání vlastnictví	146
5.1.3	Převod plodů a příslušenství	160
5.2	Nabývání vlastnictví nemovitostí v právu moderním	162
5.2.1	Originární nabývání vlastnictví	164
5.2.2	Derivativní nabývání vlastnictví	168
5.2.3	Nabývání plodů a příslušenství	170
5.4	Závěr kapitoly	171
6	VYBRANÁ PRÁVNÍ ÚSKALÍ PŘEVODU VLASTNICTVÍ NEMOVITOSTÍ	172
6.1	Vybraná právní úskalí v právu římském	172
6.1.1	Přechod nebezpečí	172
6.1.2	Odpovědnost za faktické vady	178
6.1.3	Odpovědnost za právní vady	187
6.1.4	Převod skrze třetí osobu	190
6.2	Vybraná právní úskalí v právu moderním	192
6.2.1	Přechod nebezpečí	192
6.2.2	Odpovědnost za faktické vady	195
6.2.3	Odpovědnost za právní vady	197
6.2.4	Převod skrze třetí osobu	199
6.3	Závěr kapitoly	200
7	ZÁVĚR	202
8	RESUMÉ	208
9	SEZNAM PRAMENŮ	210
10	SEZNAM ZDROJŮ	214

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

ABGB:	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesammten Deutschen Erbländer der Österreichischen Monarchie.
DNemZ	Zákon č. 338/1992 Sb., zákon o dani z nemovitých věcí.
BytZ	Zákon č. 72/1994 Sb., zákon, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony.
KatZ:	Zákon č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí.
NOZ:	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
OSNOVA:	Vládní návrh občanského zákoníku z roku 1937.
SOZ:	Zákon č. 40/1964 SB., občanský zákoník.
STŘEDNÍ KODEX:	Zákon č. 141/1950 SB., občanský zákoník.
StZ:	Zákon č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu.
ZoP:	Zákon č. 114/1992 Sb., zákon o ochraně přírody a krajiny.

Kapitola první

Úvod

Za téma předkládané rigorózní práce jsem zvolil *Nemovitost jako předmět obligace*. Při volbě tématu jsem vycházel především z vlastního přesvědčení o důležitosti právního chápání nemovitostí v obligačních vztazích napříč historií. Přestože již byly sepsány publikace, zabývající se částmi problematiky, které se věnují ve své práci i já, nenalezl jsem žádnou ucelenou práci, jež by komplexně postihovala nemovitosti jako předměty obligace ve světle římského práva.

Současná legislativa, přinejmenším soukromoprávní, se obrací se zájmem na římské právo, které je obecně považováno za její základ. Domnívám se, že rozbor římské úpravy může přinášet zajímavé podněty i pro výkladová východiska současné právní úpravy. V historii, stejně jako v právu, neexistují jediná správná řešení. Podle mého mínění bychom neměli pouze přebírat nové chápání nemovitostí a s ním spjaté obligační instituty nekriticky jako fakt, ale zkoumat důvody a problémy předchozí úpravy pro hodnocení úpravy současné.¹ Smyslem znalosti práva by neměla být pouhá znalost definic, ale také vědění, proč současné právo platí v dané podobě, odkud pochází původní východiska, zda, kde a kdy se význam odchýlil. Historie se sice neopakuje, ale v jistém smyslu se stále vrací. A právě při těchto prozaických návratech bychom měli vzít v potaz soulad mezi smyslem, tradicí a potřebami moderní doby.

Ptáme-li se, proč současné právo platí v dané podobě, je třeba hledět do právní historie, kde vznikly základy, na kterých dnes do velké míry právo staví. Z mého pohledu zastává přední a nenahraditelné místo v právní historii právo římské, jelikož se v systému římského práva poprvé vytvářely instituty, jež zná i moderní právní věda. Snaha římského práva postihnout rozmanitost lidského bytí za účelem nastavení základních pravidel pro udržení neustále se rozvíjející a rozšiřující říše se nejen ve své době promítla do velmi rozvinutého právního systému. Na rozdíl od jiných historických právních řádů systém římského práva přežil trvání římského státu a pro současnou právní nauku je významný pro svoji

¹ HORÁK, Ondřej. *Proč učit právní dějiny? K modernizaci studia na PF UP v Olomouci*. Acta iuridica olomucensis, Vol. IV (X), 2009, No. 6, str. 302.

vnitřní hodnotu, pro svá důmyslná a pregnantní ustanovení a pro svoji orientaci na reálné potřeby.

Kromě osobních vztahů, které bylo od samého počátku nutné uvést právními normami do určitého systému, byla důležitým odvětvím římského práva i věcná práva. Vznikem soukromého vlastnictví bylo třeba regulovat vztahy mezi jednotlivými subjekty tak, aby bylo vlastnictví chráněno a porušení vlastnických práv sankcionováno. Stabilita vlastnických vztahů poskytovala římským občanům jistotu, jež následně umožňovala rozvoj všech aspektů římské společnosti. Podle mého mínění vlastnictví zaujímal, pokud ne přímo nejdůležitější, tak jistě velmi důležité místo v oblasti římského práva věcného. Římské právo věcné pak platilo za jednu ze základních složek celého římského právního systému. Tyto názory opírám mimo jiné o to, že i různé druhy norem dědického a obligačního práva *de facto* směřovaly k alokaci vlastnictví.

Cílem práce je tedy představení nemovitostí jako předmětu obligace v právu římském a v právu moderním, s následnou komparací. Souvisejícím cílem předkládané práce je také postihnout určitý vývoj, díky kterému jednotlivé rané instituce přetrvaly do pozdějších dob přesahujících existenci římského státu.

V předkládané práci považuji za právo moderní současné platné právo, zejména zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále v této práci jen jako „NOZ“). Byť by bylo jistě zajímavé porovnat téma mé práce v celé šíři právního vývoje od dob římských do současnosti, pro omezený rozsah práce jsem se rozhodl pouze pro komparaci s NOZ. Vždyť právě tvůrci NOZ se přihlásili k odkazu římské právní tradice a k návratu k evropskému právnímu standardu, proto považuji srovnání jejich inspirace s výsledkem za nejvýmluvnější.

Práce je systematicky členěná do věcných kapitol, které vždy obsahují analýzu římského právního systému, následně současné úpravy, a jsou zakončeny vzájemným porovnáním. Ve druhé kapitole nejprve vyložím pojem *res* a *res immobiles*, nejobecnější nicméně klíčové termíny pro zbývající část práce.

Třetí kapitola je věnována tématu vlastnictví nemovitostí a možnostem jejich opuštění. V úvodu kapitoly postihují vývoj vlastnictví od archaických římských dob směrem k pozdním obdobím, jež snesou srovnání s právem moderním. Ve čtvrté kapitole nesoucí název Právo obligační, jsem se omezil pouze na kupní smlouvu

nemovitosti v právu římském a moderním. Ambicí bylo vyložit a srovnat jednotlivé náležitosti kupní smlouvy s ohledem na její platnost a důsledky z ní plynoucí.

Po obligačním kroku následuje kapitola pátá, jež se věnuje převedení vlastnictví nemovitosti, tedy věcněprávnímu kroku. V následující kapitole jsem zvolil vybraná právní úskalí provázející převod vlastnictví nemovitostí ve své podstatě od archaických dob dodnes. Za úskalí jsem zvolil přechod nebezpečí, faktické a právní vady a převod skrze třetí osobu.

V závěru celé předkládané práce jsou dílčí závěry shrnuty v ucelený výstup, který doplňuji úvahou, zda změny v chápání vlastnictví nemovitostí byly provedeny v duchu římské právní tradice a zda se jednalo o změny promyšlené, srozumitelné, systematické a prospěšné.

V předkládané práci jsem předně pracoval s originálními prameny, jakými byly zejména Gaiovy Instituce, Digesta a Justiniánovy Instituce. Využívám také pramenů původní československé právní romanistiky, jež dále doplňuji o současné romanistické autory. V neposlední řadě uvádím i zahraniční literaturu, která může mít na předkládanou problematiku jiný pohled. Z literatury k současnému platnému právu využívám zejména komentáře, odborné monografie a vědecké články. Metodika zpracování je s ohledem na zvolené téma tvořená zejména metodami analýzy, syntézy a komparace v kombinaci s deskripcí a evaluací judikatury.

Kapitola druhá

Nemovitost

K hlubšímu pochopení problematiky nemovitosti jako předmětu obligace je nejdříve nutné definovat obecné chápání termínu věc v právním slova smyslu. Ačkoliv se jedná o termín běžně užívaný odbornou i laickou veřejností, není tak jednoznačný, jak by bylo možné předpokládat. Po stručném definování základního termínu věc a její kategorizace vyčlením termín nemovitosti, tedy věci nemovité. Přestože i tento výraz zdánlivě nebudí pochybnosti, při bližším zkoumání vyvstávají zajímavá úskalí. V této kapitole tedy budu postupovat od obecného termínu věc k pojmově užšímu termínu nemovitost a chronologicky od římského práva k právu modernímu. Závěrem kapitoly oba právní systémy srovnám.

2.1 Nemovitost v právu římském

V kontextu římského práva je dle mého mínění na úvod nutné uvést, že římsí právníci byli zejména vynikající praktici a žádné abstraktní vymezení věci, a tím spíše věci nemovité, v právním smyslu nezanechali. Definice, jež se objevují v modernějších učebnicích římského práva, jsou dovozovány od dob pandektního práva dle zaznamenaných praktických a kazuistických právních památek. Věc obecně v římském právu můžeme vymezit jako prostorově omezený a v penězích ocenitelný hmotný celek se samostatnou existencí, ať již živý, či neživý.²

Domnívám se, že před samotným definováním nemovité věci v římském právu je vhodné stručně nastínit systém kategorizace věcí, jemuž dalo vzniknout římské právo, a který v různých obměnách používá moderní právní nauka dodnes. Tento systém ovšem nebyl statický, ale vyvíjel se s proměnami společenských vztahů a byl do značné míry poplatný charakteru a stupni vývoje římské společnosti. Z toho důvodu některé kategorie dělení věcí postupně ztratily na důležitosti a jiné se naopak rozšířily a na důležitosti nabyly.

V pramenech římského práva nalezneme několik způsobů rozdělení věcí. S ohledem na téma předkládané práce uvádím pouze kategorie relevantní

² KINCL, Jaromír, URFUS, Valentin. *Římské právo*: [celostátní vysokoškolská učebnice pro studenty právnických fakult]. Praha: Panorama, 1990. Učebnice. ISBN 80-7038-134-5, str. 113.

nemovitostem. Právní řády historické i moderní obsahují rozlišení mezi věcmi hmotnými a nehmotnými. Dle přiznaného statusu právům prozaicky hovoříme o užším nebo širším pojetí věci. Oba názorové proudy mají své zastánce a obě teorie mají svá logická zdůvodnění. Taktéž v právu římském nalezneme členění na *res corporales* (věci hmotné) a *res incorporales* (věci nehmotné).

Gaius, Digesta, 1. 8. 1. 1

„Quaedam praeterea res corporales sunt, quaedam incorporales. Corporales hae sunt, quae tangi possunt, veluti fundus homo vestis aurum argentum et denique aliae res innumerabiles: incorporales sunt, quae tangi non possunt, qualia sunt ea, quae in iure consistunt, sicut hereditas, usus fructus, obligationes quoquo modo contractae. Nec ad rem pertinet, quod in hereditate res corporales continentur: nam et fructus, qui ex fundo percipiuntur, corporales sunt, et id quod ex aliqua obligatione nobis debetur plerumque corporale est, veluti fundus homo pecunia: nam ipsum ius successionis et ipsum ius utendi fruendi et ipsum ius obligationis incorporale est. Eodem numero sunt et iura praediorum urbanorum et rusticorum, quae etiam servitutes vocantur.“

Některé věci jsou hmotné a jiné nehmotné. Hmotné jsou ty, kterých je možné se dotknout, jako pozemek, otrok, oděv, zlato, stříbro a nespočetné věci další. Nehmotné jsou takové, kterých se dotknout nelze, jako ty, které mají právní povahu, například pozůstalost, poživací právo a závazky jakéhokoli druhu. Není důležité, že pozůstalost sestává z hmotných věcí: neboť také plody, které se těží z pozemku, jsou hmotné, a to, co je nám z nějakého závazkového vztahu dluženo, je obvykle hmotné, například pozemek, otrok, peníze. Avšak právo dědit a stejně tak právo poživací nebo závazek jsou nehmotné. K nim se počítají také práva k městským a venkovským pozemkům, které se označují také jako služebnosti.³ Ve stejném duchu zní i další fragmenty z Digest i Justinianových Institucí.⁴ Římští právníci

³ Překlad převzat z: *Digesta, neboli, Pandekty, svazek I, kniha I-XV, vybrané části = Digesta, seu, Pandectae: fragmenta selecta*. Přeložil BLAHO, Peter, přeložila BARTOŠÍKOVÁ, Jarmila, přeložil SKŘEJPEK, Michal, přeložil ŽYTEK, Jakub, přeložil ČERNOCH, Radek. Praha: Univerzita Karlova v Praze, nakladatelství Karolinum, 2019. *Fontes iuris romani*. ISBN 978-80-246-3063-2, str. 185–187.

⁴ Například dále Gaius, Digesta, 2. 13; Gaius, Digesta, 2. 14; Justinianus, Institutiones, 2. 2. 1; Justinianus, Institutiones, 2. 2. 2; Justinianus, Institutiones, 22. 3.

tedy dnešním jazykem zastávali úzké pojetí věci, kdy za věc v právním smyslu považovali pouze věc hmotnou.⁵

Přestože si předkládaná práce klade za cíl vyložit nemovitosti jako předmět obligace se zřetelem na vybraná právní úskalí, je nutné zdůraznit, že ne všechny nemovité věci se mohly stát předmětem vlastnictví či obligace. Obecně se pro věci, které pro svůj charakter, umístění, způsob užívání nebo složení, postrádaly schopnost stát se předmětem vlastnictví, vžilo označení *res extra commercium* (nezpůsobilost k právnímu obchodu), nebo též *res extra nostrum patrimonium* (nezpůsobilost být součástí soukromého majetku).

Oba uvedené výrazy se dle mého mínění vzájemně doplňují, neboť každý označuje jinou stránku negativní kvality věci. Obou výrazů se pak standardně užívá *promiscue* k označení z vlastnictví vyloučených věcí, ačkoliv chceme-li říct, že osoba nemůže nabýt *commercium* k určité věci, pak by termín *res extra commercium* byl významově užším než *res extra nostrum patrimonium*.⁶ V předkládané práci se pro jednoznačnost a vyšší srozumitelnost budu držet výrazu *res extra commercium*. Věci, které nebyly způsobilé soukromého vlastnictví, měly v zásadě dvojí povahu. Jednalo se o věci lidského práva nezpůsobilé být v soukromém majetku (*res humani iuris*), a dále o věci božského práva (*res divini iuris*). *Res humani iuris* sloužily k uspokojování lidských potřeb, splňovaly ostatní definiční znaky, ale přesto nemohly být objektem vlastnictví. V této souvislosti hovoříme zpravidla o dvou skupinách. První z nich tvořily *res omnium communes*, věci všem lidem společné.

Marcianus, Digesta, 1. 8. 2. 1

„*Et quidem naturali iure omnium communia sunt illa: aer, aqua profluens, et mare, et per hoc litora maris.*“

⁵ Miroslav Boháček v této souvislosti upozornil, že římské prameny užívají pojem *res* ve dvojitým významu, kdy je širší pojem *res* nadřazen pojmu *res corporales*, který označuje věci hmotné, jež jsou objektem vlastnictví, a ostatní předměty práv, které jsou předmětem jiného práva než vlastnického, například práva dědického nebo obligačního. „*Římská právní mluva ztotožňuje totiž vždy právo vlastnické s hmotnou věcí, jež je jeho předmětem a odděluje pak v majetku osoby práva vlastnická (res corporales), neboli hmotné předměty (corpora), od ostatních práv majetkových, kterým tak zůstává název res incorporales.*“ In: BOHÁČEK, Miroslav. *Nástin přednášek o soukromém právu římském, díl I, práva věcná*, Praha, 1945, str. 58.

⁶ VÁŽNÝ, Jan. *Soustava práva římského, díl II, vlastnictví a práva věcná*. V Brně: Československý akademický spolek Právnick, 1937. Knihovna českého akademického spolku "Právnick" v Brně, str. 9.

Věci, jež jsou podle přirozeného práva všem společné, jsou tyto: vzduch, tekoucí voda, moře a mořské břehy.⁷

Res omnium communes mohl každý volně užívat, ale nesměl se chovat tak, aby v užívání bránil druhým. Druhou skupinu tvořily *res publicae*, tedy věci, jež náležely římskému státu. V nejstarších dobách byla jejich povaha jednotná, neboť Římané ještě neznali právnické osoby a pojem stát ztotožňovali s pojmem *populus*. Veškerý majetek státu byl ve zcela jiné sféře než majetek jednotlivých občanů, neboť nebyla uznávána soukromá práva státu.⁸ K rozdělení *res publicae* na další skupiny došlo až v době klasické.

Rozeznávání *res divini iuris* bylo podle názoru Miroslava Boháčka do římského práva převzato z řecké gramatiky, avšak užívalo se ve zvláštním smyslu, se zřetelem na majetkové součásti.⁹ Věci božského práva se dělily na *res sacrae*, *res religiosae* a *res sanctae*. S ohledem na zaměření předkládané práce se blíže věcem božského práva nevěnuji.

Další kategorizací, významnou pro téma práce, bylo rozdělení *res Mancipi* a *res nec Mancipi*. Původ slova *res Mancipi* dle Miroslava Boháčka vycházel ze slova *manus*, což byl symbol neomezené moci plnoprávného římského občana (*pater familias*) nad osobami i věcmi patřící téže rodině. Časem se obsah této suverénní soukromé moci diferencoval a název *manus* zůstal vyhrazen moci rodinné, moc otcovská byla označována jako *patria potestas* a neomezené panství nad věcí *Mancipi*.¹⁰ Pravděpodobně tedy v archaické společnosti byly *res Mancipi* prvními věcmi, které byly uznány do soukromého vlastnictví a chráněny právem.

Gaius, Institutiones, II. 14

„*Mancipi sunt velut fundus in Italico solo, item aedes in Italico solo, item servi et ea animalia quae collo dorsove domari solent, velut boves equi muli asini,*

⁷ Překlad převzat z: *Digesta, neboli, Pandekty, svazek I, kniha I-XV, vybrané části = Digesta, seu, Pandectae: fragmenta selecta*. Přeložil BLAHO, Peter, přeložila BARTOŠÍKOVÁ, Jarmila, přeložil SKŘEJPEK, Michal, přeložil ŽYTEK, Jakub, přeložil ČERNOCH, Radek. Praha: Univerzita Karlova v Praze, nakladatelství Karolinum, 2019. Fontes iuris romani. ISBN 978-80-246-3063-2, str. 187.

⁸ VANČURA, Josef. *Úvod do studia soukromého práva římského*. Praha: nákladem vlastním, 1923, str. 67.

⁹ BOHÁČEK, Miroslav. *Nástin přednášek o soukromém právu římském, díl I, práva věcná*. Praha, 1945, str. 58.

¹⁰ Tamtéž, str. 69.

item servitutes praediorum rusticorum, nam servitutes praediorum urbanorum nec mancipi sunt.“

Mancipační jsou třeba tyto: pozemek na italské půdě, dále stavby na italské půdě, dále otroci a ta zvířata, která se dají zkrotit jhem či sedlem, jako hovězí dobytek, koně, mezci, osli, také služebnosti pozemků venkovských. Služebnosti pozemků městských jsou však věci nemancipační.¹¹ To dále znovu potvrzuje Gaius ve svých Institucích.

Gaius, Institutiones, II. 17

„Item fere omnia quae incorporalia sunt, nec mancipi sunt, exceptis servitutibus praediorum rusticorum; nam eas mancipi esse constat, quamvis sint ex numero rerum incorporalium.“

Také skoro všechny věci netělesné jsou nemancipační, jen s výjimkou služebností pozemků venkovských. Neboť tyto, jak známo, jsou mancipační, přestože patří do skupiny věcí netělesných.¹²

Jaromír Kincl z římských pramenů dovozoval, že výčet *res mancipi* byl taxativní,¹³ avšak existují i romanisté, kteří výčet považovali za demonstrativní.¹⁴ Omezení pozemků pouze na půdu, jež se nacházela v Itálii, vycházelo pravděpodobně ze skutečnosti, že kategorie *res mancipi* byla utvořena mnohem dříve, než Řím obsadil svoji první provincii.¹⁵ I z tohoto důvodu se přikláním k názoru, že kategorie *res mancipi* byla uzavřená a s vývojem římské společnosti se neměnila. Ostatní věci řadíme k *res nec mancipi*.

Římské právo se v systematice a kategorizaci věcí postupně vyvíjelo. Je pravděpodobné, že původní římská agrární společnost, založená na fungování

¹¹ Překlad převzat z: GAIUS. *Učebnice práva ve čtyřech knihách*. Přeložil KINCL, Jaromír. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2007. ISBN 978-80-7380-054-3, str. 79.

¹² Překlad převzat tamtéž, str. 98–99.

¹³ KINCL, Jaromír, SKŘEJPEK, Michal, URFUS, Valentin. *Římské právo*. 2. dopl. a přeprac. vyd. Praha: C. H. Beck, 1997. Beckovy právnické učebnice. ISBN 80-7179-031-1, str. 88.

¹⁴ FALCHI, Gian Luigi. *Le controversie tra sabiniani e proculiani*. Pubblicazioni dell'Istituto di diritto romano (Università di Milano. Istituto di diritto romano). Milano: A. Giuffrè, 1981, str. 99-100.

¹⁵ DAJCZAK, Wojciech, GIARO, Tomasz, LONGCHAMPS DE BÉRIER, Franciszek. *Právo římské: základy soukromého práva*. Olomouc: Iuridicum Olomoucense, 2013. ISBN 978-80-87382-41-7, str. 168

v pospolitostech označovaných jako *gentes*,¹⁶ neznala soukromé vlastnictví tak, jak byl tento institut chápán v pozdějších dobách, jak se tomuto vývoji budu věnovat v podkapitole o systému a vývoji vlastnictví v právu římském. Proto je pravděpodobné, že se v raných počátcích římského státu nerozeznávaly věci movité a nemovité, a existovala pouze široká oprávnění k věcem, ke kterým to bylo možné. Dělené vlastnictví, tedy rozdílné postavení věcí movitých a nemovitých, se vyvinulo až ve středověku, přestože stopy nalézáme již v pramenech archaického práva.¹⁷

Římské rozdělení *res mobiles* a *res immobiles*, či původně *res soli*, stálo na základě patrného a přirozeného hlediska, dle kterého jsou pozemky součástí povrchu zemského, a mají tedy nepřenositelnou povahu, kterou ostatní věci nemají. Do velké míry můžeme konstatovat, že toto rozdělení provází civilizaci až do dnešních dní. Samotné označení movitých a nemovitých věcí vychází z latinského slovesa *moveo*, *movere*, a jak uvedl Valentin Urfus, již si ani neuvědomujeme, že je základem i pro náš termín movitost.¹⁸ Právě hybnost byla původním antickým rozdílem, jak je patrné ze zákona XII desek i názoru Gaia.

Lex XII tabularum, Tabula VI, Cic. Top. IV 23

„*Usus auctoritas¹⁹ fundi, biennium est, ...cetararum rerum omnium ...annuus est usus.*“

Pozemků se řádně nabývá po dvou letech užívání... u všech ostatních věcí... je užívání roční.²⁰

Gaius, Institutiones, II. 42

„*Usucapio autem mobilium quidem rerum anno completur, fundu vero et aedium biennio; et ita lege XII tabularum cautum est.*“

¹⁶ „Římská společnost byla organizována do tribuí, které byly dle tradice tři (*Ramnes, Titienses, Luceres*), každá z tribuí se skládala z deseti *curií* a každá *curia* z deseti rodů.“ SVOBODA, Ludvík, ed. a kol. *Encyklopedie antiky*. 2. vyd. Praha: Academia, 1974, str. 522–523.

¹⁷ PETR, Pavel, HORÁK, Ondřej, DOSTALÍK, Petr. *Divided Ownership – Development and Perspectives*. DANUBE: Law, Economics and Social Issues Review. 2018, issue 2, str. 81-95.

¹⁸ KINCL, Jaromír, URFUS, Valentin. *Římské právo*: [celostátní vysokoškolská učebnice pro studenty právnických fakult]. Praha: Panorama, 1990. Učebnice. ISBN 80-7038-134-5, str. 117

¹⁹ Problematice s překladem a významem termínu *auctoritas* se budu věnovat dále v předkládané práci, zejména v souvislostech s vydržením a odpovědností za evikci.

²⁰ Překlad převzat z: SKŘEJPEK, Michal. *Lex et ius: zákony a právo antického Říma*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2018. ISBN 978-80-7380-686-6, str. 37.

Vydržení se pak u věcí movitých dovrší jedním rokem, naproti tomu u pozemků a budov dvěma léty. Tak to bylo ustanoveno zákonem XII desek.²¹

Rozdíl pozemky a ostatními věcmi tak byl patrný již v zákoně XII desek a následně i Gaius v odkazu na zákon XII desek terminologicky rozlišoval mezi pozemky (*fundus*) a ostatními věci (*mobilia*), podle kritéria, zda je možná jejich změna v prostoru. Sociální a hospodářský rozdíl mezi pozemky, respektive nemovitými věcmi, a ostatními věcmi je myslím zjevný, a v zásadě platí až do dnešní moderní doby. V pozdějším římském právu se pak již proti sobě terminologicky staví věci nemovité, označovány jako *res immobiles*, a věci movité, označovány jako *res mobiles*.²² Patrné je to na příkladu z Justiniánových Institucí.

Justinianus, Institutiones, II. 6. 1

„Iure civili constitutum fuerat, ut, qui bona fide ab eo qui dominus non erat, cum crediderit eum dominum esse, rem emerit vel ex donatione aliave qua iusta causa acceperit, is eam rem, si mobilis erat, anno ubique, si immobilis, biennio tantum in Italico solo usucipiat, ne rerum dominia in incerto essent.“

Civilní právo stanovilo, že pokud někdo v dobré víře koupil věc, získal ji darem nebo ji obdržel na základě jiného právem uznaného důvodu, od nevlastníka, o němž si však myslel, že vlastníkem je, pak ji v případě, že se jednalo o věc movitou, vydržel za jeden rok, jestliže to byla věc nemovitá za roky dva, pokud se jednalo o pozemky na italské půdě, a to proto, aby vlastnické právo nezůstávalo neurčité.²³

Rozdíl mezi věcmi nemovitými a věcmi movitými se projevoval i rozdílných způsobech ochrany. Praetorský edikt zavedl pro rušení držby pozemků *interdictum Uti possidetis* (jak držíte), a pro věci ostatní ve stejné funkci *interdictum Utrubi* (kdo z vás obou).

²¹ Překlad převzat z: GAIUS. *Učebnice práva ve čtyřech knihách*. Přeložil KINCL, Jaromír. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2007. ISBN 978-80-7380-054-3, str. 84.

²² VÁŽNÝ, Jan. *Soustava práva římského, díl II, vlastnictví a práva věcná*. V Brně: Československý akademický spolek Právník, 1937. Knihovna českého akademického spolku "Právník" v Brně, str. 13.

²³ Překlad převzat z: KRÜGER, Paul, ed. *Justiniánské Instituce: Iustiniani Institutiones*. Přeložil BLAHO, Peter, přeložil SKŘEJPEK, Michal. V Praze: Karolinum, 2010. Fontes iuris romani. ISBN 978-80-246-1749-7, str. 117.

Uti possidetis sloužil k ochraně držby nemovitostí, a požádat praetora o jeho vydání mohla kterákoliv sporná strana. Interdikt byl popisován jako dvoustranný, byl adresován všem účastníkům, a nebylo tak možné rozlišit žalobce a žalovaného. V rámci tohoto řízení o interdiktu bylo zapotřebí několik kroků přecházejících rozhodnutí. Šlo o: *vis ex conventu*, *fructus licitatio*, *fructuaria stipulatio*, oboustranné sponse a restipulace, a několikrát litiskontestace.²⁴ Jak jsem zmínil, každá strana tak byla zároveň žalobcem i žalovaným. Proto bylo třeba, aby se každá strana alespoň formálně projevila jako rušitel držby, musela tedy vykonat rušící čin – *vis ex conventu*. V krocích *fructus licitatio* a *fructuaria stipulatio* se vydávalo prozatímní rozhodnutí o tom, kdo bude až do konečného rozhodnutí držitelem a oprávněným těžit plody. K tomu byla organizována dražba, kde ten, který dal vyšší nabídku, dostal prozatímní držbu, ale zároveň se musel zavázat, že při konečném neúspěchu ve věci zaplatí druhé straně výši své nabídky, leda by se druhá strana této stipulace vzdala. Strany se dále navzájem musely vyzvat k závazku pokuty pro případ provedení rušení držby neprávem a navzájem tento závazek přijmout. Na základě sponzí došlo ke čtveré litiskontestaci o *acio certae creditae pecuniae*.

Zajímavé je, že pokud jedna ze stran mařila úkony, ať již úmyslně nebo nečinností, vydal praetor *interdictum secundarium*, které ukládalo vydat anebo nemařit držbu druhé straně, podle toho, kdo byl v té době držitelem. *Uti possidetis* tedy sloužil k ochraně držby posledního bezvadného držitele. Zároveň chránil držitele *ager publicus*, tedy držitele státní půdy, jak bude pojednáno dále v této práci. Vědci, zabývající se tímto předmětem, připouštějí, že interdikt *Uti possidetis* vznikl krátce po roce 396 před naším letopočtem právě za účelem ochrany držby těchto pozemků.²⁵

Rozdíl mezi věcmi nemovitými a movitými se dále objevoval i v jiných institucích: *interdictum Unde vi* se vztahoval na vypuzení z držby nemovitostí,

²⁴ VÁŽNÝ, Jan. *Římský proces civilní*. V Praze: Melantrich, 1935. Randova právnická knihovna, str. 82.

²⁵ DAJCZAK, Wojciech, GIARO, Tomasz, LONGCHAMPS DE BÉRIER, Franciszek. *Právo římské: základy soukromého práva*. Olomouc: Iuridicum Olomoucense, 2013. ISBN 978-80-87382-41-7, str. 181.

delikt furta byl pojmově omezen na movitosti, jak vývoj nastíním níže.²⁶ *Interdictum Unde vi* (co se týče násilí) prikazoval tomu, kdo se násilím zmocnil držby pozemku, aby vrátil držbu dřívějšímu držiteli, pokud tento držitel sám neodňal žalovanému držbu *vi clam precario*.²⁷ Jinými slovy byla držba praetorem přiznána tomu, kdo ji držel bezvadným způsobem.

Gaius, Institutiones, IV. 154

„Reciperandae possessionis causa solet interdictum dari, si quis ex possessione vi deiectus sit; nam ei propunitur interdictum, cuius principium est unde tu illum vi deiecisti, per quod is qui deiecit cogitur ei restituere rei possessionem, si modo is qui deiectus est nec vi nec clam nec precario ab eo possederit; namque eum, qui a me vi clam aut precario possidet, inpune deicio.“

K opětovnému nabytí ztracené držby bývá vydáván interdikt tehdy, když někdo byl z držby vyhnán násilím. Jemu se totiž proponuje interdikt, který začíná slovy „protože ty jsi násilím vyhnal toho a toho“. Na jeho základě je ten, kdo násilím někoho vyhnal, donucen navrátit mu držbu věci, s tím ovšem, že ten, kdo byl vyhnán, nenabyl od něho držbu ani násilím, ani potajmu, ani jako výprosu. Neboť toho, kdo ode mne získal držbu násilím, nebo potajmu, nebo jako výprosu, mohu vyhnat beztrestně.²⁸

Jinými slovy se vyhnáný držitel mohl uchýlit k svémocnému násilí, ale pouze tehdy a proti osobě, která sama užila násilí jako první. Vyhnáný násilník pak nedisponoval žádným prostředkem, kterým by držbu mohl získat zpět. Držba byla v takovém případě přiznána tomu, kdo bezvadně držel jako první. To zdůrazňoval například Iulianus v dalším uvedeném fragmentu.

²⁶ VÁŽNÝ, Jan. *Soustava práva římského, díl II, Vlastnictví a práva věcná*. V Brně: Československý akademický spolek Právnick, 1937. Knihovna českého akademického spolku "Právnick" v Brně, str. 13.

²⁷ SOMMER, Otakar, SPÁČIL, Jiří, ed. *Učebnice soukromého práva římského. Díl II, práva majetková*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2011. Klasická právnícká díla (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7357-616-5, str. 201.

²⁸ Překlad převzat z: GAIUS. *Učebnice práva ve čtyřech knihách*. Přeložil KINCL, Jaromír. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2007. ISBN 978-80-7380-054-3, str. 245.

Iulianus, Digesta, 43. 16. 17

„*Qui possessionem vi ereptam vi in ipso congressu reciperat, in pristinam causam reverti potius quam vi possidere intellegendus est: ideoque si te deiecero, ilico tu me, deinde ego te, unde vi interdictum tibi utile erit.*“

Iulianus ve fragmentu uvádí, že pokud připravím někoho o vlastnictví násilím, jsem stejným způsobem vyhnán a já si majetek opět násilím vezmu, může proti mně být použit *interdictum Unde vi*.²⁹

Ulpianus, Digesta 43. 16. 1. 6

„*Illud utique in dubium non venit interdictum hoc ad res mobiles non pertinere: nam ex causa furti vel vi bonorum raptorum actio competit: potest et ad exhibendum agi.*“

Interdictum Unde vi byl vyhrazen nemovitostem, jak uvádí Ulpianus. Zmíněný právník taktéž zastával názor, že movité věci nezůstávaly opomenuty, neboť je bylo možné chránit jinými způsoby, ale jím nabízené alternativy jeho tvrzení příliš nepodporovaly.³⁰

V uvedených souvislostech je zajímavý spor, vztahující se k deliktu *furta*, respektive k *furtum* obecně. V zákoně XII desek nebyla krádež definována, ačkoliv osmá deska obsahuje určitá jednání, jejichž spáchání bylo základem pro potrestání pachatele.³¹ To umožnilo nakládat s odpovědností z titulu krádeže jako s nástrojem ochrany majetkových zájmů pomocí soukromoprávních trestů. Objevila se i otázka, jak široce je možno uplatnit tento druh ochrany.³² *Furtum*, krádež, pochází ze slova *furvus*, to znamená tmavý, neboť se takovéto jednání uskutečňuje tajně a skrytě (v ústraní) a často v noci, nebo od *fraus*, zavrženíhodné jednání, nebo od *ferre*,

²⁹ Překlad autora dle anglického překladu, viz: SCOTT, Samuel Parsons. *The Digest or Pandects of Justinian* [online]. Cincinnati, 1932 [cit. 2020-11-11]. Dostupné z: <https://droitromain.univ-grenoble-alpes.fr>.

³⁰ SAVIGNY, Friedrich Karl von. *Von Savigny's treatise on Possession, or, The jus Possessionis of civil Law*. Clark: Lawbook Exchange, 2003, str. 332–335.

³¹ Například *Lex Duodecim Tabularium* Gell. NA XI 18.8: „*Ex ceteris ...manifestis furibus liberos verberari addicique iusserunt ei, cui furtum factum esset si modo id luci fecissent neque se telo defendissent; servos ...ververibus affici et e saxo praecipitari; sed pueros impuberes praetoris arbitrato verberari voluerunt noxiamque ab his factam sarciri.*“ SKŘEJPEK, Michal. *Lex et ius: zákony a právo antického Říma*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2018. ISBN 978-80-7380-686-6, str. 33-35.

³² DAJCZAK, Wojciech, GIARO, Tomasz, LONGCHAMPS DE BÉRIER, Franciszek. *Právo římské: základy soukromého práva*. Olomouc: Iuridicum Olomoucense, 2013. ISBN 978-80-87382-41-7, str. 383-384.

odnést, ve smyslu „nedovoleně odnést“.³³ Gaius k tomu uvedl, že určití *veteres* věřili, že předmětem krádeže se mohla stát i půda, tedy nemovitost.

Gaius, Institutiones, III. 195

„Furtum aulem fit non solum, cum quis inlereipiendi causa rem alienam arntivit. sed generaliter cum quis rem aiienam invito domino contrectat.“

Ke krádeži dochází pak nejen tehdy, když někdo odstraní cizí věc proto, aby se jí zmocnil, ale obecně i tehdy, když někdo nakládá s cizí věcí proti vůli jejího vlastníka.³⁴

Jinými slovy se Gaius domníval, že prvek přenositelnosti není pro dopuštění se krádeže nezbytný, a ukrást se dala i nemovitost. Tento názor Gaius dále rozvíjí v následujícím fragmentu.

Gaius, Institutiones, III. 196

„Itaque si quis re, quae apud eum deposita sit, utatur, furtum committit; et si quis utendam rem acceperit eamque in alium usum transtulerit, furti obligatur, ueluti si quis argentum utendum acceperit, quasi amicos ad cenam inuitaturus, et id peregre secum tulerit, aut si quis equum gestandi gratia commodatum longius aliquo duxerit, quod ueteres scripserunt de eo, qui in aciem perduxisset.“

Proto se krádeže dopouští ten, kdo používá věc, jež mu byla dána do úschovy. A z krádeže je obligačně zavázán také ten, kdo by přijal věc do užívání, ale používal by ji způsobem jiným, například ten, kdo by přijal do užívání stříbrné nádoby, třeba proto, že chce pozvat přátele na večeři, a potom by je s sebou vozil na cestách, anebo ten, kdo by koně, kterého si vypůjčil na projížďku, odvedl někam daleko, což staří právníci napsali o člověku, který by vypůjčeného koně přivedl do boje.³⁵

Z druhého citovaného názoru je patrné, že pro krádež byl nutný úmysl využívat věc ke svému prospěchu, či alespoň jinak, než jak mu byla svěřena. Obecně lze konstatovat, že podle tohoto názoru se o *furtum* jednalo vždy, když bylo

³³ FRÝDEK, Miroslav. *Sankce za krádež v římském právu*. In: COFOLA 2010: the Conference Proceedings, 1. edition. Brno: Masarykova univerzita, 2010, s. 1-8. ISBN 978-80-210-5151-5, str. 2.

³⁴ Překlad převzat z: GAIUS. *Učebnice práva ve čtyřech knihách*. Přeložil KINCL, Jaromír. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2007. ISBN 978-80-7380-054-3, str. 190.

³⁵ Překlad převzat tamtéž, str. 190.

s věcí, a to jakoukoliv, nakládáno proti vůli vlastníka.³⁶ Tento názor sdílel i římský právník Sabinius, jak je patrné ze spisu *Noctes Atticae* právníka a spisovatele Aulaa Gellia.

Noctes Atticae XI. 18. 13

„In quo id quoque scriptum est, quod volgo inopinatum est, non hominum tantum neque rerum moventium, quae auferri occulte et subripi possunt, sed fundi quoque et aedium dieri furtum; condemnatum quoque furti colonum, qui fundo quem conduxerat vendito, possessione eius dominum intervertisset.“

Z uvedeného vyplývá názor, že za krádež byl odsouzen i zemědělec, který prodal pronajatou farmu a odepřel její držení majiteli, a tedy dopustil se krádeže nemovité věci.³⁷ Zpět u samotného Gaia můžeme ovšem nalézt i konstatování, že názor právníků, kteří se domnívali, že lze ukrást nemovitost, neobstál a nebyl uznáván.

Gaius, Institutiones, II. 51

„Fundi quoque alieni potest aliquis sine vi possessionem nancisci, quae vel ex negligentia domini vacet, vel quia dominus sine successore decesserit vel longo tempore afuerit; quam si ad alium bona fide accipientem transtulerit, poterit usucapere possessor; et quamvis ipse qui vacantem possessionem nactus est, intellegat alienum esse fundum, tamen nihil hoc bona fidei possessori ad usucapionem nocet, cum inprobata sit eorum sententia, qui putaverint furtivum fundum fieri posse.“

Také je možné, že někdo bez použití násilí nabude držbu cizího pozemku: buď že je uvolněna nedbalostí vlastníka, anebo proto, že vlastník by zemřel bez dědice či že by byl po dlouhý čas nepřítomen. Převěděl-li nabyvatel tuto držbu na jiného, a ten ji v dobré víře přijme, může nový držitel pozemek vydržet. A ačkoli tedy ten, kdo uvolněnou držbu nabyt, ví, že pozemek je cizí, neškodí to přece nijak

³⁶ SÖĞÜT, Sevda Ipek. *Objective Factor of Furtum: Contrectatio*. Law & Justice Review. 2017, 9(15), 81-96, str. 83.

³⁷ Konstatování závěru autora dle anglického překladu, viz: STREVES, Leofranco Holford. *Attic Nights, books 11-20. Auli Gelli Noctes Atticae: Libri XI-XX*. Oxford University Press; Combined edition, 2020. ISBN 978-0199695027, str. 275.

vydržení držiteli v dobré víře, protože nebyl uznán názor těch, kteří soudí, že pozemek se může stát předmětem krádeže.³⁸

Paulus, Digesta, 47. 2. 1. 3

„Furtum esi contrectatio rei fraudulosa lucri faciendi gratia vel ipsius rei vel etiam usus eius possessionisve quod lege naturali prohibitum est admittere.“

Paulus tedy definoval krádež jako podvodné nakládání s věcí v úmyslu obohatit se.³⁹ Proti definicím Gaia je ve fragmentu zahrnut úmysl obohatit se (*lucri faciendi*). Podvodnost spočívala v úmyslném jednání proti vůli vlastníka. Tyto klíčové znaky byly později převzaty i císařem Justinianem v jeho Institucích.⁴⁰

Přestože *furtum* dle žádných pramenů z období klasického práva neobsahuje nutnost odnesení věci pryč a římsští právníci se více věnují úmyslu, byl názor Sabinia odmítnut a věci nemovité byly nezpůsobivé krádeže.⁴¹ O opouštění tohoto názoru hovoří i další fragment Digest.

Gaius, Digesta, 41. 3. 38

„Quam rem ipse quidem non potest usucapere, quia intellegit alienum se possidere et ob id mala fide possidet. Sed si alii bona fide accipienti tradiderit, poterit is usucapere, quia neque vi possessum neque furtivum possidet: abolita est enim quorundam veterum sententia existimantium etiam fundi locive furtum fieri.“

Osoba nemůže sama získat majetek vydržením, protože ví, že patří někomu jinému, a proto je vlastníkem ve zlé víře; ale pokud jej převede na někoho jiného, kdo jej přijme v dobré víře, může jej tato osoba získat vydržením, protože nebyl získán násilím a nebyl ukraden. Názor některých, kteří zastávali názor, že krádež půdy nebo domu by mohly být spáchány, byl opuštěn.⁴²

³⁸ Překlad převzat z: GAIUS. *Učebnice práva ve čtyřech knihách*. Přeložil KINCL, Jaromír. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2007. ISBN 978-80-7380-054-3, str. 86.

³⁹ Závěr převzat z: DAJCZAK, Wojciech, GIARO, Tomasz, LONGCHAMPS DE BÉRIER, Franciszek. *Právo římské: základy soukromého práva*. Olomouc: Iuridicum Olomoucense, 2013. ISBN 978-80-87382-41-7, str. 385.

⁴⁰ Například Justinianus, *Institutiones*, 4. 1. 1.

⁴¹ BARRY, Nicholas. *An Introduction to Roman Law*. Oxford University Press, 2010. ISBN 978-0-19-876063-4, str. 214.

⁴² Překlad autora dle anglického překladu, viz: SCOTT, Samuel Parsons. *The Digest or Pandects of Justinian* [online]. Cincinnati, 1932 [cit. 2020-11-15]. Dostupné z: <https://droitromain.univ-grenoble-alpes.fr>.

Modernější autoři, věnující se krádežím v římském právu, již bez větších podrobností přímo konstatují, že předmětem krádeže mohla být pouze věc movitá.⁴³ Domnívám se dále, že z výše uvedeného vyplývá, že v římském chápání byly nemovitosti termínem užším než pouze věci nehybné, jak by naznačovalo jejich označení, což dokládá dále citovaný fragment.

Celsus, Digesta 50. 16. 93

„*Moventium*“, *item "mobiliium" appellatione idem significamus: si tamen apparet defunctum animalia dumtaxat, quia se ipsa moverent, moventia vocasse. Quod verum est.*“

Označení „pohybující se“ a také „movité“ znamenají totéž, nicméně je zřejmé, že také zemřelá zvířata, protože se pohybovala sama, se označují jako movitá. A tak je to správně.⁴⁴

Z fragmentu dle mého názoru vyplývá již zmíněná logika římského práva, která věci klasifikovala dle jejich obecné a přirozené schopnosti změny v prostoru. Jako věc nemovitou je zde třeba jmenovat pozemek, který byl v římském právu v podstatě jedinou možnou nemovitou věcí. Pro nemovité věci znalo římské právo několik termínů (*ager, locus, praedium, fundus, aedes*), které označovaly jeho jednotlivé druhy, ovšem ne vždy byly tyto speciální názvy jednoznačné a neměnné v průběhu dějin. Za *ager* římské právo považovalo pouze pozemek nezastavěný, což nám dokládá následující definice uvedená v Digestech.

Ulpianus, Digesta, 50. 16. 27

„*Ager est locus qui sine villa est*“,

Ager je nezastavěné místo.⁴⁵

⁴³ Například DOMINGO, Rafael. *The Roman Law of Delicts. An Overview*. Emory University School of Law; University of Navarra - School of Law, 2017; ze starších autorů DAUBE, David. *Furtum Proprium and Furtum Improprum*. The Cambridge Law Journal 1937, vol. 6, No. 2; nebo STRACHAN-DAVIDSON, James Leight. In: MELVILLE, Robert Dundonald. *A Manual of the Principles of Roman Law relating to Persons, Property, and Obligations. In two Volumes: Volume II. Problems of the Roman criminal Law*. Oxford: Clarendon Press, 1912, str. 161.

⁴⁴ Překlad převzat z: SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo v občanském zákoníku: komentář a prameny*. Praha: Auditorium, 2017. ISBN 978-80-87284-65-0, str. 38.

⁴⁵ Překlad autora dle anglického překladu, viz: SCOTT, Samuel Parsons. *The Digest or Pandects of Justinian* [online]. Cincinnati, 1932 [cit. 2019-12-10]. Dostupné z: <https://droitromain.univ-grenoble-alpes.fr>.

Podle mého názoru tento fragment ukazuje nejen to, jakou důležitost původní římská agrární společnost přikládala půdě, ale také obecnost užitého pojmu *locus*. Z fragmentu dovozují, že Ulpianus považoval *locus* za výraz pro dostatečně určité místo, a pokud bylo nezastavěné, jednalo se o *ager*. Podle názoru Milana Bartoška, uvedeného v encyklopedii římského práva, byl *ager* ornou půdou, polem či zemědělskou půdou, ale zároveň odkazuje na synonyma *fundus*, *praedia*.⁴⁶

Ulpianus, Digesta, 50. 16. 60

„*Locus*“ est non fundus, sed portio aliqua fundi: „*fundus*“ autem integrum aliquid est. Et plerumque sine villa „*locum*“ accipimus: ceterum adeo opinio nostra et constitutio locum a fundo separat, ut et modicus locus possit fundus dici, si fundi animo eum habuimus. Non etiam magnitudo locum a fundo separat, sed nostra affectio: et quaelibet portio fundi poterit fundus dici, si iam hoc constituerimus. Nec non et fundus locus constitui potest: nam si eum alii adiunxerimus fundo, locus fundi efficietur.“

„*Locus*“, to není fundus, ale jen jeho část. „*Fundus*“ je totiž něco celistvého. A je-li bez venkovského stavení (*villa*), označujeme jej obvykle jako locus. Avšak podle našeho názoru a podle konstituce se locus liší od *fundus* tím, že i místo nepatrné rozlohy lze nazvat jako *fundus*, jestliže jej za *fundus* považujeme. A tedy *locus* od *fundus* neodlišuje velikost, ale naše vůle.“⁴⁷

Ulpianus dle mého názoru chápal termín *fundus* jako jednotku (*fundus autem integrum aliquid est*) a odlišil výraz *fundus* od výrazu *locus*, které charakterizoval jako část pozemku, na kterém není umístěna stavba. Navíc rozšířil charakteristiku *fundus* o skutečnost, že musí být řádně ohraničen.⁴⁸ Pozemek mohl mít hranice přirozené (*arcifinius*) nebo úřední (*limitatus*). V encyklopedii římského práva se o pojmu *locus* dočteme, že se jednalo o místo dostatečně polohově určené, ovšem bez požadavku na umístění nebo zastavěnost.⁴⁹

⁴⁶ BARTOŠEK, Milan. *Encyklopedie římského práva*. 2. přeprac. vyd. Praha, Academia, 1994. ISBN 80-200-0243-X, str. 25.

⁴⁷ Překlad převzat z: BĚLOVSKÝ, Petr. *Usucapio: vydržení v římském právu*. Praha: Auditorium, 2018. ISBN 978-80-87284-72-8, str. 88.

⁴⁸ ROSAFIO, Pascal. *Slaves and Coloni in the Villa System*. In: CARLSEN, Jesper., SKYDSGAARD, J. Erik., & ØRSTED, Peter (eds). *Landuse in the Roman Empire*. L'Erma di Bretschneider, 1994. Rome 1994, str. 145–159.

⁴⁹ BARTOŠEK, Milan. *Encyklopedie římského práva*. 2. přeprac. vyd. Praha, Academia, 1994. ISBN 80-200-0243-X, str. 177.

V dalších pramenech je možné se setkat i s jinými označeními pro pozemky, což vedlo římské právníky k dalším výkladům. Právník Florentinus definoval pozemek a stavby na nich ve fragmentu následovně:

Florentinus, Digesta 50. 16. 211

„*Fundi*“ *appellatione omne aedificium et omnis ager continetur. Sed in usu urbana aedificia "aedes", rustica "villae" dicuntur. Locus vero sine aedificio in urbe "area", rure autem "ager" appellatur. Idemque ager cum aedificio "fundus" dicitur.*“

Označení pozemek (*fundus*) zahrnuje všechny stavby a všechnu půdu. Ale je obvyklé nazývat městské stavby *aedes* a venkovské *villae*. Místa bez staveb se označují ve městě jako plocha (*area*), zemědělské jako půda (*ager*). Stejně tak půdě se stavbou se říká pozemek.⁵⁰

Oba zmínění antičtí právníci se v podstatě shodovali a citované fragmenty se dle mého názoru vzájemně doplňují. *Locus* tedy bylo místo, které mohlo označovat i jen část pozemku, a rozhodující pro takové označení byla vůle a faktické reálné určení. Ve smyslu těchto fragmentů se výraz *locus* do značné míry shodoval s označením *ager*, jelikož oba právníci shodně poukázali na to, že na takové části půdy nesmí stát stavba, respektive obytné stavení. Jestliže tedy *ager* byl v chápání těchto právníků nezastavěnou půdou, *locus* (prostranství) místem označující i jen část pozemku, je možné dojít k závěru, že pojem *fundus* označoval pozemky zastavěné. Další fragment se svým pohledem na problematiku přinesl právník Iavolenus.

Iavolenus, Digesta, 50. 16. 115

„*Quaestio est, fundus a possessione vel agro vel praedio quid distet. "Fundus" est omne, quidquid solo tenetur. "Ager" est, si species fundi ad usum hominis comparatur. "Possessio" ab agro iuris proprietate distat: quidquid enim adprehendimus, cuius proprietas ad nos non pertinet aut nec potest pertinere, hoc possessionem appellamus: possessio ergo usus, ager proprietas loci est.*“

⁵⁰ Překlad autora dle anglického překladu, viz: SCOTT, Samuel Parsons. *The Digest or Pandects of Justinian* [online]. Cincinnati, 1932 [cit. 2020-10-10]. Dostupné z: <https://droitomain.univ-grenoble-alpes.fr>

"*Praedium*" utriusque supra scriptae generale nomen est: nam et ager et possessio huius appellationis species sunt."

V překladu si Iavolenus klade otázku, jak se od sebe liší *fundus*, *possessio*, *ager* a *praedium*. *Fundus* je vše, co se týká půdy, a *ager* vznikne, když *fundus* se přizpůsobí užívání člověkem.⁵¹

Definice termínu *ager* je dle mého názoru obdobná předchozím fragmentům, neboť i Iavolenus píše, že se jednalo o obhospodařovaný pozemek, tedy pozemek nezastavěný a určený pro zemědělství. *Fundus* ovšem nedefinuje jako zastavěný pozemek, a naopak z fragmentu vyplývá, že termín *fundus* nadřadil jako termín obecný všem druhům půdy, zde tedy můžeme spatřovat určitý vývoj v nazírání a v terminologii.⁵² Iavolenus do fragmentu zařadil i termín *possessio*, což dle názoru Petra Bělovského odráželo původní zásadní význam držby v době agrární společnosti.⁵³ Římská jurisprudence chápala v souladu s tímto fragmentem termín *fundus* jako nadřazený pojem ostatním speciálním druhům a nejvíce odpovídá našemu modernímu pojetí pozemku. *Fundus* se zároveň v římských pramenech vyskytoval z množiny všech termínů pro pozemky nejčastěji, což dle mého názoru potvrzuje následné chápání tohoto termínu jako obecného a nadřazeného. Takový závěr koresponduje i se závěry Milana Bartoška, který *fundus* definoval obecně jako pozemek, zastavěný i nezastavěný.⁵⁴ Ať již prameny hovoří jakýmkoliv termínem, status nemovité věci se tím neměnil.

Římské právo dále pozemky rozlišovalo dle několika kritérií. Jednou možnou klasifikací bylo rozdělení pozemků na městské (*praedia urbana*) a venkovské (*praedia rusticana*). Základním východiskem bylo umístění pozemku: ten, jenž se nacházel na území města (*praedia urbana*) a ten, jenž se nacházel mimo území města (*praedia rusticana*), tedy prozaicky vyjádřená starší verze myšlení: ten, který

⁵¹ Konstatování závěru dle překladu autora dle anglického překladu, viz: SCOTT, Samuel Parsons. *The Digest or Pandects of Justinian* [online]. Cincinnati, 1932 [cit. 2020-08-05]. Dostupné z: <https://droitromain.univ-grenoble-alpes.fr>.

⁵² Dalším nepřímým důvodem je zařazení do 50. knihy, která obsahuje důležité definice a s největší pravděpodobností i definitivní nazírání z justiniánského práva.

⁵³ BĚLOVSKÝ, Petr. *Usucapio: vydržení v římském právu*. Praha: Auditorium, 2018. ISBN 978-80-87284-72-8, str. 55.

⁵⁴ BARTOŠEK, Milan. *Encyklopedie římského práva*. 2. přeprac. vyd. Praha, Academia, 1994. ISBN 80-200-0243-X, str. 118.

se nachází za hradbami města a obráceně.⁵⁵ Ačkoliv takový postup nevzbuzoval mnoho problémů, existovaly případy, pro které by takové dělení nebylo dostačující a nakládání s pozemky by pro oprávněné osoby nebylo nejúčelnější a nejhospodárnější, například s ohledem například na zřízení možných služebností. Proto se při klasifikaci pozemku hledělo nejen na jeho umístění, ale také na jeho polohu a hospodářskou povahu.

Ulpianus, Digesta, 50. 16. 198

„Urbana praedia" omnia aedificia accipimus, non solum ea quae sunt in oppidis, sed et si forte stabula sunt vel alia meritoria in villis et in vicis, vel si praetoria voluptati tantum deservientia: quia urbanum praedium non locus facit, sed materia. Proinde hortos quoque, si qui sunt in aedificiis constituti, dicendum est urbanorum appellatione contineri. Plane si plurimum horti in reditu sunt, vinearii forte vel etiam holitorii, magis haec non sunt urbana.“

Dle citovaného fragmentu se pod pojmem městské pozemky rozuměly pozemky ve městech a vesnicích, jako i budovy, paláce a zahrady určené pro potěšení. Pokud však zahrady poskytovaly více příjmů než potěšení, neměly by být označovány za městské pozemky.⁵⁶ Toto rozlišování mělo vliv zejména v pozdějších dobách římského státu, zejména v době justiniánské, při omezení stavebnictví. Pozemky byly děleny taktéž na ty, jež měly svou přirozenou hranici (*agri arcifini*), a na ty, které byly ohraničeny umělými hranicemi (*agri limitati*).⁵⁷

Florentinus, Digesta, 41. 1. 16

„In agris limitatis ius alluvionis locum non habere constat: idque et divus Pius constituit et Trebatius ait agrum, qui hostibus devictis ea condicione concessus sit, ut in civitatem veniret, habere alluvionem neque esse limitatum: agrum autem manu captum limitatum fuisse, ut sciretur, quid cuique datum esset, quid venisset, quid in publico relictum esset.“

⁵⁵ ŠEJDL, Jan. *Rozdělení služebností dle práva římského*. Právněhistorické studie. 2013, (43), ISSN 0079-4929, str. 5-24.

⁵⁶ Závěr z překladu autora dle anglického překladu, viz: SCOTT, Samuel Parsons. *The Digest or Pandects of Justinian* [online]. Cincinnati, 1932 [cit. 2020-10-30]. Dostupné z: <https://droitromain.univ-grenoble-alpes.fr>

⁵⁷ REBRO, Karol, BLAHO, Peter. *Římske právo*, Bratislava: IURA EDITION, 2010. ISBN 978-80-8078-352-5, str. 218.

Je prokázáno, že právo na naplaveniny neexistuje u pozemků s hranicemi. O tom také rozhodl božský Pius. Trebatius říká, že pokud je půda odebraná dobytým nepřátelům poskytnuta pod podmínkou, že bude patřit nějakému městu, bude mít právo na naplavení a nemá žádné stanovené hranice; ale půda zabraná jednotlivci má předepsané hranice, aby bylo možné zjistit, co bylo dáno a komu, jakož i co bylo prodáno a co zůstalo veřejné.⁵⁸

Přirozenou hranicí mohla být například řeka nebo hráz, jako to obvykle bývalo v římských provinciích, a umělá hranice pak byla stanovena úředně pověřenými zeměměřiči, což bylo typické při zakládání římských kolonií. Toto rozeznávání mělo vliv v nauce o akcesi, jak o ní bude pojednáno dále v této práci.

Dále bylo rozlišováno mezi pozemky veřejnými (*ager publicus*) a soukromými (*ager privatus*), tedy mezi pozemky v soukromém vlastnictví a mezi ostatními pozemky na území římského státu. Podrobnější výklad k *ager publicus* a *ager privatus* uvádím v následující kapitole. Dle geografického hlediska Římané rozeznávali pozemky italské (*praedia Italica*) a provinční (*praedia provincialia*). Rozdíl mezi italskými a provinčními pozemky byl zpočátku výrazný, neboť opisoval rozdělení na věci mancipační a nemancipační, a tím i možnou a rozdílnou ochranu vlastnictví. Dalším rozdílem bylo zdanění provinčních pozemků, na rozdíl od pozemků italských, alespoň po jistý čas, jak o zdanění pojednávám dále.

O rozdělení provinčních pozemků (*praedia provincialia*) na pozemky tributní či císařské (*praedia tributaria*) a pozemky senátní či stipendijní (*praedia stipendiaria*) se dočteme již v Gaiových Institucích.

Gaius, Institutiones, II. 21

„In eadem causa sunt provincialia praedia, quorum alia stipendiaria alia tributaria vocamus. Stipendiaria sunt ea, quae in his provinciis sunt, quae propriae populi Romani esse inteleguntur, tributaria sunt ea, quae in his provinciis sunt, quae propriae Caesaris esse creduntur.“

Stejně platí pro pozemky provinční, z nichž jedněm říkáme stipendijní, druhým tributní. Stipendijní jsou ty, jež leží v těch provinciích, které se považují

⁵⁸ Překlad převzat z: GVARDOVÁ, Kateřina. *Originární nabytí vlastnictví v právu justiniánském a pozdějších právních úpravách*. Plzeň, 2013. Diplomová práce. Západočeská univerzita v Plzni, str. 54.

za majetek národa římského. Tributní jsou ty, jež leží v těch provinciích, které se pokládají za majetek císaře.⁵⁹

Císařské pozemky byly považovány za jedny z nejdůležitějších součástí majetku císaře. Důležitost spočívala nejen v samotných příjmech a rozdělení těchto příjmů, ale taktéž v představování nástroje zemědělské či fiskální politiky.⁶⁰ Bohužel nelze přesně určit, jaký podíl zaujímaly císařské pozemky v celkové rozloze římské říše ani stanovit poměr jejich koncentrace. Důkazy pro rozdělení pozemků se hledají složitě, a někdy jsou spatřovány například v zachovaných projektech přestavby jednotlivých částí provincií.⁶¹ Za lokalitu s pravděpodobně největší koncentrací císařských pozemků je dle studií považován Egypt.⁶²

Praedia Italica byly pozemky ležící v Itálii nebo i mimo Itálii, požívající věcného postavení italského pozemku a náležely k *res Mancipi*. Termín *praedia provincialia* označoval pozemky, které se nacházely mimo Itálii a byly formálně vlastněny římským státem. Věcněprávně se v pramenech hovoří pouze o *possessio vel ususfructus*, na které byla uvalena pozemková daň. Rozdíly mezi italskými a provinčními pozemky zčásti odstranil císař Diocletianus, jenž uvalil na všechny pozemky pozemkovou daň, a posléze císař Justinián, jenž upravil i vydržení pozemků podle jednotných zásad.⁶³ Za vlády císaře Justiniána tak výše uvedené dělení starších římských právníků pozbylo významu, což koreluje s odstraněním rozdílů mezi věcmi mancipačními a nemancipačními a vlastnictvím civilním a bonitárním, jak o nich bude psáno dále.

Pozemek, jak jsem jej dle římských pramenů popsal výše, v sobě obsahoval i veškeré části pozemku, neboť dle zásady *in toto et pars continetur* je v celku obsažena i jeho část.

⁵⁹ Překlad převzat z: GAIUS. *Učebnice práva ve čtyřech knihách*. Přeložil KINCL, Jaromír. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2007. ISBN 978-80-7380-054-3, str. 80.

⁶⁰ CRAWFORD, J. Dorothy. *Imperial Estates*. In: FINLEY, M. I. *Studies in Roman Property: By the Cambridge University research seminar in ancient history*. New York: Cambridge University Press, 1976, ISBN 978-0-521-03678-8, str. 36.

⁶¹ STEVENS, C. Edward. *The social and economic Aspects of rural Settlement*. In: *Rural Settlement in Roman Britain: papers given at a CBA conference held at St Hugh's College, Oxford, January 1 to 3, 1965*, CBA Research Report No 7 (1966), str. 108.

⁶² CRAWFORD, J. Dorothy. *Imperial Estates*. In: FINLEY, M. I. *Studies in Roman Property: By the Cambridge University research seminar in ancient history*. New York: Cambridge University Press, 1976, ISBN 978-0-521-03678-8, str. 37.

⁶³ OTTO, Jan. *Ottův slovník naučný*. Dvacátý díl. Praha, 1903, str. 386–387.

Papianus, Digesta, 7. 1. 33. 1

„Usum fructum in quibusdam casibus non partis effectum optinere convenit: unde si fundi vel fructus portio petatur et absolute secuta postea pars altera quae adcrevit vindicetur, in lite quidem proprietatis iudicatae rei exceptionem ob stare, in fructus vero non ob stare scribit Iulianus, quoniam portio fundi velut alluvio portioni, personae fructus ad cresceret.“

Shodně se uznává, že požívací právo nemá v některých případech týž účinek jako část majetku, pročež žaluje-li se na část pozemku nebo požívacího práva a po osvobození žalovaného na jinou část pozemku, která přibyla, píše Iulianus, že po sporu o vlastnictví sice stojí v cestě námitka věci rozsouzené, ne však, pokud jde o plody, protože část pozemku, jako je říční nános, přirůstá částí pozemku, kdežto plody přirůstají osobě.⁶⁴

Milan Bartošek připojuje otázku na příkladu: *„Může Titus, když nejprve neuspěl se žalobou na část pozemku, požadovat později pozemek celý, nebo naopak, když by neuspěl se žalobou na celý pozemek, požadovat později jen jeho část?“* Autor na otázku zároveň odpovídá dle této zásady, a tedy, pokud by nejdříve žaloval část pozemku a neuspěl, mohl později žalovat pozemek celý, ale obráceně by mu překážela námitka věci již rozsouzené (*exceptio rei iudicatae*).⁶⁵

Zakladatel české právní romanistiky, Leopold Heyrovský, ve svém monumentálním díle nemovitosti v římském právu definoval následovně: *„nemovitými věcmi jsou pozemky (fundi, praedia), tj. omezené díly povrchu zemského (solum). Všeliká se zemskou půdou spojená tělesa, zvláště též předměty, nad ni vyčnívající (superficies), jako rostliny a stavení, pokládají se za pouhé části pozemků, nejsou tedy věcmi ve smyslu právnickém.“*⁶⁶ Z citované definice vyplývá, že za nemovitosti byly považovány pozemky a vše s nimi pevně spjaté bylo považováno za jejich součást, přičemž autor citátu výslovně zmiňuje rostliny a budovy. Důvody tohoto výslovného uvedení spatřuji zejména v zemědělském a hospodářském významu, jako i ve ztělesnění zásady *superficies solo cedit*.

⁶⁴ Překlad převzat z: BARTOŠEK, Milan. *Škola právního myšlení*. Praha: Karolinum, 1993. ISBN 80-7184-892-1, str. 176.

⁶⁵ Tamtéž, str. 176.

⁶⁶ HEYROVSKÝ, Leopold. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. 4. opr. vyd. Praha: J. Otto, 1910, str. 303.

Josef Vančura uvedl, že nemovitými věcmi v římském právu „...jsou pozemky (*fundus, praedium*), jež stávají se samostatnými věcmi ohraničením. K nim náleží pak i kolmý prostorový sloupec nad zemí i pod zemí, a součástíou jich jest vše, co s nimi jest spojeno na povrchu.“⁶⁷ Dle této citované definice jsou nemovitostmi podle římského práva pozemky, které se stávají pozemky svým ohraničením. Definiční znak ohraničení dle mého názoru souvisí s obecnými pojmovými znaky věci, tedy požadavek na oddělenost a rozpoznatelnost, ať již hranicí přirozenou nebo úřední, jak bylo zmíněno výše. Domnívám se, že definiční znak ohraničení u pozemků uznával i Leopold Heyrovský, jak vyplývá z jeho definice věci „*res v právnickém smyslu jest prostorně omezený kus zevního světa, který může být samostatným předmětem práv, nikoli však jeho subjektem.*“⁶⁸ Prostorové omezení věci totiž chápu jako ohraničení u pozemků a jsem názoru, že v definici nemovité věci Leopolda Heyrovského tak uvedeno není, protože se jedná o znak všem věcem společný a evidentní.

Za součást pozemku byly považovány také všechny movitosti s pozemkem pevně a trvale spojeny, přičemž pozemek byl vždy považován za hlavní věc. Tento závěr potvrzuje i následující fragment Digest.

Quintus Mucius Scaevola, Digesta, 50. 16. 241

In "rutis caesis" ea sunt, quae terra non tenentur quaeque opere structili tectoriove non continentur.“

Movité věci jsou takové věci, které nejsou připevněny k půdě, nejsou součástí budovy nebo jiné stavby.⁶⁹

Iavolenus, Digesta, 19. 1. 18. 1

„Tegulae, quae nondum aedificiis impositae sunt, quamvis tegendi gratia allatae sunt, in rutis et caesis habentur: aliud iuris est in his, quae detractae sunt ut reponerentur: aedibus enim accedunt.“

⁶⁷ VANČURA, Josef. *Úvod do studia soukromého práva římského*. Praha: nákladem vlastním, 1923, str. 79.

⁶⁸ HEYROVSKÝ, Leopold. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. 4. opr. vyd. Praha: J. Otto, 1910, str. 294.

⁶⁹ Překlad autora dle anglického překladu, viz: SCOTT, Samuel Parsons. *The Digest or Pandects of Justinian* [online]. Cincinnati, 1932 [cit. 2021-10-17]. Dostupné z: <https://droitromain.univ-grenoble-alpes.fr>.

Střešní tašky, které ještě nebyly vloženy do budovy (na střechu), ačkoliv byly s takovým úmyslem přineseny, mají stejné právní postavení jako věci vykopané a odřezané (*ruti et caesi*). Jiné pravidlo užíváme u těch tašek, které byly ze střechy sejmuty, aby byly později dány zpět. Tyto tašky jsou příslušenstvím budovy.⁷⁰

Quintus Mucius Scaevola v uvedeném fragmentu nejen dodal další definici movitých věcí, ale také v podstatě negativně vymezil součást pozemku. Iavolenus ve svém fragmentu zdůraznil vnitřní logiku římského práva, stojící na smyslu a účelu. Z dalších publikací například autorský kolektiv Jaromíra Kincla, který nemovitosti v římském právu definoval stručně jako pozemky. Prostou definici nemovitých věcí kolektiv autorů obohatil o konstatování, že k pozemku patří i prostorový sloupec nad hranicemi pozemku a pod ním. Tento způsob přístupu k pozemku a jeho vlastnictví je ztělesněním, ve středověku formulované a definované, zásady *dominus soli est dominus coeli et infernum*, pán půdy je pánem nebes i podsvětí.⁷¹

K přesnějšímu vymezení a snazšímu pochopení lze v protikladu použít i definici *res mobiles*, tedy věcí movitých, jež byly pohyblivé a přemístitelné bez narušení své podstaty a struktury. Leopold Heyrovský upozornil zvláště na movité věci schopné se hýbat vlastní silou, tedy *res se moventes*.⁷² Přestože jsem uvedenou kapitolu věnoval s ohledem na téma své práce zejména věcem nemovitým, je na místě se zamyslet nad důležitostí takového dělení pro římské právo. Zpravidla ve všech právních řádech, ať již soudobých či historických, se vyskytuje princip dvojího právního režimu, zohledňujícího významnější objekty práva.

Uvedený princip vychází podle mého názoru z důležitosti, kterou jednotlivým objektům přikládá daná společnost, tedy zda jsou objekty více významné a jsou celospolečensky sociálně důležité, nebo zda jsou méně významné a hodnotné spíše individuálně. Dle Pietra Bonfanteho byly v římském předjustiniánském právu nejvýznamnější věci mancipační. K věcem mancipačním

⁷⁰ Překlad převzat z: DOSTALÍK, Petr. *Texty ke studiu římského práva soukromého*. 2. vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2016. ISBN 978-80-7380-625-5, str. 59.

⁷¹ KINCL, Jaromír, SKŘEJPEK, Michal, URFUS, Valentin. *Římské právo*. 2. dopl. a přeprac. vyd. Praha: C. H. Beck, 1997. Beckovy právnícké učebnice. ISBN 80-7179-031-1, str. 86.

⁷² Typicky zvířata a otroci, In: HEYROVSKÝ, Leopold. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. 4. opr. vyd. Praha: J. Otto, 1910, str. 303.

se řadily italské pozemky, otroci, tažná zvířata a polní služebnosti, přinejmenším ty nejstarší (*iter, actus, via, aquaeductus*).⁷³ Jan Vážný po výčtu mancipačních věcí taktéž dospěl k závěru, že mancipační věci představovaly věci základní, ba přímo sociální důležitosti. Naproti tomu ostatní věci, jako nástroje nebo peníze, měly význam čistě jen osobní.⁷⁴ Leopold Heyrovský mancipační věci považoval za podstatné a trvalé části majetku, které byly zároveň *res censui censendo*, jež musely být udány při censu.⁷⁵ Jejich oceněním byla najisto postavena velikost majetku, od čehož se odvíjela berní a branná povinnost a hlasovací práva.⁷⁶

Rozdělení věcí dle tohoto klasicky římského kritéria považuji v římském právu za právně nejrelevantnější. Z dostupných pramenů lze původ tohoto dělení sledovat až do nejstarší doby římské, přičemž trvalo i za doby klasického římského práva. V nejstarších dobách platilo toto rozdělení za velmi důležité, neboť nejcennější kusy majetku podléhaly zvláštním předpisům o obchodu s nimi. Skutečnost, zda věc byla *res Mancipi* nebo *nec Mancipi*, se odrážela v převodu vlastnického práva, který u *res Mancipi* zahrnoval přísně formalizované jednání pod sankcí neplatnosti převedení civilního vlastnictví s pouhým nabytím držby.⁷⁷ Zvýšené nároky na formu převodu nepochybně souvisely s vyšším významem, které věci mancipační měly pro tehdejší společnost. Toto ztížení dodávalo primitivním poměrům agrární obce dostatečnou publicitu právních poměrů, které bylo již tehdy třeba dbát pro zajištění bezpečnosti obchodů.⁷⁸ Dále se dle mého názoru nepředpokládaly tak časté převody jako u věcí nemancipačních, u kterých by takové nároky byly na obtíž.

⁷³ BONFANTE, Pietro. *Instituce římského práva*. 9. Nákładem ČS. A.S. Právník v Brně: knihtiskárna Jos. Šimka ve Slavkově u Brna, 1932. str. 214.

⁷⁴ VÁŽNÝ, Jan. *Soustava práva římského, díl II, vlastnictví a práva věcná*. V Brně: Československý akademický spolek Právník, 1937. Knihovna českého akademického spolku "Právník" v Brně, str. 18.

⁷⁵ V této souvislosti upozorňuje Walter Scheidel na nutnost držení 400 000 sesterciů pro způsobilost senátora, přičemž tato částka byla zvýšena císařem Augustem na jeden milion. In: SCHEIDEL, Walter. *The Cambridge Companion to the Roman Economy*. Cambridge: Cambridge University Press, 2012. ISBN 978-0-521-89822-5, str. 36.

⁷⁶ HEYROVSKÝ, Leopold. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. 4. opr. vyd. Praha: J. Otto, 1910, str. 304.

⁷⁷ GAIUS. *Učebnice práva ve čtyřech knihách*. Přeložil KINCL, Jaromír. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2007. ISBN 978-80-7380-054-3, str. 98.

⁷⁸ SOMMER, Otakar, SPÁČIL, Jiří, ed. *Učebnice soukromého práva římského. Díl II, práva majetková*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2011. Klasická právnická díla (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7357-616-5, str. 187.

Zvýšené požadavky na formu převodu u nejdůležitějších věcí ve společnosti můžeme sledovat i v právu moderním, kdy jsou přísnější podmínky kladeny například právě pro převod nemovitostí. S postupným zdokonalováním správy státu v klasické době a rozvojem obchodu se rozdělení na věci mancipační a nemancipační, se všemi na sebe navázanými instituty, ukázalo jako nepružné a začalo ztrácet na praktickém významu. I přes to si toto dělení svou důležitost zachovalo prakticky do doby, kdy praetor Publicius slíbil, že i tomu kdo nabyt *res Mancipi* pouhou tradicí, poskytne obdobnou právní ochranu, jakou měl vlastník.⁷⁹ Důsledkem toho se rozeznávání mancipačních a nemancipačních věcí stalo zbytečným přežitkem. Pomyslnou formální tečku napsal císař Justinián, který pozůstatek starého práva výslovně zrušil.

Rozdíly mezi nemovitými a movitými věcmi jsou podle mého názoru patrné a dodnes v zásadě používané. Nemovitosti jsou historicky věcmi zpravidla vyšší majetkové hodnoty, jejichž odlišný právní režim je celosvětově běžný.⁸⁰ Ačkoliv moderní doba může přinášet značnou hodnotu nehmotným statkům a právům, nemovité věci stále zaujímají důležité místo v právu a jejich významnost stále trvá. Moderní právní řády zavedly veřejné evidence, které slouží k zajištění přehledu o pohybu těchto věcí. Zároveň obvykle stanovují přísnější formu pro jejich nabývání.

Římské právo nic jako veřejný seznam nemovitostí nebo pozemkové knihy neznalo a tudíž neupravovalo, respektive institut pozemkových knih se v římské říši vyskytoval, ale nikoliv na celém území nebo pro účely ochrany převodu vlastnictví.⁸¹ Vyšší ochrana převodu italských pozemků byla zajištěna slavnostními a veřejnými akty, kterým se blíže věnuji v podkapitole věnované převodu vlastnictví nemovitostí v právu římském. Tento způsob ochrany, navíc postupem

⁷⁹ VÁŽNÝ, Jan. *Soustava práva římského, díl II, vlastnictví a práva věcná*. V Brně: Československý akademický spolek Právník, 1937. Knihovna českého akademického spolku "Právník" v Brně, str. 18.

⁸⁰ BARRY, Nicholas. *An Introduction to Roman Law*. Oxford University Press, 2010. ISBN 978-0-19-876063-4, str. 105.

⁸¹ Otakar Sommer uvádí, že „Římané vybudovali po dobytí Egypta z egyptského katastru nemovitostí, sloužícího účelům daňovým, institut knih pozemkových, sloužících evidenci právních poměrů na nemovitostech a některých jiných důležitějších kusech majetku, doma však výhod tohoto zařízení nepoužili.“ SOMMER, Otakar, SPÁČIL, Jiří, ed. *Učebnice soukromého práva římského. Díl II, práva majetková*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2011. Klasická právnícká díla (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7357-616-5, str. 187.

času již nepoužívaný, však nikdy nemohl zajistit jistotu například v tom, zda na nemovitosti vázne zástavní právo či nikoliv.

Definice uvedené výše obsahují římskou zásadu *superficies solo cedit*, jejíž význam tkví ve skutečnosti, že vše, co je pevně spojeno se zemí, patří vlastníkovi půdy, doslova *superficies solo cedit* znamená „povrch ustupuje půdě“.⁸² Znamená to tedy, že vše na povrchu pozemku s ním pevně spojeno se stává jeho součástí, tedy vše, co vychází na povrch pozemku, patří vlastníkovi tohoto pozemku.⁸³ Dle mého názoru se jedná o zásadu, jejíž aplikace je pro chápání nemovitostí klíčová v právu římském i moderním. Ve starověkém Římě nalezneme projevy této zásady v různých pramenech.

Gaius, Institutiones, II. 73

„Praeterea id quod in solo nostro ab aliquo aedificatum est, quamvis ille suo nomine aedificaverit, iure naturali nostrum fit, quia superficies solo cedit.“

Dle přirozeného práva se stává našim vlastnictvím to, co někdo vystaví na naší půdě, a to i kdyby stavěl pro sebe: protože povrch ustupuje půdě.⁸⁴

Ulpianus, Digesta, 9. 2. 50

„Qui domum alienam invito domino demolit et eo loco balneas exstruxit, praeter naturale ius, quod superficies ad dominum soli pertinet, etiam damni dati nomine actioni subicitur.“

Kdo zbourá cizí dům proti vůli vlastníka a postaví na jeho místě lázně, podrobuje se nejen přirozenému právu, že budova patří vlastníkovi pozemku, ale i žalobě za protiprávně způsobenou škodu.⁸⁵

⁸² Překlad převzat z: KINCL, Jaromír, SKŘEJPEK, Michal, ed. *Dicta et regulae iuris, aneb Právnícké mudrosloví latinské*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2012. ISBN 978-80-7380-383-4, str. 283.

⁸³ ARANGIO-RUIZ, Vincenzo. *Instituzioni di diritto romano*. 8. vyd., Neapol: vydavatelství dott. Eugenio Jovene, 1946, str. 192.

⁸⁴ Překlad převzat z: GAIUS. *Učebnice práva ve čtyřech knihách*. Přeložil KINCL, Jaromír. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2007. ISBN 978-80-7380-054-3, str. 113.

⁸⁵ Překlad převzat z: *Digesta, neboli, Pandekty, svazek I, kniha I-XV, vybrané části = Digesta, seu, Pandectae: fragmenta selecta*. Přeložil BLAHO, Peter, přeložila BARTOŠÍKOVÁ, Jarmila, přeložil SKŘEJPEK, Michal, přeložil ŽYTEK, Jakub, přeložil ČERNOCH, Radek. Praha: Univerzita Karlova v Praze, nakladatelství Karolinum, 2019. Fontes iuris romani. ISBN 978-80-246-3063-2, str. 499.

Důkazem, že tato zásada byla pro Římany naprosto samozřejmou součástí právního myšlení, jsou i Justiniánovy Instituce.

Justinianus, Institutiones, 2. 1. 30

„*Ex diverso si quis in alieno solo sua materia domum aedificaverit, illius fit domus, cuius et solum est.*“

Jestliže někdo postaví na cizím pozemku dům z vlastního materiálu, stane se dům vlastnictvím toho, jehož je pozemek.⁸⁶

2.1.1 Zdanění nemovitostí

Než bude podán výklad o systému pozemkových daní, je třeba pochopit systém daní v Římské říši jako celku. Historickým vývojem postupně došlo k oddělení daní přímých, které Římané označovali většinou jako *tributa* nebo *stipendia*, a daní nepřímých, jež byly nazývány *vectigalia*. Vyskytovaly se ovšem nezdědka případy, kdy byli jednotlivci nebo dokonce celé obce od některého z výše uvedených typů daní osvobozeny. V takových případech hovoříme o tzv. *imunitas*. O přímých daních bude pojednáno dále, ale pokud jde o nepřímé daně, nejstarší formou byla pětiprocentní daň odváděná při propuštění otroka (*vicesima manumissionum*), kterou císař Caracalla zvýšil na 10 %. Větší množství nepřímých daní zavedl císař Augustus a jako příklady některých z nich můžeme uvést 5% daň z dědictví a odkazů (tzv. *vicesima hereditatum et legatorum*), 1% daň z prodeje uskutečněného aukcí nebo kupní smlouvou (*centesima rerum venalium*) a 4% daň odváděnou při prodeji otroka (*quinta et vicesima venalium mancipiorum*).⁸⁷ Stát ovšem dále vybíral i daně za odběr vody, za užívání stok, za nájem z obchodů, za těžbu dřeva ve státních lesích atd.⁸⁸

Pokud jde o pozemkové daně, je třeba nejprve zmínit okolnost, jež velmi ovlivňovala skutečnost, jak Římané sami chápali tuto instituci. Plnění daňových povinností a odvádění jakýchkoliv poplatků z půdy podle jejich chápání bylo, alespoň původně, neslučitelné s civilním vlastnictvím pozemku.

⁸⁶ Překlad převzat z: KRÜGER, Paul, ed. *Justiniánské Instituce: Iustiniani Institutiones*. Přeložil BLAHO, Peter, přeložil SKŘEJPEK, Michal. V Praze: Karolinum, 2010. Fontes iuris romani. ISBN 978-80-246-1749-7, str. 103.

⁸⁷ SVOBODA, Ludvík, ed. a kol. *Encyklopedie antiky*. 2. vyd. Praha: Academia, 1974, str. 132.

⁸⁸ BAHNÍK, Václav. *Slovník antické kultury*. Praha: Svoboda, 1974, str. 65.

Historicky prvním zdaněním, které nepřímo souviselo s vlastnictvím pozemku, byla tributní povinnost, dle legendy zavedená králem Serviem Tulliem, který rozdělil obyvatelstvo Říma dle majetkového censu do pěti majetkových tříd. Jeho původním záměrem byla reforma římského vojska. Poté, co byl vytvořen soupis obyvatel, uvádí Livius, že „*Servius rozdělil město podle krajů a obývaných pahorků na čtyři díly a nazval ty části tribus, jak já se domnívám, od slova tributum, to je daň; neboť též král našel způsob, aby i daň stejně podle odhadu jmění byla odváděna.*“⁸⁹ *Tribus* tedy byl *de facto* také daní z pozemků, přestože se vztahoval na celý majetek, ale nutno říci, že byl spíše mimořádnou dávkou placenou v době, kdy se státu nedostávalo vlastních prostředků.⁹⁰ Z toho důvodu Římané chápali své pozemky, které drželi *ex iure Quiritium*, jako prosty daně, a *tributum* jako mimořádnou dávku odvíjející se od výše majetku, kterým disponovali. Zajímavé v této souvislosti bylo římské zeměměřičství, které probíhalo na soukromých pozemcích, zatímco zdaněny byly pozemky provinční. Je tedy evidentní, že pečlivé zeměměřičství nebylo zavedeno v souvislosti s daněmi, neboť by nebyl důvod, proč přesně měřit půdu, jež neprodukovala státu žádné příjmy.⁹¹

Ostatní pozemky byly v různé míře zdaněny. Jednou z dávek, která se odváděla ze státních pozemků, byla zřejmě historicky nejstarší *pascua*, jež se platila do státní pokladny za možnost pást dobytek na pastvinách, které náležely k *ager publicus*. Výše *pascua* byla závislá na počtu zvířat, které dotýčný na tomto pozemku pásł. *Pascua* byla první z daní a dlouho se tak označovaly všechny daně bez ohledu na to, zda se odváděly z pastvy dobytka, či nikoliv, jak lze dle Josefa Vančury vyčíst z Plinia: „*Etiam nunc in tabulis censoriis pascua dicuntur omnia, ex quibus populus reditus habet, quia diu hoc solum vectigal fuerat.*“⁹²

Později, kdy *pascua* nebyla vybírána v naturáliích, ale v penězích, docházelo často k tomu, že celá daň byla pronajata soukromé osobě, jež měla zajistit její výběr

⁸⁹ LIVIUS, Titus. *Dějiny V*. Praha: Antická knihovna (Svoboda, Arista, Baset a další), (citováno dle překladu P. Kucharský), 1975. ISBN 25-091-75, str. 100

⁹⁰ VANČURA, Josef. *Agrární právo římské republiky*. Praha: Sborník věd právních a státních (Bursík & Kohout v Praze), 1908, str. 270.

⁹¹ SCHEIDEL, Walter. *The Cambridge Companion to the Roman Economy*. Cambridge: Cambridge University Press, 2012. ISBN 978-0-521-89822-5, str. 36-37.

⁹² VANČURA, Josef. *Agrární právo římské republiky*. Praha: Sborník věd právních a státních (Bursík & Kohout v Praze), 1908, str. 270, opt. cit: PLINIUS, Gaius, Secundus. *Historiae Naturalis Libri XXXVII*, str. 217.

a kontrolovat výši, kterou jednotlivci odváděli. Počet dobytka, který byl na takovýchto pozemcích pasen, byl nájemci dávky oznámen, a ten byl zapsán do zvláštních seznamů, a proto dostala tato dávka název skriptura.⁹³ Další podrobnosti, jako byla například výše dávky a datum jejího splacení, určoval censorský dražební edikt (*lege censoria, lege locationis*), a tímto ediktem propůjčoval stát nájemci dávky právo zabavit dobytek, jehož majitel nezaplatil dávku včas. Nejdůležitější zásady o pastvě dobytka na *ager publicus* byl zejména zákon *Licina Sextia*, který stanovil maximální počet kusů dobytka tak, že nikdo nesměl na takovéto půdě pást více než 100 kusů velkého a 500 kusů drobného dobytka.⁹⁴

Složitější situace byla v provinciích, kde byla zdaněna většina pozemků (výjimku mohly představovat například pozemky náležející obci, která dostala od římského státu imunity). Tato daň se nazývala *vectigal* a byla jedním z hlavních příjmů římské státní pokladny. Výše *vectigalu* byla v různých provinciích rozdílná a byla schvalována senátem a magistráty. Jiří Bílý dále upozorňuje na skutečnost, že Římané v provinciích zčásti převzali daňový systém sicilského krále Hierona II., se kterým přišli do styku při dobytí Sicílie v roce 133 před našim letopočtem. Provinciální zemědělci podle tohoto zákona platili nepřímou daň v podobě desátku jako jednu desetinu zemědělské produkce a podle osvědčeného daňového systému na sicilském území se desátková povinnost rozšířila i do pozdějších římských provincií.⁹⁵

2.2 Nemovitost v právu moderním

Podobně jako v právu římském, je i v právu moderním podle mého mého mínění potřebné uvést výklad k nemovité věci definováním obecného termínu věci v právním smyslu. NOZ obsahuje legální definici věci v ustanovení § 489 NOZ,

⁹³ „*Scriptuarius ager publicus appellatur, in quo ut pecora pascantur, certum aes est; quia publicanus scribendo conficit rationem cum pastore.*“ VANČURA, Josef, *Agrární právo římské republiky*. Praha: Sborník věd právních a státních (Bursík & Kohout v Praze), 1908, str. 272.

⁹⁴ VANČURA, Josef. *Agrární právo římské republiky*. Praha: Sborník věd právních a státních (Bursík & Kohout v Praze), 1908, str. 272-273.

⁹⁵ BÍLÝ, L. Jiří. *Vznik podílové daně a podílového pachtu neboli nápolku: Dějiny jednoho právního institutu agrárního práva*. In: BĚLOVSKÝ, Petr, STLOUKALOVÁ, Kamila, ed. *Caro amico: 60 kapitol Michala Skřejpka, aneb Římské právo napříč staletími*. Praha: Auditorium, 2017. ISBN 978-80-87284-64-3, str. 68.

kteře se systematicky nachází v obecné části, v hlavě čtvrté. Věci v právním smyslu je vše, co je rozdílné od osoby a slouží k potřebě lidí.⁹⁶ Věci tedy nemůže být člověk, stejně jako tomu bylo v právu římském, s výjimkou otroků, na které římské právo nazíralo jako na věci, ale v moderních kodexech je takový pohled na lidskou bytost naštěstí vyloučen.

Myslím, že inspirace ve vládním návrhu občanského zákoníku z roku 1937 (dále v této práci pouze jako „*Osnova*“), respektive ve všeobecném zákoníku občanském pro německé dědičné země Rakouské monarchie (dále v této práci pouze jako „*ABGB*“),⁹⁷ je velmi dobře patrná, neboť v ustanovení § 80 Osnovy bylo uvedeno: „*věci v právním smyslu je vše, co je rozdílné od člověka a slouží potřebě lidí.*“⁹⁸ Pro úplnost však uvádím, že autoři NOZ v důvodové zprávě inspiraci v předválečných zákonících přiznávají a k Osnově se jmenovitě přihlašují. Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník (dále v této práci pouze jako „*Střední kodex*“), se vychýlil k úzkému pojetí věci, když ustanovení § 23 Středního kodexu stanovovalo, že věci v právním smyslu jsou ovladatelné hmotné předměty a přírodní síly, které slouží lidské potřebě.⁹⁹ Naproti tomu zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále v této práci pouze jako „*SOZ*“), legální definici věci neobsahoval, avšak výkladem s ohledem na předchozí právní úpravu středního kodexu se dovozovalo úzké pojetí věci.

NOZ tak zavedl novou kategorizaci předmětů občanskoprávních vztahů. Zatímco do účinnosti NOZ byly předmětem právních vztahů věci, práva a jiné majetkové hodnoty, a dále také byty a jiné nebytové prostory, NOZ situaci razantně změnil. Předmětem právních vztahů jsou v první řadě věci, vymezené části lidského těla dle ustanovení § 112 NOZ, živá zvířata a roje včel. Nejvýznamnějším předmětem soukromoprávních vztahů pochopitelně zůstaly věci. Věc je ovšem pojata daleko širěji, neboť zákon zná i věci nehmotné.¹⁰⁰ Pojetí věci v právním

⁹⁶ Ustanovení § 489 zákona NOZ.

⁹⁷ Ustanovení § 285 ABGB: „*všechno, co je od osoby rozdílné a slouží k užívání lidí, sluje věc v právním smyslu.*“ ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k československému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*, II, Praha: V. Linhart, 1935, str. 5.

⁹⁸ Ustanovení § 80 Osnova.

⁹⁹ Ustanovení § 23 Střední kodex.

¹⁰⁰ DAVID, Ondřej, KINDL, Tomáš in: ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník: komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. ISBN 978-80-7478-370-8, str. 1158.

smyslu jako souboru věcí hmotných i nehmotných odborná literatura nazývá jako pojetí široké. Pro úplnost dodávám, že se definice věci v právním smyslu týká pouze práva soukromého, přičemž speciální právní předpisy mohou jako *lex specialis* chápat pojem věc odlišně.¹⁰¹

Domnívám se, že v této souvislosti s přijetím NOZ nastala velmi zajímavá situace, kdy se tradice římského práva dovolávají zastánci úzkého i širokého pojetí věci. Mezi zastánce římského původu úzkého pojetí věci můžeme zařadit například Jiřího Spáčila, který se domnívá, že „podle naší romanistické literatury byla předmětem římskoprávního vlastnictví jen hmotná věc.“¹⁰² Dalšími autory zastávajícími obdobný názor, jsou například Ondřej Horák a Petr Dostalík, kteří dále uvádějí, že široký koncept věci v právním smyslu zavedený NOZ nabourává celou tradiční romanistickou koncepci soukromého práva.¹⁰³ Existují i autoři, kteří se naopak domnívají, že i římské právo pojímalo věc v konceptu širokém. Markéta Selucká chápe širší pojetí věci v právním smyslu jako flexibilnější, širší a jednoznačnější, vycházející z kořenů soukromoprávních, a to přímo z chápání pojmu věci v duchu římského práva.¹⁰⁴ Samotné široké chápání věci v právním smyslu má své racionální důvody a své zastánce, mezi které se neřadím, za zavádějící však považuji dovolávání se ducha římského práva či římské tradice.

Kromě širšího pojetí věci obsahuje zákonná definice NOZ, nad rámec římského chápání věcí, zmíněné definiční znaky, že věc musí být užitečná a ovladatelná.¹⁰⁵ Dle autorů zákona není užitečnost vlastností věci, která by s věcí byla trvale a neoddělitelně spjata, nýbrž má o užitečnosti rozhodovat lidská vůle, poznání a schopnosti člověka. Karel Eliáš k tématu dále tvrdí, že pojmový znak

¹⁰¹ Trestní právo například obsahuje odlišnou definici v ustanovení § 134 zákona č. 40/2009 Sb., trestního zákona.

¹⁰² SPÁČIL, Jiří. *Současné problémy vlastnického práva*. Právní rozhledy: časopis pro všechna právní odvětví, Praha: C. H. Beck, 2006, roč. 14, č. 2, str. 65–69.

¹⁰³ HORÁK, Ondřej, DOSTALÍK, Petr. *Věc v právním smyslu v novém občanském zákoníku z právněhistorické perspektivy*. Časopis pro právní vědu a praxi, 2013, č. 1, ISSN 1210-9126, str. 15.

¹⁰⁴ SELUCKÁ, Markéta. *Res iuris a instrumentum v rámci OZ a návrhu OZ*. Časopis pro právní vědu a praxi. Brno: Masarykova univerzita, 2007, č. 4, ISSN 1210-9126, str. 298.

¹⁰⁵ *Věci v právním smyslu je to, co je rozdílné od osoby a co slouží potřebě lidí. V tom je vyjádřeno, že věci v právním smyslu jsou objekty pro člověka užitečné. Z druhého, věci v právním smyslu je to, čeho se mohou týkat subjektivní majetková práva, především právo vlastnické. V tom je vyjádřeno, že určitý předmět je věcí v právním smyslu, je-li ovladatelný.* ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2, str. 117.

užitečnosti je konstruován jako obecný požadavek a nelze ho vztahovat ke konkrétnímu subjektu.¹⁰⁶ Naproti tomu Milan Kindl považuje požadavek užitečnosti za přežitý, přičemž argumentuje pochybnou užitečností děravého hrnku nebo odpadu.¹⁰⁷ Ač z hlediska právní teorie souhlasím s Karlem Eliášem, tedy pro jednoho zbytečná věc může být užitečná pro jiného, zdá se mi takové kritérium prakticky nadbytečné.¹⁰⁸ Tyto požadavky kladené na věc v moderním právu mají důsledky zejména v chápání součásti věci, jak uvedu dále v předkládané práci.¹⁰⁹

„Věcmi nehmotnými jsou věci bez hmotné podstaty. Jedná se tedy o taková jsoucna, která sice jsou součástí objektivní reality, nicméně nejsou fyzikálně zachytitelná.“¹¹⁰ NOZ dělí věci na hmotné a nehmotné, což znalo i právo římské. V římském právu však i nehmotné věci v konečné fázi nakonec měly hmotný základ. Vývoj doby přivedl zákonodárství do fáze, kdy existují nehmotné věci, jež ani v konečné fázi nebudou hmotné, a je potřeba jim poskytnout ochranu. Jak jsem uvedl výše, nejsem příznivcem širokého pojetí věci v právním smyslu, a raději bych ochranu viděl podobně, jako tomu bylo za SOZ. Římské právo tedy věci nehmotné znalo, ale v odlišném chápání od moderní doby. Současná právní úprava je tak v rozporu s obsahem římského práva a rozšířením věci v právním smyslu NOZ i dle mého názoru stírá rozdíly mezi věcnými a závazkovými právy.

Zbývá odpovědět na otázku, zda je zavedení legální definice, jež chápe věc v širokém slova smyslu, tedy včetně věcí nehmotných, správným a potřebným krokem. Samotná existence definice věci podle mého mínění není na obtíž, přestože ji judikatura úspěšně zvládla dovozovat. Na druhou stranu rozšíření jejího významu

¹⁰⁶ ELIÁŠ, Karel. *Věc jako pojem soukromého práva*. Právní rozhledy, 2007, č. 4, str. 119.

¹⁰⁷ KINDL, Milan. *Musí být věci užitečné (a zcela ovladatelné)?* Právní fórum, 2006, č. 9, str. 308-310.

¹⁰⁸ Příkladem mohou být například odpadky. Z ustanovení § 3 odst. 1 zákona č. 185/2001 Sb., zákona o odpadech, totiž plyne, že odpadem je každá movitá věc, které se osoba zbavuje. Pojmovým znakem odpadu je jeho neužitečnost, avšak stejně se jedná o hmotnou věc v právním smyslu. Zákon o odpadech je předpisem speciálním, a jako takový má přednost před předpisem obecným, a proto nemá tato výjimka vliv na platnost zákona, ale ve svém důsledku dle mého názoru nepřispívá jeho srozumitelnosti, obzvláště pro laiky.

¹⁰⁹ Další změnou je například nové postavení zvířat, kde se dle autorů NOZ vymaňuje z dogmatu římského práva o „bučících nástrojích“. ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2, str. 119. K tématu dále například KESSLER, Tomáš. *Přestává být zvíře věcí? Aneb krátký exkurz do právní úpravy zvířat v novém občanském zákoníku*. [online]. [cit 27. 8. 2019]. Dostupné z: www.epravo.cz/top/clanky/prestava-byt-zvire-veci-aneb-kratky-exkurz-do-pravni-upravy-zvirat-v-novem-obcanskem-zakoniku-82444.html

¹¹⁰ LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník I: obecná část* (§ 1-654): komentář. Praha: C. H. Beck, 2014. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-529-9, str. 1753.

i na věci nehmotné nepovažují za správnou ani potřebnou cestu. Argumentují-li tvůrci NOZ historickými předchůdci, je třeba znát i společenské, filozofické a kulturní podmínky tehdejší doby.¹¹¹ Autoři NOZ mimo jiné argumentují i potřebou odklonu od materialistického sovětského právního nazírání, ale převažující evropský standard západních zemí hovoří o věcech pouze tehdy, mají-li hmotný základ.

Rozšíření pojmu věc v právním smyslu i na entity nehmotné považují za odchýlení se od římského práva a také za krok nesprávný. Chápání věci v úzkém pojetí nejen dle mého názoru lépe reflektuje oddělení věci a práv, stejně jako práv absolutních a práv relativních, jak podle mého názoru správně upozorňují někteří autoři.¹¹² Stejně jako úzké pojetí věci v právní praxi vedlo k rozšiřující aplikaci, tedy na vztahování ustanovení o věcech i na nehmotné entity, tak široké pojetí věci v současnosti vede v právní praxi k faktickému zužování, kdy se na *de iure* věci ustanovení o věcech nevztahují. Pro tento závěr mě vede přirozená povaha entit hmotných a nehmotných. Takový závěr je dle mého názoru logický a opřený o přirozenou povahu věci, a jestliže nebyly výrazné problémy s ustáleným chápáním věci v úzkém pojetí, nevidím změnu jako systematickou a do důsledků promyšlenou.

Definici nemovitých věcí nalezneme v ustanovení § 498 NOZ, systematicky zařazeného do obecné části, hlavy čtvrté, následujícího legální definici věci. „*Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-*

¹¹¹ Stanovovalo-li ustanovení § 285 ABGB, tedy výrazný inspirační zdroj, že věcí je všechno, co je rozdílné od osoby, zákonodárce tím chtěl především vyjádřit, že člověk nemůže být za žádných okolností objektem, ale jediné subjektem práv a povinností, tedy osobou ve smyslu ustanovení § 16 ABGB. Viz dále LAVICKÝ, Petr, POLÍŠENSKÁ, Petra. *Věci v právním smyslu*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2013. Judikatura k rekodifikaci. ISBN 978-80-7478-040-0, str. 9-10. Ztotožňuji se se závěry Stanislava Stuny a Jiřího Švestky, kteří uvedli: „...i kdybychom však připustili, že je odůvodněné chápat pojem věci v širším smyslu, jak je uváděno v Návrhu, bude nicméně i tak právní teorie a hlavně právní praxe muset z nejrůznějších hledisek (např. z hlediska nabytí vlastnictví, ochrany vlastnictví, promlčení aj.) i nadále rozlišovat mezi vlastnictvím k hmotným předmětům, „vlastnictvím“ k právům – pohledávkám, jakož i „vlastnictvím“ k nehmotným statkům.“ Jinými slovy NOZ sice odstranil pojmovou tripartici, ovšem právní teorie a praxe stejně bude muset s totožným pojmem věci nakládat odlišně, což může vnašet právní nejistotu. Myslím si, že změna stále působí potíže i v řadách právníků, natož laické veřejnosti. STUNA Stanislav, ŠVESTKA, Jiří. *K pojmu věc v právním smyslu v návrhu nového občanského zákoníku*. Právní rozhledy, 2011, č. 10, str. 366-373.

¹¹² Například Filip Melzer. In: MELZER, Filip. *Občanský zákoník: velký komentář*. Praha: Leges, 2013. Komentátor. ISBN 978-80-7502-003-1, str. 489

li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“¹¹³

Zákonodárce zvolil, opět obdobně jako Osnova, ostré vymezení jednoho typu věcí, věcí nemovitých. Zákonodárce se dále při definování nemovitých věcí přiklonil k taxativnímu výčtu namísto výčtu znaků, jako tomu bylo například v ABGB.¹¹⁴ Ve druhém odstavci dále zákonodárce stanovil zbytkovou klauzuli, která potvrzuje taxativnost prvního odstavce, podle které jsou všechny ostatní věci movité.

Na první pohled tedy NOZ přináší návrat starořímské zásady *superficies solo cedit* s podobným výkladem nemovitých věcí, jako tomu bylo ve starověkém Římě. Zcela jistě tomu tak beze zbytku není. Předně NOZ za nemovitosti prohlašuje i práva, tedy věci nehmotné. Jak jsem uvedl, římské právo pojímalo věc v právním smyslu úžeji než současná právní úprava a právo nebylo věcí v právním smyslu, natož aby bylo považováno za věc nemovitou. Druhým rozdílem jsou podzemní stavby se samostatným účelovým určením, které římská společnost neznala, a tak k nim římská právní věda nemohla zaujmout postoj. Lze se jen domnívat, že by římscí právníci dodrželi své zásady bez výjimek. Třetím rozdílem podle mého názoru je již naznačené připuštění výjimek, kdy za nemovité věci mohou být zákonem prohlášena další práva, přičemž římské právo ze zásady *superficies solo cedit*, respektive z pojmu nemovitých věcí, výjimky neznalo.

V historii našeho práva existovalo v zásadě pět vlastnických režimů k pozemkům a stavbám na nich zřízených. Do roku 1912 platila zásada *superficies solo cedit*, ovšem bez možnosti zřídit právo stavby. Za platnosti superficiální zásady bylo možné zřídit stavbu do roku 1951 prostřednictvím práva stavebního. Střední kodex zásadu *superficies solo cedit* zrušil, avšak ponechal upravený institut práva stavby. S přijetím SOZ z našeho práva vymizelo i právo stavby. Návrat zásady *superficies solo cedit* vyvolával odborné diskuze v době přijímání NOZ a vyvolává

¹¹³ Ustanovení § 498 NOZ.

¹¹⁴ Dle ustanovení § 293 ABGB věci, které se bez porušení své podstaty mohly přenášet z místa na místo, byly movité, jiné byly nemovité. Základní rozdíl mezi věcmi movitými a nemovitými tkvěl v tom, že nemovité věci jsou integrujícími součástmi zeměkoule, zatímco movité věci jsou od země oddělená samostatná tělesa. Citováno z: *Obecný zákoník občanský císařství rakouského. Ku potřebě každého občana vysvětlen a potřebnými, s formuláři opatřen od praktického právníka.* V Praze: Mikuláš a Knapp, 1874, str. 165.

ji i dnes, po šesti letech účinnosti zákona. Jedním ze zásadních argumentů byla diskontinuita spojená s právní nejistotou.¹¹⁵

Turbulentnost změn posledního století ve srovnání s předchozím vývojem je mi evidentní. Jak ovšem prohlásil Aleš Pejchal, soudce Evropského soudu pro lidská práva, „*co může být bezprostřednějšího než fakt, že stavba je součástí pozemku? Na stav přirozený netřeba si zvykat; ten tu prostě je, jen my ho doposud nepřirozeně nerespektujeme.*“¹¹⁶ Já s tímto východiskem zcela souhlasím a domnívám se, že návrat k osvědčenému a přirozenému stavu je správnou cestou. Ano, našemu právnímu řádu uškodí další diskontinuita, jako mu uškodila s komunistickými zákoníky, a jistě by bylo lepší, kdyby se naše rekodifikace udála dříve, obdobně jako v sousední Německé spolkové republice.¹¹⁷ Uvažuji-li však z dlouhodobější perspektivy, je dle mého názoru lepší vyřešit problémy nastávající s takovou změnou, než setrávat ve stavu nepřirozeném a nesprávném.

2.2.1 Pozemek

Nemovitými věcmi jsou v první řadě pozemky, jako tomu bylo již od římských dob vždy, a které jediné byly v římském právu nemovitostmi. Pozemek je věcí hmotnou, samostatnou, nezužitelnou, nezastupitelnou a již ze své přirozené podstaty věcí nemovitou. Pozemek není obyčejnou věcí už jen proto, že je mu ve vývoji práva věnována mimořádná důležitost. O ostatních věcech dále můžeme obecně s malou nadsázkou říct, že se dají nahradit, rozmnožit, vyrobit anebo obnovit. Toto u pozemků není možné, jelikož zemský povrch je omezen svou plochou, a tak počet pozemků je neměnný a nenahraditelný, i když parcel může být libovolné množství. Význam pozemku spočívá v jeho nezbytnosti pro činnost lidí, z čeho plynou i omezení z celkové rozlohy, zániku v důsledku přírodního dění, antropogenního

¹¹⁵ Z kritiků například Josef Fiala, viz FIALA, Josef, in: ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, TICHÝ, Luboš, *Sborník statí z diskusních fór o rekodifikaci občanského práva*. Praha: ASPI, 2007. ISBN 978-80-7357-207-9, str. 335.

¹¹⁶ PEJCHAL, Aleš. *O úctě k svobodným občanům*. 21. 2. 2011 [online]. Lidové noviny [cit. 2020-11-20]. Dostupné z: [www: https://www.cak.cz/scripts/detail.php?id=6628](https://www.cak.cz/scripts/detail.php?id=6628).

¹¹⁷ „*Germánští civilisté nechápali dispute, které vedly mezi předními českými odborníky na věcná práva ohledně stavby na cizím pozemku. Opakovaně zdůrazňovali, že stavba je součástí pozemku prostě přirozeně.*“ PETR, Pavel. *Nové právo k povrchu*. V Praze: C. H. Beck, 2016. Beckova edice právní instituty. ISBN 978-80-7400-545-9, str. 36, viz také KLETECKA, Andreas., RECHBERGER, H. Walter, ZITTA, Rudolf. *Bauten auf fremden Grund*. Bauwerke iSd BauRG und Superädifikate. 2. Auf. Wien: Manz.

dění, dělby mezi státy a dělby mezi jednotlivými vlastníky. Takový stav je důsledkem napětí mezi tím, kdo pozemek potřebuje a vlastníkem pozemku.

Přestože je pozemek klíčovým termínem pro chápání a vymezení nemovitých věcí, není samotným NOZ i přes jeho obsáhlost vymezen. Veřejnoprávní definici nalezneme v zákoně č. 256/2013 Sb., zákoně o katastru nemovitostí (dále v této práci pouze jako „KatZ“), který jej vymezuje v ustanovení § 2 písm. a). Pozemkem KatZ rozumí „část zemského povrchu oddělenou od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.“¹¹⁸ V následujících třech odstavcích se definuje parcela, parcela stavební a parcela pozemková. Důvodem takového vymezení je především evidence do katastru nemovitostí, význam pro územní plánování a stavební předpisy. Evidence má význam především pro označení pozemků a smluvní vztahy, kde se taková evidence aplikuje.

V citovaném ustanovení § 2 písm. a) KatZ zákonodárce uvedl, že KatZ definuje pozemek pouze pro své účely. Je tedy otázkou, do jaké míry lze tuto veřejnoprávní definici užít pro potřeby soukromého práva. Obecně si myslím, že veřejnoprávní definici lze užít i v právu soukromém, je-li smysl a účel zákonů stejný. Na druhou stranu ji dle mého názoru nelze vytrhnout z kontextu a beze zbytku ji aplikovat. Předně je tu rozdíl v rozměrnosti pozemku. KatZ pozemek chápe jako vymezený prostor v katastrální mapě, tedy jako dvojrozměrný výkres. NOZ naproti tomu ve smyslu ustanovení § 506 NOZ chápe pozemek jako věc trojrozměrnou, a proto dále dále řeším nalezení východiska mezi soukromým a veřejným právem.

¹¹⁸ Ustanovení § 2 KatZ.

Filip Melzer a Petr Tégl nacházejí východisko v definici hmotné věci, jakou pozemek bezpochyby je, dle které je hmotnou věcí ovladatelná část vnějšího světa, jež má povahu samostatného předmětu.¹¹⁹

Aby mohla být věc samostatná, musí být oddělená a rozpoznatelná od ostatních věcí, v případě pozemků tedy musí být ohraničená. Ve smyslu soukromého práva je dle mého názoru pozemek trojrozměrnou věcí zahrnující prostor nad zemským povrchem i pod ním. Podobnou definici uvádí i Petr Baudyš v komentáři ke KatZ: „*obecně tedy bude pozemek charakterizován pojmovými znaky část zemského povrchu a hranice. Pro různé účely lze volit hranici libovolného typu. Aby však šlo o pozemek ve smyslu katastrálního zákona, musí být od zbytku zemského povrchu oddělen takovou hranicí, která je v definici podle písmene a) uvedena.*“¹²⁰ Jinými slovy ve smyslu KatZ musí být pozemek jako dvojrozměrný „výkres“ ohraničen způsobem, který KatZ předpokládá. Pro účely soukromého práva je pozemek trojrozměrnou věcí, která musí být oddělena od ostatních pozemků alespoň tak, aby bylo zřejmé, o jakou věc se jedná.

Pozemek je nemovitou věcí bez dalšího. Není důležité, jakou má výměru, o jaký druh pozemku jde a roli nehraje ani jeho poloha či způsob evidence v katastru nemovitostí. Souhlasím s právním názorem Nejvyššího soudu České republiky, který judikoval, že: „*je proto nesprávný názor, že věci v právním slova smyslu je pozemek pouze tehdy, je-li označen parcelním číslem a odpovídá-li mu mapové zobrazení s uvedením druhu a výměry v operátech katastru nemovitostí. Jinak řečeno, vymezení parcely je jen evidenční záležitostí a nemůže nic měnit na vlastnickém právu k pozemku; proto také soud nemůže určovat, jaká je ve skutečnosti výměra parcely, neboť stanovení výměry parcely je jen věcí katastrálního úřadu, který parcely eviduje.*“¹²¹

Parcela nejen, že není synonymem pozemku, ale není ani věcí v právním smyslu. Parcela představuje pouze zakreslení pozemku v katastrální mapě,

¹¹⁹ MELZER, Filip. *Občanský zákoník: velký komentář*. Praha: Leges, 2013. Komentátor. ISBN 978-80-7502-003-1, str. 255.

¹²⁰ BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. V Praze: C. H. Beck, 2014. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-525-1, str. 4.

¹²¹ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. 6. 2007, sp. zn. 22 Cdo 2271/2006. Srov. náleží Ústavního soudu České republiky ze dne 19. 3. 1997, sp. zn. II. ÚS 82/95, uveřejněný ve Sbírce nálezů a usnesení Ústavního soudu České republiky, svazek 7, díl první, pod poř. č. 31.

ale pro soukromé právo nemá výrazného významu. Z judikatury vyplývá, že pozemek může zahrnovat více parcel, části různých parcel nebo být částí parcely jediné.¹²² Katastr nemovitostí je navíc již dle svého názvu „pouhou“ evidencí, a přestože platí zásady formální a materiální publicity, kterým se věnuji dále v této práci, nemůže simulovat či nahradit reálný stav vlastnictví ve skutečném světě.

Domnívám se, že pozemky jako nemovité věci chápe současné soukromé právo v obdobném duchu jako právo římské, praxe pouze přikládá vyšší hodnotu a význam pozemkům stavebním pro jejich další možné zastavění a zhodnocení. Rozdílem je existence veřejné evidence, katastru nemovitostí, které římské právo neznalo, respektive neužívalo pro účely ochrany a publicity. Současný systém práva zároveň rozlišuje jisté rozdíly mezi účely soukromého a veřejného práva, přičemž definici obsahuje pouze právo veřejné, což právní jistotě taktéž nepomáhá. Závěrem je dle mého názoru třeba znovu zmínit, že zatímco NOZ považuje pozemky za trojrozměrné věci, katastrální zákon chápe pozemky pouze jako dvourozměrné ohraničené kusy země a vztahuje je pouze na povrch.

Součástí věci je dle ustanovení § 505 NOZ vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.¹²³ Dalším důležitým ustanovením je § 506 NOZ, kde se za součást pozemku stanovuje prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby, s výjimkou staveb dočasných, a vše, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech. Podle mého názoru zákonodárce nadbytečně uvedl v ustanovení § 507 NOZ, že součástí pozemku je i rostlinstvo na něm vzešlé. Myslím si, že definice uvedená v předchozím ustanovení projevující návrat k zásadě *superficies solo cedit* je dostačující.

Součást věci, či dokonce součást pozemku, neznamená a neznamená v různých předpisech významově vždy totéž. V zákoně č. 338/1992 Sb., zákoně o dani z nemovitých věcí (dále v této práci pouze jako „DNemZ“), se ve znění účinném do 31. 12. 2015 stanovilo v ustanovení § 2 odst. 2 písm. e) DNemZ, že předmětem daně z pozemků nejsou „*pozemky, které jsou součástí jednotky*“¹²⁴ Jednotka přitom zahrnuje byt spolu s podílem na společných částech nemovité věci. Společnou částí nemovité věci je pozemek. Jestliže je tak jednotka tvořena mimo

¹²² Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30. 1. 2001, sp. zn. 20 Cdo 20/99.

¹²³ Ustanovení § 505 NOZ.

¹²⁴ Ustanovení § 2 odst. 2 písm. e) DNemZ, ve znění účinném od 1. 1. 2014 do 31. 12. 2015.

jiné i podílem na společných částech domu, je tvořena „ideálním“ podílem na pozemku, nikoliv pozemkem jako takovým. Pozemek jako celek tedy proto ze soukromoprávního pohledu nemůže být součástí jednotky.¹²⁵ Opravu logické protichůdnosti předmětných ustanovení přinesla novela DNemZ, kdy od 1. 1. 2016 ustanovení § 2 odst. 2 písm. e) DNemZ, respektive jeho předmětná část, zní: „*pozemky v rozsahu odpovídajícím výši spoluvlastnických podílů na nich...*“¹²⁶, který dle mého názoru lépe reflektuje nehmotnou podstatu „ideálního“ podílu na pozemku jako možné součásti jednotky. Při studiu problematiky nemovitých věcí je tedy podle mého mínění vždy třeba dbát, zda se pohybujeme v soukromém či veřejném právu.

NOZ zakotvuje, že součástí pozemku je prostor nad ním i pod ním, jak se problematice věnuji dále. Domnívám se, že tomu tak není vždy a tvrzení ustanovení § 1 NOZ, které mimo jiné uvádí: „...*uplatňování soukromého práva je nezávislé na uplatňování práva veřejného*“, nepovažuji za zcela přesné. Existují totiž předpisy veřejného práva, jež vylučují určitá jsoucna a stanoví, že nejsou součástí pozemku.

Například zákon č. 114/1992 Sb., zákon o ochraně přírody a krajiny, v ustanovení § 61 odst. 4 (dále v této práci pouze jako „ZoP“) ze součástí pozemku vylučuje jeskyně. Jeskyně je vymezena v ustanovení § 10 ZoP jako podzemní prostor vzniklý působením přírodních sil, včetně výplní a přírodních jevů v něm. Definice je považována za univerzálně použitelnou i pro jiné právní předpisy.¹²⁷ Zda se vůbec jedná o samostatnou věc v právním smyslu a kdo je případně vlastníkem, je předmětem diskuzí a vydalo by na obsáhlou úvahu, proto se v této práci omezím pouze na konstatování, že jeskyně není součástí pozemku, tudíž vlastník pozemku nemá k jeskyni nárok na žádná práva.¹²⁸

¹²⁵ KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C. H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-564-0, str. 118.

¹²⁶ Ustanovení § 2 odst. 2 písm. e) DNemZ ve znění účinném od 1. 1. 2016.

¹²⁷ VOMÁČKA, Vojtěch, KNOTEK, Jaroslav, KONEČNÁ, Michaela, HANÁK, Jakub, DIENSTBIER, Filip, PRŮCHOVÁ, Ivana. *Zákon o ochraně přírody a krajiny*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2017, str. 480.

¹²⁸ Milan Kindl k tomuto ustanovení navíc dodává: „*kdybychom však vycházeli z toho, že uplatňování práva soukromého je opravdu nezávislé na uplatňování práva veřejného, pak by nešťastník, jemuž někdo způsobil škodu porušením veřejnoprávní normy, neměl vlastně podle občanského zákoníku nárok na její náhradu.*“ In: KINDL, Milan, ROZEHNAL, Aleš. *Nový občanský zákoník: problémy a úskalí*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2014. Pro praxi. ISBN 978-80-7380-516-6, str. 48.

Přestože již zmíněné ustanovení § 1 NOZ uvádí, že je uplatňování soukromého práva na právu veřejném nezávislé, vybraný výše citovaný veřejnoprávní předpis dokazuje provázanost soukromého a veřejného práva jako určitou závislost soukromého práva na normách práva veřejného. Moderní prolínání práva soukromého s právem veřejným judikoval ve svém nálezu i Ústavní soud: „Právní řád České republiky je sice založen na dualismu veřejného a soukromého práva, toto rozlišování práva na dvě velké oblasti, vycházející z klasického římského práva, nelze však pojímat dogmaticky, ale s přihlédnutím k moderním tendencím vývoje práva a také k vlivu evropského komunitárního práva. V současné době není soukromé a veřejné právo odděleno "čínskou zdí".“¹²⁹ Závěrem tedy lze dle mého názoru konstatovat, že je možné při hledání pojmových znaků definice v soukromého právu užít norem veřejného práva, ale vždy s přihlédnutím ke smyslu právního systému jako celku.

Srovnáme-li chápání součásti pozemku římským právem, je současná úprava ve smyslu ustanovení § 506 NOZ na první pohled podobná. Římské právo tento prostor chápalo v duchu zásady *cuius est solum eius est usque ad coelum et ad inferos*, tedy až ke hvězdám a do středu země, přestože byla formulována později. Současná právní úprava tak zdánlivě v ustanovení § 506 NOZ takový výklad u pozemků připouští. Výraz zdánlivě jsem užil, neboť nedává jasnou odpověď a dále je zde otázka užívání takového prostoru, jak ji popíši níže. Prostor nad pozemkem a pod ním je sice dle zákona součástí pozemku, a tedy spolu s ním předmětem vlastnického práva, avšak zákonodárce v ustanovení § 1023 odst. 1 NOZ zavádí omezení, neboť „vlastník pozemku musí snášeti užívání prostoru nad pozemkem nebo pod pozemkem, je-li pro to důležitý důvod a děje-li se to takovým způsobem, že vlastník nemůže mít rozumný důvod tomu bránit.“¹³⁰ Podle mého názoru ze znění zákona vyplývá, že v duchu římského práva je součástí pozemku neomezený prostor nad ním i pod ním. Text ustanovení respektuje právní tradici a potvrzuje tvrzení „...všechno to, co je pevně spojeno s pozemkem,

¹²⁹ Nález Ústavního soudu České republiky, sp. zn. Pl. ÚS 33/2000 ze dne 10. 1. 2001.

¹³⁰ Ustanovení § 1023 odst. 1 NOZ.

*a co s ním tvoří hospodářskou jednotu, funkční celek, nemělo by být právem rozdělováno, izolováno, ale naopak chráněno a podporováno.*¹³¹

Ustanovení § 1023 odst. 1 NOZ ovšem otevírá již naznačenou otázku, která by zjednodušeně mohla znít, jak hluboko a jak vysoko? Jinými slovy, do jaké hloubky a jaké výšky se jedná o součást věci a lze vykonávat vlastnické právo, od jaké hranice se naopak musí snášet užívání prostoru cizí osobou, anebo se vůbec nejedná o součást věci. V praxi zřejmě nenastane problém s přeletem družic anebo při stavbě metra, ale již je představitelný při přeletu dronu nebo stavbě podzemních garáží. Nicméně i v této souvislosti lze dohledat bizarní spory. Jednu takovou kuriózní situaci musely řešit britské soudy ve sporu Bernstein vs. Skyviews v roce 1978. Žalobce se domáhal zabránění zveřejnění leteckých snímků svého pozemku. Soud dospěl k závěru, že vlastník může jiného vyloučit z působení na pozemek až tam, kam je to nutné pro běžné užívání.¹³²

Zákonná ustanovení o nemovité věci, či její součásti, se těmito otázkami nezabývají. Eva Barešová¹³³ se snaží odpověď najít v obecnější rovině ovladatelnosti, neboť pozemek je hmotnou věcí, kterou NOZ definuje v ustanovení § 496 NOZ jako „ovladatelnou část vnějšího světa, která má povahu samostatného předmětu.“¹³⁴ Autoři komentářové literatury souhlasí, a zároveň usuzují, že o součásti pozemku má smysl hovořit pouze v kontextu faktické možnosti vlastníka uplatňovat moc plynoucí z právního panství nad věcí. Podle jejich názoru tedy závisí na technických možnostech v daném místě a čase, přičemž argumentují nejhlubším dolem a nejvyšší budovou.¹³⁵ Názor autorů tohoto komentáře souzní s názorem hlavního autora NOZ, Karla Eliáše, který v důvodové zprávě k NOZ zdůrazňuje již zmíněné kritérium ovladatelnosti a užitečnosti.¹³⁶

¹³¹ TÉGL, Petr. *Vybrané otázky aplikace přechodných ustanovení* [online]. Právní prostor, 15. 7. 2014 [cit. 2021-11-12]. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/vybrane-otazky-aplikace-prechodnych-ustanoveni>.

¹³² PETR, Pavel. *Nové právo k povrchu*. V Praze: C. H. Beck, 2016. Beckova edice právní instituty. ISBN 978-80-7400-545-9, str. 42.

¹³³ BAREŠOVÁ, Eva. *Komu patří prostor nad pozemkem a pod ním* [online]. Advokátní deník, 2. 7. 2019 [cit. 2019-12-29]. Dostupné z: www.advokatnidenik.cz/2019/07/02/komu-patri-prostor-nad-pozemkem-a-pod-nim/

¹³⁴ Ustanovení § 496 NOZ.

¹³⁵ LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník I: obecná část (§ 1-654): komentář*. Praha: C. H. Beck, 2014. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-529-9, str. 1793-1797.

¹³⁶ ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2, str. 118.

Pro úplnost zmíním, že se tato problematika řešila již v minulosti a názory tehdejší považují stále za přínosné, přestože technika nebyla na dnešní úrovni. Například němečtí romanisté Rudolf von Ihering a Ludwig Arndts zastávali názor, že se vlastnictví pozemku omezuje praktickou potřebou vlastníka.¹³⁷ Oponentní názor, opírající se mimo jiné i o právo římské, zastával Antonín Randa, který v komentáři ABGB napsal: „*sluší se dodat, že vlastnictví k pozemku v sobě zavírá i moc nad prostorem v kolmé čáře nad i pod pozemkem.*“¹³⁸

NOZ uvádí dvě podmínky, na jejichž kumulativním splnění závisí povinnost vlastníka snášet cizí užívání. První podmínkou je důležitý důvod cizího užívání a druhá se odvíjí od takového způsobu, že vlastník nemůže mít rozumný důvod takovému užívání bránit. Zákodárce zvolil otevřené definice ztělesňující zásady subsidiarity a proporcionality, a bude tedy na soudech, aby určily přesnější hranice.

Podle mého názoru je třeba se v první řadě držet znění zákona a jeho logického výkladu. Zákon stanovuje, co považujeme za věc v právním smyslu a zároveň to, jaké definiční znaky má věc hmotná a nemovitá. Pozemek je bezesporu právě takovou věcí. Dále zákon uvádí, co je součástí věci a pro určité situace omezuje vlastníka pozemku v užívání částí pod pozemkem a nad pozemkem. Kritérium ovladatelnosti a užitečnosti by se dle mého názoru mělo vztahovat na pozemek jako věc v právním smyslu, a nikoliv jej omezovat na jeho pouhé části, navíc pouze na základě důvodové zprávy, tedy právního názoru, byť jednoho z autorů NOZ.

Domnívám se tedy, že vlastník pozemku je vlastníkem prostoru nad pozemkem i pod ním, za předpokladu, že zvláštní zákon některé věci z vlastnictví nevyloučí, ale je ve výkonu vlastnictví omezen v souladu se zásadami proporcionality a subsidiarity ve smyslu ustanovení § 1023 NOZ. Vzhledem k výše uvedeným omezením je ovšem třeba vlastnictví prostoru nad a pod pozemkem chápat jako oprávnění vyloučit jiné osoby ze zásahů do takového prostoru, a to za předpokladu, že je to nezbytné pro objektivní výkon práva. Takový přístup

¹³⁷ ARNDTS, Karl Ludwig, SPÁČIL, Jiří, ed. *Učební kniha pandekt*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2010. Klasická právnícká díla (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7357-517-5, str. 213.

¹³⁸ RANDA, Antonín. *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*. 5. opr. vyd. Praha: Fr. Řivnáč, 1900, str. 20.

myslím věrně odráží životní realitu.¹³⁹ Opačný závěr by byl dle mého názoru absurdní a značně by komplikoval praxi. Závěrem lze dodat, že takový názor je s jistým nadhledem ve shodě s chápáním římského práva, neboť to považovalo zmíněný prostor za součást pozemku, ovšem v jistých případech znalo omezení vlastnického práva, například ve stavbě nad určitou výšku.

Ačkoliv je zásada *superficies solo cedit* zcela zásadní při nazírání na nemovité věci a je předmětem řady odborných článků, problematika prostoru nad pozemkem a pod ním není v centru pozornosti. Domnívám se, že se předmětem pozornosti v budoucnosti opět stane, neb s rozvíjejícími se technologiemi mohou nastávat praktické sousedské problémy. Bude vždy na posouzení příslušného soudu, aby posoudil takové zásahy do vlastnictví. S malou nadsázkou bude třeba řešit, zda může dron nad pozemkem prolétat ve výšce deseti nebo třiceti metrů. Nazírání na součást věci ve formě prostoru pod pozemkem a nad pozemkem dle mého názoru drží římskoprávní pojetí s prvkem moderního omezení užívacího práva v prostoru, který je mimo dosah konkrétního vlastníka.

2.2.2 Stavba

Podobně jako pozemek, ani stavba není v NOZ definována. Stavba je nemovitou věcí pouze tehdy, pokud je stavbou podzemní se samostatným účelovým určením, stavbou dočasnou, anebo pokud byla samostatnou nemovitou věcí před účinností NOZ a má jiného vlastníka než pozemek, na kterém stojí. V opačném případě je „pouhou“ součástí pozemku stejně jako v právu římském.

Právě civilizační a technologický pokrok z mého pohledu komplikuje právní úpravu nemovitostí. Pojem stavby užívá více právních předpisů soukromoprávních i veřejnoprávních. Obdobně při úpravě pozemků i v případě staveb je třeba rozlišovat smysl soukromoprávní a veřejnoprávní úpravy, respektive občanskoprávní a stavebněprávní. Bez ohledu na stejnou terminologii je rozpětí veřejnoprávních předpisů jiné s ohledem na jiná kritéria vymezení stavby a na jiný účel, jehož se snaží veřejnoprávní předpisy dosahovat.¹⁴⁰

¹³⁹ SPÁČIL, Jiří. *Poznámky k vlastnictví prostoru nad pozemkem a pod ním*. Právní rozhledy. 2012, č. 7, str. 246-249.

¹⁴⁰ MELZER, Filip. *Občanský zákoník: velký komentář*. Praha: Leges, 2013. Komentátor. ISBN 978-80-7502-003-1, str. 259.

Veřejné právo definuje stavbu pro své účely zejména v zákoně č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále v této práci pouze jako „StZ“). „*Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.*“¹⁴¹ Zákon takto rozeznává vedle zmíněné trvalé stavby i stavby dočasné: „*Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.*“¹⁴²

Stavební zákon stavbu definuje *de facto* přes stavební dílo, jež ale dále definičně nerozvádí. S úpravou termínu stavba je počítáno i v KatZ „*budovou je nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.*“¹⁴³ V tomto konkrétním případě je stavba označována jako budova s typickými atributy obvodových stěn, střech a podobně. Dále je v příslušném zákoně zmíněna drobná stavba, která však není označena za budovu, ale je definována kvantitativně, respektive rozměrově.¹⁴⁴ Zde patrné vymezení termínu stavba není zcela jednotné, ale *de facto* vše uvedené směřuje k věci pevně spojené s pozemkem. Z pohledu stavebního práva se tak jedná o výsledek určité snahy, respektive činnosti směřující k vytvoření stavby neboli budovy.

Rozdílem mezi pojmem stavby ve smyslu občanskoprávním a stavebněprávním se opakovaně zabýval i Nejvyšší soud České republiky, byť především za účinnosti zákona č. 50/1976 Sb., zákona o územním plánování a stavebním řádu, který byl nahrazen již zmíněným StZ. Nejvyšší soud České republiky judikoval, že: „*pro oblast občanského práva nelze použít vymezení stavby provedené v § 139b odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb., podle kterého se za stavbu*

¹⁴¹ Ustanovení § 2 StZ.

¹⁴² Tamtéž.

¹⁴³ Ustanovení § 2 písm. i) KatZ.

¹⁴⁴ „*Drobnou stavbou je stavba s jedním nadzemním podlažím, pokud její zastavěná plocha nepřesahuje 16 m² a výška 4,5 m, která plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, a stavba na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, sloužící k zajišťování provozu lesních školek nebo k provozování myslivosti, pokud její zastavěná plocha nepřesahuje 30 m² a výška 5 m; za drobnou stavbu se nepovažuje stavba garáže, skladu hořlavin a výbušnin, stavba pro civilní ochranu, požární ochranu, stavba uranového průmyslu a jaderného zařízení, sklad a skládka nebezpečných odpadů a stavba vodního díla.*“ Ustanovení § 2 písm. m) KatZ.

považují veškerá stavební díla bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, účel a dobu trvání, a to nejen proto, že toto vymezení je dáno jen pro účely stavebněprávní (je zařazeno v rubrice „Pojmy stavebního řádu“), ale též proto, že některé stavby, k jejichž provedení je třeba stavebního povolení, resp. ohlášení stavebnímu úřadu, netvoří věci v občanskoprávním smyslu. Proto judikatura Nejvyššího soudu dospěla k závěru, že pokud občanskoprávní předpisy používají pojem „stavba“, nelze obsah tohoto pojmu vykládat jen podle stavebních předpisů. Stavební předpisy chápou pojem „stavba“ dynamicky, tedy jako činnost, popřípadě soubor činností, směřujících k uskutečnění díla (někdy ovšem i jako toto dílo samotné). Naopak pro účely občanského práva je pojem „stavba“ nutno vykládat staticky, jako věc v právním smyslu, tedy jako výsledek určité stavební činnosti, který je způsobilý být předmětem občanskoprávních vztahů.“¹⁴⁵ Významným závěrem tedy je dle mého názoru skutečnost, že ve smyslu občanskoprávním je třeba pojem stavby chápat staticky, ačkoliv oproti citovanému judikátu může být stavba nejen samostatnou věcí v právním smyslu, ale také součástí pozemku.

Ze soukromoprávního pohledu je nerozhodné, zda byla postavena v souladu s veřejným právem, jak vyplývá například z dalšího rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky: „Z tohoto hlediska je nutno stavbou rozumět výsledek stavební činnosti tak, jak ji chápe stavební zákon a jeho prováděcí předpisy, pokud výsledkem této činnosti je věc v právním smyslu, tedy způsobilý předmět občanskoprávních vztahů včetně práva vlastnického (nikoliv tedy součást jiné věci). Sluší se podotknout, že z hlediska občanskoprávního není rozdíl mezi stavbami, které byly postaveny na základě stavebního povolení a stavbami postavenými bez tohoto povolení.“¹⁴⁶

Pro chybějící definici stavby v NOZ se tak její definice pro soukromoprávní účely dovozuje z jejich typických znaků. Obecně se jedná o výsledek stavební činnosti člověka, materiální podstatu, vymežitelnost vůči pozemku, samostatnou hospodářskou funkci a kompaktnost materiálu. Mělo by být zkoumáno, zda jsou naplněny všechny znaky, přičemž nedostatečná naplněnost jednoho může být podle Filipa Melzera nahrazena větším naplněním znaku druhého.¹⁴⁷ Podobně, jako

¹⁴⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26. 8. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1221/2002.

¹⁴⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30. 9. 1998 sp. zn. 33 Cdo 111/1998.

¹⁴⁷ MELZER, Filip. *Občanský zákoník: velký komentář*. Praha: Leges, 2013. Komentátor. ISBN 978-80-7502-003-1, str. 262.

u pozemků, není rozhodné, zda je stavba evidována v Katastru nemovitostí. Pro účely soukromého práva je zásadní, zda stavba skutečně existuje, zda se jedná o stavbu dle jejích dovozovaných znaků, a následně zda je součástí pozemku, nebo zda je důvod pro odlišný právní režim.

Dále zmíněnou problematikou podzemních staveb se přechodně dostávám mimo komparaci s právem římským, neboť vývojem civilizace se tato část věcných práv stala doménou úpravy moderního práva. Podzemní stavby jsou dle současné občanskoprávní úpravy samostatnými nemovitými věcmi, pokud mají samostatné účelové určení. Signifikantními příklady takových staveb jsou metro nebo protiatomový kryt, které tak samozřejmě mohou být ve vlastnictví jiné osoby než vlastníka pozemku.¹⁴⁸ Podzemní stavby mají v současném právu režim opačný stavbám nadzemním. Logiku můžeme nalézt ve funkčním hospodářském užití daných nemovitých věcí. Výkon vlastnického práva k podzemní stavbě není v kolizi s výkonem vlastnického práva k pozemku a obě dohromady lze vykonávat do velké míry nezávisle bez vzájemného významného omezení. Podzemní stavba pro vlastníka pozemku nicméně určité omezení představuje, jak vyplývá z textu o součásti věci, který jsem uvedl výše, jež bude muset být v praxi řešeno. U staveb nadzemních výše uvedené dle mého názoru prohlásit nelze, a vlastníkovi pozemku by zbylo holé vlastnictví bez reálné možnosti využití pozemku. O dalších možných praktických sporech mezi takovými vlastníky se netřeba dále rozepisovat.

Aby se jednalo o podzemní stavbu, musí se předně jednat o stavbu obecně v soukromoprávním chápání, jak jsem popisoval výše. Dále musí jít o stavbu pod zemským povrchem se samostatným účelovým určením. Umístění v podzemí není možné chápat absolutně, neboť bude zpravidla nutné zajistit určité spojení s pozemkem a zajištění přístupu do podzemní stavby. Je jistě možné představit si využití podzemní stavby bez přístupu, ale v naprosté většině případů, například zmíněného metra či atomového krytu, se absencí přístupu do stavby zbavíme veškerého možného užitku a funkce. Při posuzování, zda se stále jedná o podzemní stavbu jako samostatnou nemovitou věc, a kdy již o stavbu nadzemní jako o součást pozemku, bude rozhodující možné využití pozemku. Jestliže stavba nevylučuje

¹⁴⁸ DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA, Jiří, ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Občanské právo hmotné*. 2. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2016, ISBN 978-80-7552-187-3, str. 383.

smysluplné využívání pozemku, bude považována za podzemní, i kdyby byla převážnou částí nad zemským povrchem. Poměr nadzemní a podzemní části podle mého názoru není rozhodující, jakkoliv se to na první pohled může zdát zarážející.

Druhým faktorem pro posouzení je samostatnost účelového určení. Stavba musí být samostatná, nesmí být součástí jiné stavby či s jinou stavbou stavebně-technicky souviset. Sklep nebo garáž takové samostatné určení bezpochyby mají, a proto jsou samostatnými nemovitými věcmi, i kdyby byly pod cizím pozemkem. Uvedený závěr vyplývá i z judikatury, například z judikátu Nejvyššího soudu České republiky ze dne 24. 5. 2006, sp. zn. 22 Cdo 911/2005,¹⁴⁹ ale pouze za předpokladu samostatnosti stavby. Sklep pod rodinným domem ani garáž pod obchodním centrem tak samostatnými nemovitými věcmi nejsou. Podzemní stavby se neevidují v katastru nemovitostí ani v případech, že se jedná o samostatné nemovité věci. I tyto stavby jsou však způsobilými objekty práv, ke kterým mohou být zřízeny služebnosti anebo zástavní právo. Převod vlastnického práva se bude řídit ustanovením § 1099 NOZ. Vlastnické právo se tedy převede již samotnou smlouvou, nebude-li ujednáno jinak.

*„Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.“*¹⁵⁰ Z citovaného ustanovení vyplývá, že pokud stavba nesplňuje znaky, které jsem uvedl výše, stává se „pouhou“ součástí pozemku. V uvedeném ustanovení vzniká nejednoznačnost, o jak velkou část stavby se jedná a kolik prostoru pod pozemkem zabírá tak, aby bylo možné určit, který pozemek je hlavní a který vedlejší. Další obavou o určení hlavního pozemku je situace, kdy podzemní stavba bude stejnou měrou zasahovat pod oba pozemky. Takovou situaci občanský zákoník neřeší, a bude tudíž na vlastnících, zda zvolí cestu dohody či soudu, který následně určí znaky a meze. Podle mého názoru není možné uvést obecný právní závěr *apriori*, ale bude nezbytné každý případ posuzovat individuálně. Podzemní stavby bez samostatného účelu, například podzemní sklepy panelového sídliště, které jsou propojeny s domy, mohou mít

¹⁴⁹ Z odůvodnění rozsudku: „Lze poznamenat, že úvahy o tom, zda žalovaní se stali vlastníky sklepa, jsou v důsledku toho, že sklep je samostatnou věcí, nadbytečné.“ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 5. 2006, sp. zn. 22 Cdo 911/2005. Spor nakonec vedl až k Ústavnímu soudu České republiky, viz II. ÚS 539/06 ze dne 31. 1. 2007.

¹⁵⁰ Ustanovení § 506 NOZ.

povahu součásti nadzemí, tedy panelových domů, anebo mohou vytvářet jeden podzemní celek, a tedy se jedná o součást pozemku.

2.2.3 Inženýrské sítě

Ustanovení § 509 NOZ ve svém znění od 1. 1. 2014 do 27. 2. 2017 uvádělo, že inženýrské sítě nejsou součástí pozemku, přičemž se demonstrativně jmenovaly vodovody, kanalizace a energetické vedení. Dále ustanovení zakotvovalo vyvratitelnou právní domněnku: „*má se za to, součástí inženýrských sítí jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí.*“¹⁵¹ Když tento závěr spojil s ustanovením § 498 NOZ ve znění od 1. 1. 2014 do 27. 2. 2017, které mimo jiné zakotvovalo, že „*stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*“ Jinými slovy NOZ říkal, že inženýrské sítě nejsou součástí pozemku, přičemž přenést inženýrské sítě bez porušení podstaty z místa na místo dle mého názoru zpravidla nelze. Důvodová zpráva původního znění zákona je označuje za věci nemovité, když uvádí: „*Tato zařízení nejsou součástí pozemku, a i když jsou s pozemkem pevně spojena nebo v něm upevněna, mají povahu samostatných věcí. Nelze-li je bez porušení podstaty přenést z místa na místo, jak tomu bude ve většině případů, jde o věci nemovité.*“¹⁵² Takové konstatování se mohlo zdát logické, ale zcela pomíjelo znění vlastního zákona, jež vyžadovalo, aby tak stanovil „jiný právní předpis“.

Předně se mi nezdálo smysluplné, aby tak mohl stanovit libovolný právní předpis, tedy i nižší právní síly než zákon. Pokud bychom vymezení věcí movitých a nemovitých ponechali na určení jejich přirozené povahy, ztrácelo by znění ustanovení § 498 NOZ, zejména znění druhého odstavce, do značné míry smysl. Zákonodárci by totiž poté stačilo, pokud by v § 498 NOZ stručně uvedl, že „*věci jsou movité nebo nemovité podle jejich přirozené povahy*“. Zohlednění přirozené povahy věcí totiž vede k popření znění § 498 odst. 2 NOZ, dle kterého jakýkoliv předmět, jenž nespadá pod § 498 odst. 1 NOZ, je věcí movitou.¹⁵³

¹⁵¹ Ustanovení § 509 NOZ, ve znění od 1. 1. 2014 do 27. 2. 2017.

¹⁵² ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2, str. 128.

¹⁵³ LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník I: obecná část* (§ 1-654): komentář. Praha: C. H. Beck, 2014. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-529-9, str. 1762–1767.

Striktním jazykovým výkladem dojdeme k závěru, že inženýrské sítě měly být obecně věcmi movitými, neboť to, že nejsou součástí pozemku, stanovil právě NOZ, a nikoliv jiný právní předpis. K závěru o movitosti inženýrských sítí došel například Petr Lavický nebo Milan Kindl.¹⁵⁴ Zcela opačný názor zastával například Filip Melzer, který argumentoval následovně: „*mluví-li komentované ustanovení o jiném právním předpisu, zdánlivě tím vylučuje, aby tato výjimka byla stanovena samotným NOZ... Při bližším posouzení by však toto omezení bylo ve zřejmém rozporu nejen se smyslem úpravy nemovitých věcí v NOZ, ale i s dalšími právními předpisy – např. s KatZ... Dalším argumentem – byť jen zprostředkovaným – pro povahu inženýrské sítě jako nemovité věci je důvodová zpráva.*“¹⁵⁵ Domnívám se, že argumenty pro posouzení inženýrských sítí jako věcí nemovitých by nemohly obstát a sám jsem se klonil k argumentaci dle zákonné dikce, tedy ke klasifikaci jako věcí movitých, ačkoliv to jistě zákonodárce nezamýšlel a z věcné systematiky to nedávalo smysl.

Naštěstí se NOZ novelizoval zákonem č. 460/2016 Sb. s účinností od 28. 2. 2017. Od tohoto momentu již o klasifikaci inženýrských sítí nemůže být pochyb, neboť v ustanovení § 498 odst. 1 NOZ se „jiný právní předpis“ nahradil slovem „zákon“ a ustanovení § 509 NOZ nově zní: „*Liniové stavby, zejména vodovody, kanalizace nebo energetická či jiná vedení, a jiné předměty, které ze své povahy pravidelně zasahují více pozemků, nejsou součástí pozemku. Má se za to, že součástí liniových staveb jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí.*“¹⁵⁶ Inženýrské sítě, respektive liniové stavby, nejsou součástí pozemku a jsou samostatnými věcmi nemovitými. Novela tak zároveň odstranila zmíněnou nelogičnost, kdy o určení movitosti mohl rozhodovat i předpis nižší právní síly.

Moderním právem rozeznávané dočasné stavby, známé také jako tzv. superedifikáty, jsou podle NOZ vyjmuty ze zásady *superficies solo cedit* a jsou samostatnými věcmi. Výše uvedený výklad k inženýrským sítím se ve svém principu týká i dočasných staveb, a od zmíněné novely již taktéž není pochyb o tom,

¹⁵⁴ KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C. H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-564-0, str. 133.

¹⁵⁵ MELZER, Filip. *Občanský zákoník: velký komentář*. Praha: Leges, 2013. Komentátor. ISBN 978-80-7502-003-1, str. 273.

¹⁵⁶ Ustanovení § 509 NOZ.

že dočasné stavby jsou samostatnými věcmi nemovitými.¹⁵⁷ Zajímavé je, že institut superedifikátu byl znám již ABGB, který je však považoval za věci movité.¹⁵⁸ Tato skutečnost nebyla přijímána bez problémů, již Karl Grünberg hovořil doslova o *chorobném zjevu*, když se něčemu fakticky nemovitému přiřkl status movitý.¹⁵⁹ Taktéž Osnova s dočasnými stavbami počítala v ustanovení § 192 Osnovy, avšak ve spojení s ustanovením § 83 Osnovy jim přiřkla status věcí nemovitých.¹⁶⁰ Poslední předcházející zákon, který dočasné stavby znal, byl střední kodex, podle něhož se jednalo pro změnu o věci movité. Dočasné stavby tedy jsou institutem tradičním a potřebným, avšak historicky koncepčně nejasným a neukotveným.

NOZ dočasnou stavbu nedefinuje, stejně jako chybí definice stavby jako takové, pouze výraz v ustanoveních užívá. Chybějícím výkladem ke stavbě obecně či ke stavbě trvalé zákonodárce vylučuje možnost definice *a contrario*. Domnívám se, že pro dočasnou stavbu lze užít obecné pojmové znaky stavby, které uvádím výše. Dále myslím není pochyb o tom, že status stavby nelze měnit. Stavba postavená jako trvalá není *ex post* transformovatelná do stavby dočasné. Zbývající otázkou je posouzení kritéria dočasnosti, jež by stavbu dočasnou mělo odlišit od stavby trvalé.

Pro odpověď na otázku, která stavba je stavbou dočasnou, může být vodítkem i v tomto případě StZ, podle něhož je dočasnou stavbou taková stavba, jejíž trvání je časově omezeno stavebním úřadem.¹⁶¹ Samotnou definici pro soukromoprávní účely nelze použít z obdobných důvodů, pro které se neužije veřejnoprávní definice v případě stavby obecně. Jinými slovy si myslím, že nelze definovat stavbu v soukromém právu omezením trvání, které stanoví veřejnoprávní instituce. Je tedy třeba najít soukromoprávní znaky dočasné stavby dle kritéria objektivního a subjektivního.

¹⁵⁷ K některým možným až absurdním závěrům při posouzení dočasné stavby jako movité věci viz KINDL, Milan, ROZEHNAL, Aleš. *Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015. Pro praxi. ISBN 978-80-7380-517-3, str. 34

¹⁵⁸ KOZIOL, Helmut, BYDLINSKI, Peter, BOLLENBERGER, Raimund. (reds). *Kurzkommentar zum ABGB*. 3. vydání. Wien, New-York: Springer Verlag, 2010, str. 420.

¹⁵⁹ GRÜNBERG, Karl. *Bauten auf fremdem Grund*. Wien: Franz Deuticke Verlag. 1903, str. 43.

¹⁶⁰ Profesor Emil Svoboda je jistě neobdivoval, když je označil za monstra. SVOBODA, Emil. *Výbor prací z práva občanského a z právní filosofie*. Praha: Melantrich, 1939, str. 97-98.

¹⁶¹ Ustanovení § 2 odst. 3 StZ.

Z hlediska subjektivního se o dočasnou stavbu jedná z vůle stavebníka. Problémem ovšem je, že vůle bývá zpravidla neveřejná či může dokonce být skrytá. Jinými slovy u prodejního stánku je úmysl dočasnosti u stavebníka zřejmý, nicméně mohou nastat případy, kdy bude stavba navenek vzbuzovat dojem trvalosti, ale vůle stavebníka byla opačná, případně obráceně. Objektivní kritérium naopak staví do role rozhodujícího faktoru faktické účelové určení stavby, jak uváděl například Jan Krčmář.¹⁶²

Zastávám názor, že rozhodující by mělo být kritérium soukromoprávní objektivní, tedy účelové určení stavby, při přihlédnutí k soukromoprávnímu subjektivnímu kritériu a veřejnoprávní definici dle StZ, který jako jediný dočasnou stavbu v obecné podobě vymezuje. V praxi se jedná zpravidla o chatky nebo stavby sportovního charakteru. Mnohdy se jedná o stavby mohutné, ale povaha jejich konstrukce je řadí do kategorie dočasných staveb. Neexistence definice stavby, dočasné stavby a trvalé stavby v NOZ vede k různým sporům o určení typu stavby s potenciálně dalekosáhlými důsledky. Zatímco dočasná stavba je samostatnou věcí, stavba trvalá postavená po účinnosti NOZ se stane součástí pozemku.

2.2.4 Nehmotná věc

Již jsem ve své práci zmínil, že současná úprava soukromého práva uznává i nehmotné věci za věci v právním smyslu. Kromě toho, že i nehmotná práva mohou být věcmi, zákon stanovuje, že některá taková práva jsou nemovitými věcmi. Mezi takové nemovité věci řadíme věcná práva k nemovitostem, jakožto i další práva, o kterých tak stanoví zákon. Zákon přiznává postavení nemovité věci výslovně právu stavby v ustanovení § 1242 NOZ, zatím jako jedinému. Věcná práva k nemovitým věcem jsou taktéž nemovitými věcmi, a jsou tak nehmotnými věcmi nemovitými. Věcným právům se věnuji podrobněji dále v mé práci, zde se omezím na pouhé konstatování, že prohlášení takových práv za nemovitou věc nemá zásadní praktické důsledky. Celé pojetí věci v širším smyslu zcela nabourává romanistickou koncepci soukromého práva. Jinými slovy se současná právní úprava zcela

¹⁶² „§ 297 mluví o stavbách vyvedených na půdě s úmyslem, aby tam trvale zůstaly. Miní se zřejmě rozdíl mezi stavbami, které podle svého účelu jsou trvalé a oněmi, které podle svého účelu jsou přechodné.“ KRČMÁŘ, Jan, SPÁČIL, Jiří, ed. *Právo občanské I*. Praha: Wolters Kluwer, 2014. Klasická právnická díla (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-411-8, str. 180.

odchyluje od práva římského. I přes tuto odchylku o zmíněných nehmotných nemovitých věcech pro úplnost dále pojednám.

Zákonodárce přiznává status nemovité věci právu stavby výslovně v ustanovení § 1242 NOZ, když uvádí: „*právo stavby je věc nemovitá*“. Domnívám se, že takové výslovné označení je nadbytečné, neboť zařazení mezi věci nemovité vyplývá již z obecné definice ustanovení § 498 NOZ, jež mezi nemovité věci řadí i věcná práva k nemovitostem.¹⁶³ Právo stavby bezpochyby je věcným právem k nemovitosti, což by samo o sobě mělo pro klasifikaci jako nemovité věci stačit.

Právo stavby v jistém směru prolamuje superficiální zásadu, jelikož umožňuje stavebníku stavět na cizím pozemku bez toho, aby stavba připadla vlastníku pozemku. Nejedná se však z mého pohledu o prolomení zásady v pravém slova smyslu, neboť zásada *superficies solo cedit* zůstává zachována, pouze institut práva stavby za jasných podmínek otevírá možnost stavět na cizím pozemku bez toho, aby takovému vlastníku pozemku stavba připadla. Jedná se jistě o logický a potřebný institut pro moderní hospodářskou situaci. Nakonec již Římané chápali nutnost stavět i na cizích pozemcích, obzvláště ve městech. Zákon hovoří pouze o stavbě obecně, je tedy možné právo stavby zřídit pro stavbu na povrchu i pod povrchem. Kromě toho zákonodárce umožňuje právo stavby zřídit k existující stavbě i ke stavbě dosud neexistující. Právo stavby se musí nacházet na cizím pozemku, neboť stavba na vlastním pozemku je pouhou realizací vlastníkovou oprávnění. Tento závěr naplňuje římskou zásadu *nemini res sua servit*, kterou ovšem NOZ popírá u služebností, kdy ustanovení § 1257 odst. 2 NOZ stanoví, že: „*vlastník může zatížit svůj pozemek služebností ve prospěch jiného svého pozemku.*“¹⁶⁴

Právo stavby přiznává stavebníkovi časově omezené věcné právo, jehož obsahem je mít na povrchu nebo pod povrchem jiného pozemku stavbu. Kromě zařazení mezi věci nemovité jej zákon řadí mezi věcná práva k věci cizí, z čehož vyplývá, že stavebníkovi přísluší právo přímo k věci a působí proti každé osobě, jež je povinna respektovat oprávnění stavebníka.¹⁶⁵ Právo stavby se dle ustanovení

¹⁶³ Ustanovení § 1242 NOZ.

¹⁶⁴ Ustanovení § 1257 NOZ.

¹⁶⁵ DVOŘÁK, Jan, SRBOVÁ, Alena in: ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník: komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. ISBN 978-80-7478-370-8, str. 684.

§ 3 odst. 1 písm. f) KatZ zapisuje do katastru nemovitostí. Z výše uvedeného vyplývá, že nemovitou věcí je právě jen právo stavby jako věc nehmotná a stavba jako „věc“ hmotná je jeho součástí. Taková konstrukce není bez pochybností a těžko se vysvětluje s ohledem na ustanovení, která se týkají součásti věci. Závěr, že nehmotná věc může mít hmotné součásti, a zřejmě i naopak, je podle mého názoru jediný možný, ačkoliv se může zdát neobvyklý. Tradiční vymezení práva stavby by se dalo charakterizovat jako právo věcné, zcizitelné a děditelné, které se zapisuje do příslušného veřejného seznamu.¹⁶⁶

Superficies, který můžeme označit za určitého předchůdce práva stavby, byl znám již v římském právu. V samotném Římě byl často využíván pro řešení bytové politiky obcí a v jistém smyslu tak popíral zásadu *superficies solo cedit*, neboť připouštěl existenci staveb na cizím pozemku. Popření je však podle mne jen zdánlivé, neboť *superficies* tvořil se zásadou *superficies solo cedit* ucelený systém, který přehledně upravoval vlastnictví namísto jiných nepřehledných výjimek, a tvořil tak její derivát. Na druhou stranu je myslím vhodné připojit názor, že zásada *superficies solo cedit* byla v samotném Římě uplatňovaná ojediněle.¹⁶⁷

V odborné literatuře se často objevuje názor, že se *superficies* navrátil do právního řádu. Dle mého názoru je mylné si myslet, že se recipoval v původním římském smyslu, jelikož existuje několik významných rozdílů. Římské právo chápalo *superficies* jako věcné právo k cizímu pozemku, kam jej systematicky řadí i NOZ. S ohledem na široké chápání věci v právním smyslu však právu stavby přiznává statut věci nemovité, což je první rozdíl proti právu římskému. Dále současné právo umožňuje právo stavby pouze ke stavbě jako celku, což plyne z díkce zákonných ustanovení, přestože to výslovně není uvedeno. Římské právo naproti tomu umožňovalo *superficies* i k pouhé části stavby. Právo stavby může být úplatné, anebo i bezúplatné, ale římská konstrukce stála bezpodmínečně na úplatnosti placení tzv. *solaria*, i kdyby jen v minimální výši. Právě s řádným placením byla spojena samotná existence práva.

¹⁶⁶ DVOŘÁK, Jan, ZOULÍK, František. *Superficies solo cedit a právo stavby*. In: DVOŘÁK, Jan, MALÝ, Karel a kol. *200 let všeobecného občanského zákoníku*. Praha: Wolters Kluwer, 2011. ISBN 978-80-7357-753-7, str. 561.

¹⁶⁷ DAJCZAK, Wojciech, GIARO, Tomasz, LONGCHAMPS DE BÉRIER, Franciszek. *Právo římské: základy soukromého práva*. Olomouc: Iuridicum Olomoucense, 2013. ISBN 978-80-87382-41-7, str. 238.

Jak vyplývá z uvedeného textu, právo stavby představuje možnost řešení stavební politiky. Koupě pozemků může být příliš drahá a stavba na cizím pozemku s připadnutím stavby jejímu vlastníku je pro stavebníka z logiky věci nepřijatelná. Tato cesta umožňuje efektivní využití pozemku konstrukcí nehmotného práva stavby se všemi důsledky, jaké poskytují absolutní práva a jejich zápis do katastru nemovitostí, čímž poskytuje pevnější postavení než pouhá obligační práva.

Jak vyplynulo ze začátku kapitoly, věcné právo v našem právním řádu místy platilo v různých podobách, jedná se tedy o institut v podstatě nový a málo probádaný. Pavel Petr uvádí za následovníhodné příklady Nizozemska, Francie nebo Polska, kde se obecní majetek prodává velmi zřídka a realitní či developerské projekty jsou podporovány právě právem stavby, při kterém si obce vlastnictvím drží kontrolu nad prostředím obce a zároveň udržitelně podporují výstavbu.¹⁶⁸ Petr Lupač dále uvádí příklady využití práva stavby pro veřejně prospěšné cíle obcemi a církví.¹⁶⁹ I obliba tohoto institutu v České republice roste, zejména mezi fyzickými osobami.¹⁷⁰ Nárůst sice ukazuje životaschopnost návratu práva stavby, ale za opravdový „průlom“, i z hlediska dlouhodobé udržitelnosti stavební politiky, bych považoval jeho užívání státem a městy, ke kterému podle mého názoru prozatím nedochází.

2.2.5 Jednotka

Jednotka je další věcí výslovně označenou za věc nemovitou. Pojem jednotky do právního řádu zavedl zákon č. 72/1994 Sb., zákon, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (dále v této práci jen jako „BytZ“). BytZ vycházel z tzv. dualistické koncepce, která preferuje spoluvlastnickou koncepci domu. Hlavním předmětem je budova a vedlejším

¹⁶⁸ PETR, Pavel. *Nové právo k povrchu*. V Praze: C. H. Beck, 2016. Beckova edice právní instituty. ISBN 978-80-7400-545-9, str. 67.

¹⁶⁹ LUPAČ, Petr. *Našel znovuzavedený institut práva stavby využití v praxi nebo bude jako řada jiných ležet ladem?* [online]. Právní prostor, 31. 10. 2016 [cit. 2021-11-12]. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/nasel-znovuzavedeny-institut-prava-stavby-vyuziti-v-praxi-nebo-bude-jako-rada-jinych-lezet-ladem>.

¹⁷⁰ Ke statistice a procentuálním podílům práva stavby dle údajů Katastru nemovitostí například Pavel Bachura in: BACHURA, Pavel. *Právo stavby a jeho využívanost v praxi*. Ad Notam 4/2017, str. 22.

předmětem byt, obojí v rovině vlastnického práva, takže osoba je spoluvlastníkem budovy a k tomu přistupuje vlastnictví bytu.

Přestože BytZ zmiňuje vlastnictví bytu, byt nikdy samostatnou věcí nebyl, pouze se za ni považoval (§ 3 ve spojení s § 118 odst. 2 SOZ). Dalo by se tedy snad říci, že v koncepci BytZ představoval byt jako část nemovité věci jakýsi specifický předmět věcněprávního vztahu, který se vlastnictví pouze blížil, například vlastník bytu nikdy neměl všechna vlastnická oprávnění vlastníka věci.¹⁷¹ Vlastník bytu byl podle této právní úpravy vlastníkem bytu a podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy, případně i podílovým spoluvlastníkem pozemku. Pro tento soubor odborná literatura užívala pojmu „bytové vlastnictví“. Přechody a převody takového souboru činily legislativní i praktické obtíže, které se NOZ dle důvodové zprávy snaží odstranit. Přitom nechybělo mnoho a úprava mohla být jiná. Ještě krátce před dokončením návrhu NOZ bylo stále prosazováno přijetí zcela nového samostatného zákona o vlastnictví bytů, který by zcela zrušil a nahradil tehdy účinný zákon o vlastnictví bytů.¹⁷² Nakonec došlo ke změně názoru na vhodnost a problematika bytů byla komplexně začleněna do NOZ.

Ustanovení § 1158 NOZ definuje bytové spoluvlastnictví jako spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. Bytové spoluvlastnictví je legislativní zkratkou specifického druhu spoluvlastnictví, jehož předmětem je nemovitá věc, v níž se nachází jednotky ve výlučném vlastnictví spoluvlastníků. Někteří autoři označují bytové spoluvlastnictví za zavádějící pojem, protože jednotkou může být i nebytový prostor.¹⁷³ Bytové spoluvlastnictví dle téhož ustanovení může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň se dvěma byty. Dle ustanovení následujícího § 1159 NOZ pojem „jednotka“ zahrnuje: „*byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné.*“¹⁷⁴ Přechodí BytZ chápal v ustanovení § 2 písm.

¹⁷¹ SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474): komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5, str. 673-683.

¹⁷² ZÍTEK, Adam. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor v České republice de lege ferenda*. *Obchodněprávní Revue*, 2010, č. 8, str. 232.

¹⁷³ Například Milan Kindl. In: KINDL, Milan. *Občanský zákoník: praktický komentář, díl. I.* Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2019. ISBN 978-80-7380-742-9, str. 763.

¹⁷⁴ Ustanovení § 1159 NOZ.

h) jednotku jako „*byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezenou část domu podle tohoto zákona.*“¹⁷⁵

Z citovaných ustanovení vyplývá, že současná právní úprava vymezuje jednotku širěji než úprava předchozí. Zatímco dříve existovala jednotka, se kterou byl spojen spoluvlastnický podíl na společných částech domu, případně i pozemku, nyní jsou spoluvlastnické podíly obsaženy v pojmu „jednotka“, a tvoří tak jeden celek. Současné znění dle mého názoru reflektuje širší pojetí věci a pro právní praxi se ukazuje jako vhodné a reflektující princip *superficies solo cedit*. Z hlediska právní teorie se konstatuje, že podíl na pozemku spolu s bytem tvoří jednu samostatnou nemovitou věc, kterou zákon označuje legislativní zkratkou „jednotka“. V praxi by nemělo být možné, aby docházelo k převodu či přechodu bytu bez podílu na společných částech, jež jsou všechny součástí jednotky, obdobně jako to nemělo být dost dobře možné za dřívější právní úpravy, kdy byl podíl na společných částech s bytem neoddělitelně spjat. Z mé zkušenosti však není možné konstatovat, že by k takovým situacím nedocházelo.

Problémy existují taktéž s rozlišováním dvojího pojetí jednotky s ohledem na přechodné ustanovení § 3063 NOZ. Z něho vyplývá, že v domech, kde vznikly jednotky podle BytZ, zůstalo jejich pojetí zachováno i za účinnosti NOZ. V současnosti tak existuje, a myslím ještě desítky let bude existovat, dvojí režim jednotek, jejichž význam se liší. Je třeba dodat, že rozdíly nejsou všem, nejen právním laikům, dobře známé a srozumitelné, což na druhou stranu není újmou pro klasické soukromoprávní jednání lidí.

Římské právo byt jako samostatnou nemovitou věc neznalo, přestože byty jako takové existovaly a musely existovat.¹⁷⁶ Historikové se neshodují nad přesným počtem obyvatel Říma, tím méně při proměnlivosti v jednotlivých fázích vývoje. Za doby principátu se počet obyvatel odhaduje mezi 450 a 750 tisíci.¹⁷⁷ Z důvodu omezeného místa ve městech a pro nerovnoměrné rozdělení bohatství si tak pouze malé procento obyvatel mohlo dovolit vlastnit vlastní dům. Většina obyvatel bydlela v bytech či pouhých místnostech v právním režimu nájmu a podnájmu,

¹⁷⁵ Ustanovení § 2 písm. h) BytZ.

¹⁷⁶ McKAY, G. Alexander. *Houses, Villas and Palaces in the Roman World*, Southampton 1975, str. 64.

¹⁷⁷ STORE, R. Glenn. *The Population of ancient Rome*. Department of Anthropology, Macbride Hall, University of Iowa, Iowa City, *Antiquity* 71 (1997), str. 966-967.

kde se oprávněné osobě platilo často denně.¹⁷⁸ Dále existovala tzv. *diversoria*, což byly z dnešního pohledu noclehárny pro chudé.¹⁷⁹ Jednalo se o stavení nízké kvality, kde byly časté úrazy obyvatel, stejně jako četné požáry. Pokud vezmeme v úvahu, o jaké době mluvíme, je zarážející, že například v Konstantinopoli existovaly stavby i třicet metrů vysoké.¹⁸⁰ Štefan Luby uvádí, že ve starověkém Římě bylo až 23 tisíc bytů ve zhruba tisícovce domů, které měly i sedmnáct pater. Což bylo více než ve Vídni či Berlíně v polovině devatenáctého století.¹⁸¹ O rovnosti známé moderním právním řádům však nemohla být řeč, režim nájmu a ochrany nájemce byl proti dnešní úpravě velmi primitivní, a přesto na tehdejší dobu velmi pokrokový.¹⁸² Vlastnictví vlastního bydlení, ať již bytu nebo domu, je považováno za vrchol a cíl spoření financí. Ať již je dnešní dostupnost bydlení na hraně, tehdy byla pro většinu obyvatel naprosto nedostupná.

2.2.6 Zdanění nemovitostí

Definici daně v českém právním řádu nenajdeme, a to ani v daňovém řádu. K vymezení termínu je třeba užít ekonomické literatury, která ji definuje například jako: „*finanční vztah mezi oprávněným a povinným daňovým subjektem upravený zákonem, který je jedním z realizačních nástrojů hospodářské a sociální politiky státu.*“¹⁸³ Charakteristickým znakem daní je jejich neekvivalentnost, tedy neposkytování odpovídajícího protiplnění. Daně představují důležitý zdroj státu při řízení jeho hospodářství.

K vlastnictví nemovitostí se předně váže daň z nemovitosti, která je upravená v zákoně č. 338/1992 Sb., zákonem o dani z nemovitých věcí (dále v této práci jen jako „*DNemZ*“). Úvodní ustanovení stanoví, že zákon upravuje daň z pozemků a daň ze staveb a jednotek. Tato dvoukolejnost byla nezbytná před přijetím zásady

¹⁷⁸ BERGH, van den Rena. *The Plight of the poor urban Tenant*. University of South Africa, *Revue Internationale des droits de l'Antiquité L* (2003), str. 443, FRIER, W. Bruce. *Landlords and Tenants in imperial Rome*. Princeton 1980, ISBN 978-0691052991, str. 39-40.

¹⁷⁹ NATELSON, G. Robert. *Comments on the Historiography of Condominium: The Myth of Roman Origin*. *Oklahoma City University Law Review*, 1987, vol. 12, č. 1, str. 22.

¹⁸⁰ PETR, Pavel. *Nové právo k povrchu*. V Praze: C. H. Beck, 2016. Beckova edice právní instituty. ISBN 978-80-7400-545-9, str. 53.

¹⁸¹ LUBY, Štefan. *Vlastnictví bytov*. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, str. 16.

¹⁸² ERDKAMP, Paul., VERBOVEN, Koenraad, ZUIDERHOEK, Arjan (eds). *Land and natural Resources in the Roman World*. Oxford 2015, ISBN-13: 9780198728924, str. 384.

¹⁸³ GRUŇ, Lubomír. *Finanční právo a jeho instituty*. 3. aktualiz. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2009. Vysokoškolské právní učebnice. ISBN 978-80-7201-745-4, str. 95.

superficies solo cedit, tedy v době, kdy vlastníky budovy a pozemku mohly být rozdílné osoby. I přes to je toto rozdělení praktické i za účinnosti NOZ pro oddělení daně z jednotek a pozemků, navíc stále mohou přetrvávat situace odlišných vlastníků pozemku a stavby, pramenících z předchozí právní úpravy.

U pozemků se daň počítá násobením výměry pozemku s průměrnou cenou, stanovenou vyhláškou, a sazbou daně.¹⁸⁴ Podobným způsobem, dle výměry zastavěné plochy, se určuje i daň z nemovitostí u jednotek a staveb. Samotný zákon uvádí rozdílné koeficienty pro obce dle počtu obyvatel a zároveň jim deleguje pravomoc obecně závaznou vyhláškou tento koeficient o jednu kategorii zvýšit. Toto zvyšování se stalo poměrně využívaným v mnohých obcích v České republice, které tímto způsobem, v souladu s rozpočtovým určením daní,¹⁸⁵ hledají dodatečné zdroje pro správu věcí veřejných. Zároveň nebylo možné si v českém mediálním a politickém prostředí nevsimnout potenciálních návrhů politických subjektů tuto daň celostátně zvýšit.

Kromě uvedeného přímého zdanění vlastnictví nemovitosti je dále nepřímou zdaněním převod nemovitostí prostřednictvím daně z příjmu. Zákon o daních z příjmů rozlišuje, zda se jedná o příjem, plynoucí z podnikání a jiné samostatné výdělečné činnosti, či nikoliv.¹⁸⁶ Budu-li se držet soukromoprávních nepodnikatelských vztahů, jsou příjmy, vyplývající z prodeje nemovitosti příjmem, podléhajícím dani z příjmu. V zásadě je daň z příjmu ve výši patnácti procent příjmu.¹⁸⁷ Poplatníkem daně, tedy osobou povinnou platit, je přirozeně prodávající. Od daně z příjmů je však zároveň příjem osvobozen, pokud v něm měl prodávající bydliště nejméně po dobu dvou let bezprostředně před prodejem, nebo po dobu kratší dvou let, použije-li získané prostředky na uspokojení bytové potřeby. Dále jsou od daně z příjmu osvobozeny příjmy z prodeje nemovitosti, pokud uplynula doba mezi jejím nabytím a prodejem nejméně pěti let, nehledě na bydliště prodávajícího.

¹⁸⁴ Dle ustanovení § 6 DNemZ je sazba rozdílná dle určení pozemku, jinou sazbu má orná půda, jinou sazbu stavební pozemky.

¹⁸⁵ Zákon č. 243/2000 Sb., Zákon o rozpočtovém určením výnosů některých daní územním samosprávným celkům a některým státním fondům (zákon o rozpočtovém určením daní).

¹⁸⁶ Zákon rozlišuje i příjmy právnických a fyzických osob. Vzhledem k předmětu mé práce jsem se držel daní věcí fyzických.

¹⁸⁷ Ze základu daně obsahuje i odečitatelné položky, které ji de facto sniží. Jedná se například o příspěvky na penzijní pojištění, pojistné na životní pojištění nebo dary na veřejně prospěšné účely.

2.3 Závěr kapitoly

Zatímco římské právo si zakládalo na přirozeně vyplývající logice, moderní právní úprava lpí na definicích, které nejsou nezbytně ke škodě, v čemž spatřuji první odlišení. Římské právo považovalo za věci v právním smyslu pouze věci hmotné, a tím striktně oddělovalo věci od práv, moderní právní úprava NOZ se v tomto ohledu odchyluje a rozdíly mezi věcí a právem splývají. Právě rozšířením termínu věc moderní právní úprava nabourává romanistickou koncepci a nejzásadněji se odklání od práva římského. Já považuji za vhodnější a srozumitelnější římské pojetí věcí v užším chápání, s přiznáním některých ustanovení i nehmotným entitám tam, kde to povaha dovoluje, tím spíše, že takové pojetí spíše odpovídá dlouholetému a zažitému právnímu povědomí. Jakákoliv následná srovnání nemovitostí tím budou bohužel poznamenána.

Z toho vyplývá i výrazný rozdíl mezi pojetími termínu nemovitosti v obou porovnávaných právních systémech. Dle římského práva byly nemovitostmi pouze pozemky na základě přirozeného hlediska nepřenositelné povahy bez narušení jejich podstaty. Nemovitostí dle NOZ pozemek zůstává, ale připojují se k němu stavby, jednotky, inženýrské sítě a věcná práva k nemovitostem. Stavby a jednotky podle mého názoru přinesl společenský vývoj spolu s pozůstatky dřívější právní úpravy. Inženýrské sítě v jistém smyslu řeší NOZ systémově zcela rozdílně proti římskému právu, které směřovalo spíše cestou služebností a omezením vlastnictví. Přiznáním statutu nemovitostí i nehmotným věcem se od římského práva odchyluje zcela.

Přestože se tedy na první pohled může zdát, že se renesancí zásady *superficies solo cedit* v českém právu zcela obnovilo římské právní chápání nemovitostí, podle mého názoru tomu tak není. Úprava NOZ se sice znovuzavedením zásady na jednu stranu římskému právu přiblížila, ale na druhou stranu se zároveň výrazně odlišila rozšířením termínu věc a následně i termínem nemovitá věc. Zároveň tak učinila po desetiletích ustálené úpravy způsobem relativně radikálním a popírajícím římskou právní tradici. Z hlediska zdanění nemovitostí je zajímavá původní neslučitelnost zdanění nemovitostí v soukromém vlastnictví proti současné téměř všudypřítomné povinnosti danit. Stejně tak porovnání výše daní z převodu nemovitostí je zásadně rozdílné.

Kapitola třetí

Vlastnictví nemovitostí

Úkol definovat vlastnictví není jednoduchý ve většině právních řádů, přestože má každý přinejmenším představu, co je jeho obsahem. Před následujícími kapitolami, které se věnují nauce o titulu a modu, kupní smlouvě, převodu vlastnictví a vybraným právním úskalím při jeho převodu, je nicméně nutné uvést, co pod termínem vlastnictví rozumíme. Protože téma vlastnictví by samo o sobě vydalo na samostatnou práci, budu se mu věnovat především optikou nemovitostí. Kapitola je členěna, stejně jako kapitola předchozí, na část o právu římském, část o právu moderním a závěr s komparací přecházejících.

3.1 Vlastnictví nemovitostí v právu římském

Stejně jako věcná práva se Římané nesnažili ani vlastnictví definovat a popisovat jako celek. Vystačili si s popsáním jednotlivých vlastností s vlastnictvím spjatých, z nichž dnes dovozujeme základní rysy římského chápání vlastnictví.¹⁸⁸ Jak již bylo zmíněno v předchozí kapitole, mohly být předmětem vlastnictví veškeré nemovitosti, s výjimkou těch, jež byly považovány za *res extra commercium*. Jelikož se římský stát pochopitelně po celou dobu své existence vyvíjel, rozvíjela se spolu s ním i římská společnost a římské právo. V počátcích římského státu bylo právo zajisté v jiném stavu než v době klasické, a i vlastnictví nemovitostí prošlo od počátků antického Říma do doby Justiniána dalším vývojem. Pro srozumitelnější pochopení problematiky tuto podkapitolu začínám výkladem o systému a vývoji vlastnictví nemovitostí a teprve následně se věnuji vlastnictví v ryzí římské formě.

3.1.1 Systém a vývoj vlastnictví nemovitostí

Stejně jako jsou mlhavé počátky římského státu, tak i systém vlastnictví nemovitých věcí v raném Římě spíše dovozujeme, neboť se nám nedochovaly původní prameny a autentičnost a věrohodnost pramenů pozdějších není bez pochyb. Původně Římané nebyli odlišní od jiných kmenů a stejně jako oni žili

¹⁸⁸ FRUTHOVÁ, Veronika, NOVÁK Marek. *Originární způsoby nabývání vlastnictví v římském právu a dnes*. Praha: Auditorium, 2018. ISBN 978-80-87284-70-4, str. 9.

kočovným a pastýřským životem.¹⁸⁹ Po usazení Římané začali budovat sídla, jež mívala typický tvar pravidelného obdélného čtyřúhelníku.¹⁹⁰ Samotná rozloha antického původního Říma se odhaduje na dvanáct hektarů.¹⁹¹ Vlastnictví se odštěpilo z jednotné soukromé moci *patri familias*, která obsahovala celkovou moc nad osobami i věcmi. Takto odštěpená moc původně neměla žádný zvláštní název. V tomto pojetí je podle Miroslava Boháčka pravděpodobné, že za vlastníka byl pokládán ten, kdo mohl prokázat „lepší“ právo na spornou věc.“¹⁹² Teoreticky tak mohl existovat někdo s „nejlepším právem na věc“, který pro svou neúčast nebyl za vlastníka pokládán.

Vlastnictví tedy nebylo právem absolutním, ale naopak jako založené na sporu bylo relativní. Právo je nepochybně prostředkem, který musí reflektovat společenské a sociologické změny, proto se i během vývoje římského státu vyvíjelo. V této době se soukromé vlastnictví omezovalo pouze na movité věci a věci nemovité měly vývoj pomalejší.¹⁹³ Svědčí o tom skutečnost, že v soudním řízení, jež bylo vedeno na základě *legis actio sacramento in rem*, obě strany prohlašovaly, že jsou vlastníky. Dále to dokládá například ustanovení zákona XII desek o *pecunia tutelave*,¹⁹⁴ jež určuje jako předmět závěti pouze dobytek (*pecunia*) a osoby podrobené otcovské moci (*tutela*).¹⁹⁵ Josef Vančura se v této souvislosti domníval, že důkazem by mohla být i etymologie slova *dominium*, které se používalo právě pro označení soukromého vlastnictví. Josef Vančura poukazyval také na skutečnost, že slovo *dominium* vzniklo ze slovesa *domare*, jež znamená

¹⁸⁹ Tento závěr konstatuje Josef Vančura, opírajíc se o kmenovou příbuznost slov v latině a řečtině pro předměty, které se vyskytují u rolnických předmětů. VANČURA, Josef. *Agrární právo římské republiky*. Praha: Sborník věd právních a státních (Bursík & Kohout v Praze), 1908, str. 4.

¹⁹⁰ Blíže k římské zástavbě viz například MCKAY, G. Alexander. *Houses, Villas and Palaces in the Roman World*, Southampton 1975.

¹⁹¹ HELBIG, Wolfgang. *Die Italiker in Der Poebene*. Wentworth Press, 2019. ISBN 978-0526119400, str. 43.

¹⁹² BOHÁČEK, Miroslav. *Nástin přednášek o soukromém právu římském, díl. I, práva věcná*. Praha, 1945, str. 71.

¹⁹³ PERRELLO, Amunátegui, C. F. *The Collective Ownership and Heredium*. *Revue International des Droits de l'Antiquité*, 2010, č. 57, str. 53 a násl; viz dále: DIÓSDI, György. *Ownership in ancient and preclassical and Roman Law*. Budapest Akadémiai Kiadó, 1970, str. 19-49.

¹⁹⁴ Zákon XII desek 5. 3.

¹⁹⁵ DAJCZAK, Wojciech, GIARO, Tomasz, LONGCHAMPS DE BÉRIER, Franciszek. *Právo římské: základy soukromého práva*. Olomouc: Iuridicum Olomoucense, 2013. ISBN 978-80-87382-41-7, str. 164.

krotit, což může svědčit o tom, že předmětem prvních soukromých vlastnických vztahů byl právě domestikovaný a zkrocený dobytek.¹⁹⁶

Půda byla pravděpodobně jako u jiných antických národů ve státním kolektivním vlastnictví a označovala se jako *ager publicus*, o jejíž obdělávání se dělilo společně několik *gentes*.¹⁹⁷ Existují ovšem i názory, že při vzniku Říma byla etapa státního kolektivního vlastnictví již překonána.¹⁹⁸ Nepochybné dle mého názoru je, že státní kolektivní vlastnictví půdy existovalo, ale již není jisté, zda před vznikem Říma nebo ještě v počátcích jeho existence.

Dle legendy to byl první římský král Romulus¹⁹⁹ v osmém století před naším letopočtem, který každému římskému občanu vydělil menší díl půdy o dvou římských *iugerech*,²⁰⁰ jež dal do dědičného užívání římským rodinám tzv. *heredium*.²⁰¹ Otázkou je, komu patřily pozemky, které byly dávány jednotlivým rodinám. První teorie uvádí, že se jednalo *de facto* o potvrzení daného stavu, kdy subjektem vlastnictví byly již samotné *gentes*, na něž přešlo vlastnictví z původního užívání státní půdy. Nepřímo lze argumentovat klíčovou rolí, jakou rody v této době v Římě měly. Příslušnost k rodu byla nutnou podmínkou pro účast na právech veřejných, na přiměřené zastoupení rodů se hledělo při sestavování senátu a rody měly také sakrální význam. Josef Vančura dále uvádí, že všechny staré římské obvody nesly název dle předních římských patricijských rodů, například *Cornelia*, *Papiria* nebo *Claudia*.²⁰² Druhá teorie zastává názor, že pozemky sice mohly užívat jednotlivé *gentes*, ale právně zůstávaly ve vlastnictví

¹⁹⁶ VANČURA, Josef. *Agrární právo římské republiky*. Praha: Sborník věd právních a státních (Bursík & Kohout v Praze), 1908, str. 7.

¹⁹⁷ MOMMSEN, Theodor. *The History of Rome*. Oxford: Benediction classics, 2012. ISBN 978-1-78139-073-3, str. 96.

¹⁹⁸ COULANGES, De Fustel. *Le problème des origines de la propriété foncière*. Revue des questions historiques [online], [cit. 31. 8. 2020]. Dostupné z: <https://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k202425r/f394.item>.

¹⁹⁹ Cicero ve svém spise *De re publica* uvádí, že rozdělení provedl až jeho nástupce *Numus Popilius*, v jehož prospěch svědčí i to, že se mu připisovalo zavedení limitace pozemků, bez čehož by se individuální vlastnictví nemohlo rozvinout. Obecně dle mého názoru platí neprokazatelnost takových tvrzení, neboť bylo oblíbenou zvyklostí spojovat vznik starých institucí s osobou panovníka. CICERO. *De re publica*, II., XIV, [online], [cit. 31. 8. 2020]. Dostupné z: www.gutenberg.org/files/54161/54161-h/54161-h.htm.

²⁰⁰ Jednalo se o římskou plošnou míru, překládanou často jako jitro, které mělo rozlohu asi čtvrtiny hektaru. Za římské jitro se pokládala plocha, kterou mohlo zorat spřežení volů za jeden den. BAHNÍK, Václav. *Slovník antické kultury*. Praha: Svoboda, 1974, str. 390.

²⁰¹ SVOBODA, Ludvík, ed. a kol. *Encyklopedie antiky*. 2. vyd. Praha: Academia, 1974, str. 36.

²⁰² VANČURA, Josef. *Agrární právo římské republiky*. Praha: Sborník věd právních a státních (Bursík & Kohout v Praze), 1908, str. 9.

římského státu. Tato myšlenka se opírá o absenci důkazů toho, že by *gentes* byly korporací,²⁰³ relativně abstraktním a pokročilým institutem, která by mohla pozemky vlastnit, prameny taktéž mlčí o případných pravidlech užívání rodových pozemků jednotlivými rodinami. Prameny hovoří pouze o *populus Romanus* jako o subjektu vlastnictví *ager publicus*. Osobně se pro výše uvedené důvody kloním k názoru, že pozemky byly vlastnictvím státu a jednotlivé *gentes* je měly v dědičném užívání.²⁰⁴

Zřejmě se nikdy s jistotou neprokáže, kdy a zda vůbec král *Romulus* žil, a zda *heredium* vyčlenil římským rodinám, jak praví legenda, ale je velmi pravděpodobné, že vyčlenění *heredia* jako takové historicky proběhlo. S rozdělením půdy na tzv. *heredia* o velikosti dvou *iuger* se setkáváme také při zakládání starších římských kolonií, pro něž jako vzor sloužily právě poměry v Římě.²⁰⁵ Větší část *ager publicus* ovšem zůstala nadále nerozdělená a sloužila jako pastvina pro dobytek a *de facto* jako *res publicae in publico uso*.

Podobně jako jsem se zamýšlel nad tím, zda předmětem vlastnictví byly nejdříve věci movité či nemovité, je třeba si položit otázku nad povahou *heredia*. Je totiž nejasné, zda byly přidělovány pozemky zemědělské nebo městské, a zároveň, jaká oprávnění měli nabývající. V odpovědi na první otázku můžeme vycházet z výroku Plinia: „*nusquam nominatur villa, semper in significatione ea hortus, in horti vero heredium,*“²⁰⁶ ze kterého lze dovodit, že *heredium* tvořila zahrada s obytným stavením. Jak ovšem upozorňuje Josef Vančura, v popisované době existovalo třicet kurií, v každé poté deseti *gentes*, z nichž každý tvořilo deset *pater familias*. Celkem by se tedy jednalo o tři tisíce osob, z nichž každá by měla obdržet dva *iugery*, tedy šest tisíc *iuger*, což je ve výsledku kolem patnácti kilometrů čtverečních.²⁰⁷ Pokud tento rozměr porovnáme s pravděpodobnou

²⁰³ *Gentes* za korporace ve vlastním smyslu neuznával ani zákon XII. desek. Autor názor podpírá tím, že se při intestátní dědičné posloupnosti za dědice nevolal *gentes*, ale *gentiles*. VOIGT, Moritz. *Das Civil- und Criminal-recht der XII Tafeln*. A. G. Liebeskind, 1883, str. 392.

²⁰⁴ Max Kaser dále uvádí, že v režimu dědičného užívání rodu pravděpodobně zůstala relativně dlouhou dobu, ale velká část přešla do civilního vlastnictví s vydáním zákona XII desek. KASER, Max. *Das römische Privatrecht*. Abschnitt I. 2 vydání. München: Beck 1971, str. 121.

²⁰⁵ VANČURA, Josef. *Agrární právo římské republiky*. Praha: Sborník věd právních a státních (Bursík & Kohout v Praze), 1908, str. 10.

²⁰⁶ *Plinius, N. H., XIX, 50, Zákon XII desek*. [online], [cit. 31. 8. 2020], dostupné z: https://www.loebclassics.com/view/twelve_tables/1938/pb_LCL329.469.xml.

²⁰⁷ VANČURA, Josef. *Agrární právo římské republiky*. Praha: Sborník věd právních a státních (Bursík & Kohout v Praze), 1908, str. 12.

rozlohou Říma, jak jsem ji uvedl výše, navíc sníženou například o ulice, náměstí a chrámy, nutně dospějeme k popření prvního závěru. S přihlédnutím k tehdejším výrazným agrárním poměrům si myslím, že *heredia* byla rozdělována především na venkově tak, aby jednotlivé rodiny měly zdroj obživy.

Ohledně právní povahy převládá mezi romanisty názor, že *heredium* bylo ve vlastnictví rodiny a *pater familias* měl pouhou správu a právo užívání. Tento názor je opřen o etymologii slova *heredium*, značícího majetek přecházejícího na dědice, *heres*. Druhý důvod takové právní povahy můžeme vidět v absenci instituce, přes kterou by šlo vlastnictví k pozemkům převést na jinou osobu. V rozebíraném období se mancipace, nejstarší zcizovací jednání, hodila pouze pro movité věci, jež bylo možno uchopit. S ohledem na tehdejší poměry bylo jistě v zájmu rodiny, aby pozemky sloužící k jejich obživě zůstaly ve vlastnictví rodiny. *Heredium* tedy jako první soukromé vlastnictví k pozemku bylo velmi specifické, a to především proto, že bylo dále nedělitelné a nezczitelné.²⁰⁸ Římská ekonomika tak na těchto základech stála na malých a rozdrobených zemědělských usedlostech užívaných jednotlivými římskými rodinami. Plodiny byly pěstovány pro vlastní potřebu, nikoliv toliko k prodeji, jako tomu bylo běžné později.

Římské území se ve výše zmíněných počátcích svého vývoje omezovalo na město s blízkým okolím. Římský stát měl samozřejmě *ager publicus* pouze omezené množství, ale každým výbojem a expanzí toto území rozšiřoval. Historicky první se části nově zabrané půdy, obzvláště té kultivované a připravené pro zemědělství, často zmocňovali patricijové pro svou výhradní potřebu (*ager occupatorius*) hlavně pro chovatelství velkých stád dobytka. S těmito oddělenými částmi mohli patricijové volně nakládat, přestože právně patřily státu, jež mohl tento čistě faktický stav kdykoliv odvolat, neboť se jednalo o pouhou výprosu (*precarium*). Vzhledem k tradičnímu uspořádání státní moci, kterou ovládali právě patricijové, k takové situaci až do doby bratrů Gracchů nedošlo. Již v této fázi vývoje římského státu tak zámožné vrstvy usilovaly o status soukromého vlastnictví

²⁰⁸ VANČURA, Josef. *Agrární právo římské republiky*. Praha: Sborník věd právních a státních (Bursík & Kohout v Praze), 1908, str. 12.

pro fakticky ovládanou půdu a plebejové naopak o zpřístupnění části půdy pro jejich potřeby.²⁰⁹

Postupem času si Řím takto získanou půdu ponechával a část přiděloval tzv. *asignací*, jak o ní podrobněji pojednávám níže, a jinou část pronajímal, ovšem výhradně patricijům, ačkoli byla pro plebeje, kteří se o ni hlavně zasloužili, existenčně nezbytná.²¹⁰ Tyto způsoby se zpravidla bezprostředně netýkaly půdy, jež byla zpustošená válkou, a kterou tak mohl užívat kdokoliv, pokud odváděl Římu část své úrody.²¹¹ V této době se o chod farmy na půdě staral většinou sám zemědělec se svojí rodinou a je nepravděpodobné, že by byli pravidelně ve velkém rozsahu užíváni otroci.²¹² Je možné dovodit, že v této době nebyly rozvinuty formy nájmu, vytváření společností či užívání takových pozemků, neboť pro to nebyl ekonomický rentabilní význam.²¹³ Postupně se však začalo ukazovat, že stávající koncept rozdělení půdy není udržitelný. Je pravděpodobné, že půda *heredia* pro jednu rodinu již na uživení nestačila a bylo třeba z části *ager publicus* vytvořit další polnosti, které by byly dány do soukromého vlastnictví římským občanům. V zásadě bylo několik způsobů, jak mohl římský občan získat takovéto části, původně klasifikované jako *ager publicus*.

Jednou možností byly *asignace*, ke kterým docházelo od konce čtvrtého století před naším letopočtem, jež dávaly dle usnesení komitíí (*lege*) nebo lidu (*plebiscito*) občanům půdu do kviritského vlastnictví, a to dle počtu hlav (*viritim*, *assignationes viritaneae*) nebo za současného zřízení nové osady (*coloniam ducere*). Právě ve zmíněném období je dle mého názoru možné spatřovat základní znaky soukromého vlastnictví nemovitostí, přestože prozatím ve formě individuálního rodinného vlastnictví *sui generis*. Rozdělované díly půdy při dané *asignaci* byly stejné, a vzhledem k vysokému počtu obyvatel skromné,

²⁰⁹ BARTOŠEK, Milan. *Dějiny římského práva: ve třech fázích jeho vývoje*. Praha: Academia, 1988, str. 192.

²¹⁰ Tamtéž, str. 62.

²¹¹ BOTSFORD, George Willis. *A History of Rome*. 5. vydání. Londýn: The MacMillan Company, 1907, str. 84. Tento způsob dále rozvádím v kapitole o nabývání vlastnictví v právu římském.

²¹² MOMMSEN, Theodor. *The History of Rome*. Oxford: Benediction classics, 2012. ISBN 978-1-78139-073-3, str. 97-98.

²¹³ BÍLÝ, L. Jiří. *Vznik podílové daně a podílového pachtu neboli nápolku: Dějiny jednoho právního institutu agrárního práva*. In: BĚLOVSKÝ, Petr, STLOUKALOVÁ, Kamila, ed. *Caro amico: 60 kapitol Michala Skřejpka, aneb Římské právo napříč staletími*. Praha: Auditorium, 2017. ISBN 978-80-87284-64-3, str. 70.

obyčejně velké dva až deset *iuger*.²¹⁴ Mezi samotnými asignacemi mohly být rozdíly. Uvádí se například, že veteráni, kteří se v roce 183 před našim letopočtem usadili v provincii Aquileia, obdrželi pozemky o velikosti 50 *iuger*.²¹⁵ Pozemky přidělované asignací musely být zásadně na italské půdě, s naprosto ojedinělými výjimkami provincií s výsadou *ius Italicum*.²¹⁶

Josef Vančura v omezení asignací na italské pozemky vidí příčinu, že až do justiniánského období byly pouze italské pozemky způsobilé ke kviritskému vlastnictví a k právním institutům, jež se zakládají na právu civilním.²¹⁷ Císař Justinian zrušil rozdíly mezi mancipačními a nemancipačními věcmi, zrušil *mancipaci* a *injerecessi* a definitivně odstranil rozdíly mezi italskými a provinčními pozemky. Příslušná místa v Digestech byla interpolována. Určitý spěch z práce zanechal důkazy o narušení původního textu, které lze rozpoznat podle mezer v argumentech nebo dle logických rozporů.²¹⁸

Půda určená k přidělu byla rozměřena zeměměřiči a označovala se tak jako *ager limitatus assignatus*. Takové rozměření zeměměřičskou technikou, bez ohledu na terén, na stejné díly vytvářelo zbytkové pozemky *agri mensura per extramitatem comprehensi*.²¹⁹ Tyto zbytky půdy Římané nazývali *subseciva* a byly z asignace vyňaty nebo předány kněžským kolegiím.²²⁰ Změnu přinesl císař Domitianus, který přeměnil *subseciva* v soukromou půdu *ager privatus*. Půda, kterou žádný občan nedostal přidělenou (*ager limitatus*) do soukromého vlastnictví, patřila nadále státu (*ager publicus*) a každým dalším výbojem se rozšiřovala. Druhým možným

²¹⁴ VANČURA, Josef. *Úvod do studia soukromého práva římského*. Praha: nákladem vlastním, 1923, str. 176.

²¹⁵ DUNCAN-JONES, R. P. *Some Configurations of Landholding in the Roman Empire*. In: FINLEY, M. I. *Studies in Roman Property: By the Cambridge University research seminar in ancient history*. New York: Cambridge University Press, 1976, ISBN 978-0-521-03678-8, str. 10.

²¹⁶ BOHÁČEK, Miroslav. *Nástin přednášek o soukromém právu římském, díl I, práva věcná*. Praha, 1945, str. 73.

²¹⁷ VANČURA, Josef. *Úvod do studia soukromého práva římského*. Praha: nákladem vlastním, 1923, str. 176.

²¹⁸ SHEETS, A. George. In: HAUSMANINGER, Herbert, GAMAUF, Richard, SHEETS, A. George. *A Casebook on Roman Property Law*. New York: Oxford University Press, 2012. ISBN 978-0199791132, str. 16.

²¹⁹ BÍLÝ, L. Jiří. *K formování pojmu res divini iuris ve vztahu k půdě*. In: BUBELOVÁ, Kamila. *Res – věci v římském právu: sborník příspěvků z 10. konference právních romanistů ČR a SR konané ve dnech 14.-16. 3. 2008 v Olomouci*. Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci, 2008. ISBN 978-80-244-2151-3, str. 92.

²²⁰ VANČURA, Josef. *Agrární právo římské republiky*. Praha: Sborník věd právních a státních (Bursík & Kohout v Praze), 1908, str. 302-303.

způsobem zisku *ager publicus* byla okupace se svolením magistrátu. Tento způsob, jak bylo naznačeno, prosadily zámožnější vrstvy, jež se snažily zamezit častým asignacím, a tím ve svém důsledku i zvyšování počtu majetných obyvatel. Nový majitel mohl pozemky užívat tak dlouho, dokud nebyla koncese, tedy státní povolení k okupaci *ager publicus*, odvolána.

Pro nerovnost patricijů a plebejců se výše popsané způsoby přizpůsobovaly moci patricijů, kteří získávali více půdy. V roce 396 před naším letopočtem byl navíc Řím vydrancován Galy, což nejvíce zasáhlo plebejce a eventuálně vedlo k jejich zaprodávání do otroctví. Nedostatek půdy pro plebejce v souvislosti se situací po vydrancování města vedl k dalším vnitřním bojům mezi patriciji a plebeji. Nakonec byly přijaty zákony, jež měly nespravedlnostem předcházet. V roce 367 před naším letopočtem byl přijat *Lex Licinia Sextia*, který otevřel úřad konzulů plebejcům, a taktéž, předně z pohledu předkládané práce, omezil velikost okupované půdy na 500 *iuger*.²²¹ Tím měl být zajištěn dostatek půdy pro poskytnutí chudým plebejcům. Ironií údajně je, že jeden z tribunů stojících za tímto zákonem Gaius Licinius Stolo sám svůj zákon porušil a byl nucen zaplatit vysokou pokutu.²²² Výsledkem *Lex Licinia Sextia* bylo pozvednutí vzniku nové „patricijsko-plebejské“ pozemkové ambiciózní a sobecké šlechty. Jakmile totiž plebejci vlastnili majetek, získali určitý přístup k vládnoucí třídě, obrátili se k chudým plebejcům zády a pro ně se nakonec mnoho nezměnilo.

Situace byla pro plebejce ještě horší ve druhém století před naším letopočtem, kdy Řím ovládal rozsáhlé kolonie, jež dokázaly produkovat a dovážet levnější zemědělské produkty než původní římské, respektive italské. Přežívající italští rolníci začali ztrácet zájem o půdu, neboť pro ně byla ekonomicky nerentabilní. Velké lány půdy začali levně nakupovat velkostatkáři a začaly vznikat tzv. *latifundie*, velkostatky a plantáže, které se začaly zaměřovat na zahraniční odbyty.²²³

²²¹ BOTSFORD, George Willis. *A History of Rome*. 5. vydání. Londýn: The MacMillan Company, 1907, str. 86-87.

²²² Gaius Licinius Stolo byl plebejským tribunem, přesto byl bohatý a pravděpodobně sledoval stejné zájmy jako patricijové, pouze využíval instituce plebejců k získání vstupu do vládnoucí třídy. CORNELL, J. Tim. *The Beginnings of Rome: Italy and Rome from the Bronze Age to the Punic wars*. 1. vydání, Abingdon: Routledge, 1995, str. 337-338.

²²³ BARTOŠEK, Milan. *Dějiny římského práva: ve třech fázích jeho vývoje*. Praha: Academia, 1988, str. 192

V této době se také začala rozvíjet určitá forma nápolku, kdy se svobodný dělník zavazoval dohlížet a pečovat o půdu za plat, jež byl určen poměrnou částí hrubého výtěžku.²²⁴ Ve druhém století před naším letopočtem se tedy dosáhlo stavu, kdy byla většina italské půdy ve vlastnictví římských patricijů (pozemkové šlechty) anebo jimi byla se svolením státu fakticky užívána. Zmizelo dříve rozdrobené zemědělství a klíčovou roli hrály zmíněné velkostatky. Otroci byli dostupní, levnější a výhodnější než zaměstnaní svobodní pracovníci, což vedlo k jejich masovému nasazování. Většina obyvatelstva se stěhovala do měst a svobodní rolníci takřka vymizeli, což nakonec podle Milana Bartoška vedlo k občanské válce.²²⁵

O změnu se v té době pokusil Tiberius Sempronius Gracchus, který z pozice tribuna lidu sepsal pozemkovou reformu. Při její tvorbě vycházel z *Lex Licinia Sextia* s tím, že pozemky nad limit²²⁶ měly být v podstatě za náhradu vyvlastněny a rozděleny nemajetným obyvatelům. Existují jisté nesrovnalosti mezi cílovými osobami, kterým měla být půda distribuována. John S. Richardson odkazuje na písemnosti Appiana, podle kterého se pozemky měly distribuovat všem Italům, a na Plutarcha, podle nějž se přerozdělovalo pouze Římanům.²²⁷ Podle Alvina Bernsteina tato nesrovnalost mohla spočívat v původním záměru Tiberia Graccha zahrnout všechny Italy, ale s pozdější změnou názoru a zahrnutím pouze Římanů.²²⁸

Plán spočíval v záchraně co největšího počtu rodin před chudobou a znovu položeném ekonomickém základu společnosti. Tiberius Sempronius Gracchus argumentoval při návrhu tak, že malá oběť bohatých v dané chvíli přinese silnou rolnickou armádu a zajistí ovládnutí světa římskou republikou v budoucnu. Návrh byl logicky podporován chudými vrstvami, ale vetován druhým tribunem lidu,

²²⁴ BÍLÝ, L. Jiří. *Vznik podílové daně a podílového pachtu neboli nápolku: Dějiny jednoho právního institutu agrárního práva*. In: BĚLOVSKÝ, Petr, STLOUKALOVÁ, Kamila, ed. *Caro amico: 60 kapitol Michala Skřejpka, aneb Římské právo napříč staletími*. Praha: Auditorium, 2017. ISBN 978-80-87284-64-3, str. 70.

²²⁵ BARTOŠEK, Milan. *Dějiny římského práva: ve třech fázích jeho vývoje*. Praha: Academia, 1988, str. 153.

²²⁶ Limit osoby 500 iuger, rodiny 1 000 iuger, syna vlastníka půdy 250 iuger. CORNELL, J. Tim. *The beginnings of Rome: Italy and Rome from the Bronze Age to the Punic wars*. 1. vydání, Abingdon: Routledge, 1995, str. 340-341.

²²⁷ RICHARDSON, S. John. (1980). *The Ownership of Roman Land: Tiberius Gracchus and the Italians*. *Journal of Roman Studies*, 70, str. 2.

²²⁸ BERNSTEIN, H. Alvin. *Tiberius Sempronius Gracchus: Tradition and Apostasy*. Ithaca, N. Y: Cornell University Press, 1978. ISBN 0801410789, str. 137.

kterým v té době byl Marcus Octavianus.²²⁹ Návrh byl nakonec schválen, když Tiberius Sempronius Gracchus nechal bezprecedentně Marca Octaviana odvolat z úřadu.²³⁰ Tiberius Sempronius Gracchus byl po konci v úřadu zavražděn, ale pozemková reforma zůstala v platnosti, i když trochu pozměněná, neboť pravomoc rozdělovat pozemky byla od agrární komise navrácena senátu. Na reformu se ještě o dvě dekády později pokusil navázat Gaius Gracchus, bratr Tiberia Sempronia Graccha, ještě radikálnějšími návrhy, které mimo jiné obsahovaly regulaci cen obilí a omezení počtu tažení, kterých se musel římský občan účastnit. Jeho uskutečněné reformy byly zrušeny novými konzervativními konzuly a sám Gaius Gracchus se nechal v bezvýchodné situaci zabít svým otrokem.

Asignace pozemků byla velmi často využívána za účelem kolonizace. Zákonem *De colonia ducenda* byla zřízena vlastní kolonie, zároveň byl určen počet kolonistů, kteří se měli na založení podílet, a stanovena velikost pozemkového podílu, jež bude jednotlivým rodinám asignován. V souvislosti s rozšiřováním území Římské říše samozřejmě vyvstala otázka, na kterých územích se mohou takové kolonie zakládat. Římská právní věda si s tímto problémem poradila analogicky k tomu, jak pohlížela na postavení Římanů, Latinů a peregrinů. To znamená, že rozdělila pozemky na *agrum Romanum*, *agrum Italicum* a *terram transmarinam* a stejně, jako obyvatelé Říma, měly i *agrum Romanum* nejexkluzivnější postavení. *Agrum italicum* bylo de facto chápáno jako rovnocenné k *agrum Romanum* analogicky k postavení obyvatel italského území, kteří se postupně co do právního postavení dostávali téměř na roveň obyvatelům vlastního Říma. *Terram transmarinam* byla naopak považována za půdu nekvalitní, která se nemohla rovnat římským pozemkům, a tedy nevhodnou pro úkony *ius civile*. Výsledkem tohoto striktního rozdělení byl například boj proti založení *coloniae Junoniae* v severní Africe po punských válkách. Proti navrhovaným asignacím afrických pozemků Římanům a Latinům se zvedla vlna nevole a vytvoření *coloniae Junoniae* tak bylo zmařeno.

²²⁹ BOTSFORD, George Willis. *A History of Rome*. 5. vydání. Londýn: The MacMillan Company, 1907, str. 152-153.

²³⁰ Další, kdo sáhnul k omezení úřadu tribuna lidu, byl diktátor Lucius Cornelius Sulla. MOMMSEN, Theodor. *The History of Rome*. Oxford: Benediction classics, 2012. ISBN 978-1-78139-073-3, str. 98.

Zvláštním případem využití *ager publicus* bylo zřízení tzv. *agri questorii*, pozemků, které byly quaestorem se souhlasem senátu prodány v době, kdy se římský stát nacházel ve finanční tísní. Prodej byl uskutečněn formou dražby na základě ediktu, který zpravidla obsahoval informace o době, ve které je vydražitel povinen zaplatit stanovenou cenu státní pokladně, a v jaké výši bude odvádět státu roční dávku, tzv. *vectigal*.²³¹ Právo vydražitele k pozemkům bylo dědičné a zcizitelné, proto vlastnictví těchto *agri questorii* mělo velmi blízko k *agri publici*, přestože formálně bylo stále součástí *ager privatus*. Římský stát řešil své finanční problémy nejen vypisováním veřejných dražeb na státní pozemky, ale také tím, že věřitelům v okamžiku, kdy jim nebylo z čeho zaplatit pohledávku, dal do užívání část *ager publicus*. Jeden takový příklad uvádí Livius v knize XXXI, části 13 svých Dějin: „Protože však ti soukromí peněžníci se domáhali spravedlivého požadavku, ale stát nebyl schopen zaplatit dluh, rozhodli se otcové jít střední cestou mezi spravedlivostí a užitečností: Poněvadž velká část těch věřitelů tvrdila, že polnosti tu jsou volně ke koupi pro jednoho každého, a protože jim je třeba pozemky kupovat, má jim být dána možnost koupit si státní pozemky, které leží uvnitř padesátého milníku až k městu. Konsulové prý dají odhadnout to území a na důkaz toho, že to jsou pozemky v majetnictví státu, zatíží je poplatkem jednoho assu na míru „jitra“. Kdyby pak někdo chtěl, až stát bude schopen platit, mít raději peníze než pozemek, nechť ten pozemek vrátí lidu.“²³²

Další možností, jak dát větší části *ager publicus* k užívání soukromým subjektům, bylo prostřednictvím tzv. *leges locationis*, popřípadě *leges censoriae*. Jednalo se de facto o dražby pozemků, které jako pacht přecházely pod nové majitele, *conductores*. Ti pak zaměstnávali na svých latifundiích chudší obyvatelstvo, označované jako *coloni*, kterým *conductores* pronajímali části svého pozemku za poplatky, jež ve svém součtu nejen pokryly výši ročního pachtu, který byl nucen *conductor* platit římskému státu, ale zároveň generovaly určitý zisk pro majitele pozemku.

Zpočátku byl poplatek určen pevnou částkou, ale později se na státních i soukromých velkostatech vyvinula specifická forma společnosti skládající

²³¹ VANČURA, Josef. *Agrární právo římské republiky*. Praha: Sborník věd právních a státních (Bursík & Kohout v Praze), 1908, str. 30.

²³² LIVIUS, Titus. *Dějiny V*. Praha: Antická knihovna (Svoboda, Arista, Baset a další), (citováno dle překladu P. Kucharský), 1975. ISBN 25-091-75, str. 364–365.

se z vkladů a rozdělování výnosů. Ta spočívala v tom, že majitel předával velkostatky na základě nájemní smlouvy pronajímatelům-konduktorům za pevné nájemné. Konduktori pak předávali kolónům pozemky za alikvotní část úrody, případně za další práce na pozemcích, které zůstaly volné. Právní vztah mezi konduktory a kolóny byl zprostředkován kontraktem označovaným *colonia partiaria*, jejíž podobu známe z prvního století našeho letopočtu.²³³ Určitou registrací a vázaností *coloni* k pozemkům si císařská vláda udržovala svoje zisky a přenášela více odpovědnosti na vlastníky pozemků. Tito vlastníci však z toho důvodu neměli primární zájem o větší strategické investice, ale spíše se orientovali na předvídatelné a stabilní příjmy ze svých statků.²³⁴ V zemědělských pozemkových nájemních vztazích se má za to, že byl nájem obvykle sjednáván na pět let, ačkoliv to nebylo bezvýjimečným pravidlem. Stejně tak se zpravidla sjednávala výše nájemného pevnou částkou, ale vyloučeny nebyly ani jiné způsoby, například dodáním části produkce za sjednanou cenu.²³⁵

Všemi uvedenými způsoby rozdělování se velikost *ager publicus* zmenšovala, ale přesto zůstávala významná a rozsáhlá. Prameny například uvádějí, že ještě v době císaře Traiana tvořil *ager publicus* téměř čtvrtinu celkové půdy v severní Itálii, ačkoliv se nemuselo jednat vždy o zemědělsky využitelnou půdu.²³⁶ Veškeré výše uvedené způsoby zisku části *ager publicus* ovšem nestály v římském

²³³ BÍLÝ, L. Jiří. *Vznik podílové daně a podílového pachtu neboli nápolku: Dějiny jednoho právního institutu agrárního práva*. In: BĚLOVSKÝ, Petr, STLOUKALOVÁ, Kamila, ed. *Caro amico: 60 kapitol Michala Skřejpka, aneb Římské právo napříč staletími*. Praha: Auditorium, 2017. ISBN 978-80-87284-64-3, str. 68.

²³⁴ SCHEIDEL, Walter. *The Cambridge Companion to the Roman Economy*. Cambridge: Cambridge University Press, 2012. ISBN 978-0-521-89822-5, str. 119. Z této obecně uváděné formulace však jistě existovaly výjimky. Elizabeth Rawson například uvádí aristokraty Cicera a jeho bratra Quinta. RAWSON, Elisabeth. *The Ciceronian Aristocracy and its Properties*. In: FINLEY, M. I. *Studies in Roman Property: By the Cambridge University research seminar in ancient history*. New York: Cambridge University Press, 1976, ISBN 978-0-521-03678-8, str. 99.

²³⁵ FINLEY, M. I. *Private farm Tenancy in Italy before Ciceronian*. In: FINLEY, M. I. *Studies in Roman Property: By the Cambridge University research seminar in ancient history*. New York: Cambridge University Press, 1976, ISBN 978-0-521-03678-8, str. 107. Autor tak vyvozuje zejména z fragmentu Ulpiana, Digesta 19.2.19.3: „*Si dominus exceperit in locatione, ut frumenti certum modum certo pretio acciperet, et dominus nolit frumentum accipere neque pecuniam ex mercede deducere, potest quidem totam summam ex locato petere, sed utique consequens est existimare officio iudicis hoc convenire, haberi rationem, quanto conductoris intererat in frumento potius quam in pecunia solvere pensionis exceptam portionem. Simili modo et si ex conducto agatur, idem erit dicendum.*“

²³⁶ DUNCAN-JONES, R. P. *Some Configurations of Landholding in the Roman Empire*. In: FINLEY, M. I. *Studies in Roman Property: By the Cambridge University research seminar in ancient history*. New York: Cambridge University Press, 1976, ISBN 978-0-521-03678-8, str. 7.

právním systému na stejné úrovni, tzn. ziskům takových částí *ager publicus* se nedostávalo stejné právní ochrany především s ohledem na skutečnost, že římská právní věda diferencovala civilní a bonitární vlastnictví.

Jediným institutem, který mohl převádět civilní vlastnictví, tedy právo, jemuž byla od počátků poskytována nejvyšší právní ochrana, k *ager publicus*, byly asignace. Pro *ager publicus* tedy neplatila ani *mancipace* ani *injurecesse*, současně se na něj nevztahovala ustanovení o vydržení vlastnického práva a nefungovaly zde ani služebnosti pozemkové. I ochrana práv *populi Romani* zde fungovala na mimosoudním, magistrátském rozhodnutí, na rozdíl od ochrany práv *agrum privatum*, kde se poškozený mohl domoci svého práva využitím vlastnické žaloby *rei vindicatio a negatoria in rem actio*. Kromě *ager publicus* náležející *de iure* římskému státu mohly mít pozemky status *ager privatus*, a byly tedy v soukromém vlastnictví. Podle *ius civile* mohl vlastnickým právem k italskému pozemku disponovat pouze římský občan, a to formou kviritského vlastnictví.²³⁷

Podobně diferencované postavení, jako rozeznávalo římské právo u osob, je možné rozeznat i na úrovni vlastnictví pozemků. Vlastnictví *ex iure Quiritium* bylo původně možné pouze u pozemků nacházejících se na území Říma. Postupně se s rozšiřováním římského území zvětšoval i prostor, na kterém se takové pozemky nacházely, ale tento prostor nikdy nepřesáhl území Apeninského poloostrova, s naprosto ojedinělými výjimkami provincií s výsadou *ius Italicum*, jak bylo zmíněno výše. Římské právo tak rozdělilo pozemky do dvou hlavních kategorií, tedy na pozemky, jež se mohly nacházet v civilním vlastnictví, pozemky italské, a pozemky provinční, u kterých tato možnost až do období císaře Justiniána nebyla.

Pro pozemky v civilním vlastnictví podle *ius civile*, které nebyly v žádném vztahu k *ager publicus*, Cicero ve svém díle *Oratio de Haruspicum* vyjmenovává, jakými právy civilní vlastník disponoval ve vztahu ke svému pozemku. Jednalo se o *ius privatum*, tedy právo soukromé, jež zahrnovalo mimo jiné úpravu majetkových a dědičných vztahů římských občanů, s nímž souviselo *ius hereditarium*, právo dědičné, *ius auctoritatis*, které sice nebylo ustáleným termínem

²³⁷ Původ označení *Quiritium* není dodnes uspokojivě vysvětlen, ale tento výraz se používal pro označení starobyklých Římanů „*populus Romanus Quiritium*“ (nárok římských Quiritů/Římanů).

v římském právu a technicky nemělo právní sílu, ale vyjadřovalo právo zvykové ve smyslu *mos maiorum*.

Dalším právem, které Cicero zmiňuje, je *ius mancipi* vztahující se pouze na pozemky mancipační, a jež umožňovalo majiteli dispozici s pozemkem prostřednictvím právních institutů, jako byly *mancipace*, *injurecesse*, *usucapio* a *reivindikace*. Jako poslední uvádí Cicero *ius nexi*, které bylo zaznamenáno již v Zákoně XII desek, kde tento výraz sloužil pro bilaterální obchod uskutečňovaný *per aes et libram*.²³⁸ Na pozemky v civilním vlastnictví se dále vztahovalo i již zmíněné důležité osvobození od daní. Vzhledem ke skutečnosti, že byly zapsány v jedné z římských tribuí, jejich vlastníci tak disponovali veřejným právem, které zahrnovalo například i právo volební.²³⁹

Naproti tomu pozemky provinční nespadaly pod *ius civile* a pohlíželo se na ně jako na součást *ager publicus*. Římané na pozemky na italské půdě a mimo ni nepohlíželi rovnoprávně. Jejich cílem nebyl rozkvět a pokrok provincií, ale generace co největšího vlastního bohatství. Na všechny provinční pozemky se vztahovala daňová povinnost. Samozřejmě provinční byly pouze pozemky podrobených území, jelikož obce vstupující do společenství jako *civitates foederati* se i nadále řídily svým právem.

3.1.2 Vlastnictví civilní a bonitární

Výše popsaný vývoj a systém vlastnictví nemovitostí, zejména přechod ze státu na jednotlivé *gentes* a následně na *pater familias*, osvětlil vznik římského vlastnictví do jeho známé podoby. Římské vlastnictví, známé z učebnic římského práva, vzniká teprve v rámci formulového procesu, kdy se dříve sporné důkazní břemeno zcela přesunulo na žalobce. Jinými slovy se římské vlastnictví jako absolutní věcné právo utvořilo zhruba ve třetím století před naším letopočtem. Vlastnictví v takovém římském právním pojetí znamenalo všeobecné panství nad danou věcí, což vcelku výstižně charakterizuje chápání vlastnictví v právu římském.

²³⁸ LENAGHAN, O. John. *A Commentary on Cicero's Oration De haruspicum responso*. The Hague – Paris: Mouton 1969, str. 98.

²³⁹ VANČURA, Josef. *Agrární právo římské republiky*. Praha: Sborník věd právních a státních (Bursík & Kohout v Praze), 1908, str. 90–92.

Ze všeobecného panství nad věcí vyplývá několik charakteristických znaků římského vlastnictví. Prvně se jednalo o právní panství, tedy o právní stav nesouvisející se stavem faktickým, který představoval institut držby. Na rozdíl od ostatních věcných práv bylo vlastnictví všeobecné, tedy nijak konkrétně vymezené, a vlastník mohl s věcí nakládat zcela dle své vůle. Tato všeobecnost logicky obsahovala všechna myslitelná dílčí oprávnění, ale přesto vlastnictví nebylo jejich pouhým souhrnem, čímž mám na mysli zejména to, že ani sebeobsáhlejší seznam oprávnění nemohl postihnout podstatu vlastnictví.

Zdánlivě je možné vyvodit závěr, jenž se objevuje v některých odborných textech, že římské právo uznávalo několik druhů vlastnictví. Tento úsudek však dle mého názoru není zcela správný a v pravém slova smyslu římstí právníci znali pouze vlastnictví civilní, tj. *dominium ex iure Quiritium*. Další „druhy“ se pouze svým obsahem vlastnictví podobaly a blížily, i když se navzájem jejich právní režim ovlivňoval.²⁴⁰ Podle mého názoru se jednotlivé režimy v podstatě odlišovaly „pouze“ způsobem ochrany. Mezi další režimy, jež se blížily civilnímu vlastnictví, můžeme zařadit vlastnictví praetorské, také zvané bonitární, tj. *in bonis habere* či *in bonis esse*, a tzv. vlastnictví provinčních pozemků, tj. *possessio vel usufructus agri provinciales*. V justiniánské době pak došlo ke sjednocení a v pramenech se již setkáváme s prostým termínem *dominium*.

3.1.2.1 Vlastnictví civilní

Jediným vlastnictvím v pravém smyslu, ale také de facto nejvyšším možným způsobem vlastnictví, bylo *dominium ex iure Quiritium*, tedy vlastnictví kviritské či civilní. Jak uvádí Gaius: „protože ale vlastnictví římských občanů má dvojí formu – otrok každého vlastníka se totiž chápe buď jako jeho vlastnictví bonitární (praetorské) nebo jako jeho vlastnictví kviritské nebo podle obojího práva.“²⁴¹ Rozlišování bonitárního a civilního vlastnictví neplatilo pouze u otroků, které si jako příklad Gaius vybral, ale tuto charakteristiku můžeme aplikovat i na pozemky. O původu civilního vlastnictví se neví nic určitého, avšak můžeme jej považovat za typický příklad soukromého vlastnictví na základě výše uvedených

²⁴⁰ SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo: systém a instituce*. 2. upravené vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2016. ISBN 978-80-7380-566-1, str. 102.

²⁴¹ KINCL, Jaromír, SKŘEJPEK, Michal, URFUS, Valentin. *Římské právo*. 2. dopl. a přeprac. vyd. Praha: C. H. Beck, 1997. Beckovy právnícké učebnice. ISBN 80-7179-031-1, str. 52–53.

znaků. Civilní vlastnictví se mohlo týkat pouze určitých věcí, příslušelo pouze určitým osobám (římským občanům) a mohlo být převedeno pouze formálním jednáním, tedy alespoň po jistou dobu, jak bude pojednáno v kapitole o převodu vlastnictví. Civilní vlastnictví pozemků bylo možné jen k italským pozemkům a vlastník takových pozemků je mohl získat asignací přímo od státu nebo mancipací, injurecessi či děděním od původního vlastníka. Nutno ovšem zdůraznit, že i přes skutečnost, že pozemky byly věcmi mancipačními a zcizitelnými, byl jejich prodej postihován censorskou důtkou.²⁴²

3.1.2.2 Vlastnictví bonitární

Od civilního vlastnictví bylo odlišováno vlastnictví bonitární neboli praetorské vlastnictví. I přes český užívaný výraz „vlastnictví“ se jednalo spíše o speciální případ držby, které začala být poskytována vyšší praetorská ochrana. Samotný latinský výraz se překládá jako „mít v majetku“. *In bonis habere* se vyvinulo pravděpodobně jako ochrana jistoty v právních vztazích pro případy, kdy vlastnictví nebylo převedeno způsobem uznávaným civilním právem. Příkladem může být převedení mancipační věci, třeba italského pozemku, pouhou tradicí nebo sice mancipací, ale bez dodržení potřebných formalit. Tato dvojkolejnost v nazírání na vlastnické právo mohla vést k tomu, že subjektem kviritského a bonitárního práva byla jedna osoba, kterou Theophilus označil jako *pleno iure dominus*, nebo civilním a bonitárním vlastníkem jedné věci byly dvě různé osoby.

Nesoulad mezi civilním a bonitárním vlastníkem jedné věci se postupně ukazoval jako problém a byl řešen normami, které ovšem nespadaly pod *ius civile*, jež chránilo primárně *dominium ex iure Quiritium*, ale začala se zde uplatňovat praetorská ochrana, tedy snaha praetora svými interdikty uvést do souladu bonitární a civilní vlastnictví. Nakonec byly rozdíly zcela odstraněny v kodifikaci císaře Justiniána a existovalo pouze jedno plnohodnotné a absolutní vlastnictví nad věcí.²⁴³

²⁴² VANČURA, Josef. *Agrární právo římské republiky*. Praha: Sborník věd právních a státních (Bursík & Kohout v Praze), 1908, str. 93.

²⁴³ FRUTHOVÁ, Veronika, NOVÁK Marek. *Originární způsoby nabývání vlastnictví v římském právu a dnes*. Praha: Auditorium, 2018. ISBN 978-80-87284-70-4, str. 15.

3.1.4 Opuštění nemovitosti

Vlastnictví, jak jsem zmínil výše, bylo neuzavřeným souhrnem všech myslitelných oprávnění k věci. Vlastník se mohl rozhodnout, že vlastníkem být nadále nechce, a věci se zbavit s úmyslem, aby nadále nebyla součástí jeho majetku. Stejně jako v jiných institutech, i opuštění věci a následné nabývání vlastnictví velmi pravděpodobně prošlo v římském právu vývojem a je třeba rozlišovat mezi římským právem klasickým a justiniánským.

Domnívám se, že bylo v římském právu v zásadě možné opustit jakoukoliv věc, ať již mancipační, nemancipační, movitou i nemovitou. Rozdíl však byl nejen ve zmíněném a dále rozpracovaném rozdílu mezi právem klasickým a justiniánským, ale také mezi opuštěním faktickým (fyzickým) a právním. Zatímco u věcí nemancipačních movitých to fakticky splývá v jedno, u mancipačních věcí nemovitých byla situace zapletenější. Jsem názoru, že bylo myslitelné opustit pozemek a zanechat ho opuštěný. Názor opírám zejména o následující fragment.

Ulpianus, Digesta, 47. 7. 1

„Si res pro derelicto habita sit statim nostra esse desinit et occupantis statim fit quia isdem modis res desinit esse nostrae quibus aquiruntur“.

Pokud má někdo věc za opuštěnou, ihned přestává být naše a ihned se stane majetkem toho, kdo ji okupuje, protože stejným způsobem věci přestávají být naše, jako jsou nabývány jinými.²⁴⁴

Z fragmentu je podle mého názoru jednoznačně možné dovodit, že v zásadě byla derelikce věcí v římském právu možná. Komplikovanější je situace z období klasického římského práva. Jednak v tomto ohledu mlčí obvyklý zdroj poznatků tohoto období, Gaiovy Instituce, a dále se v klasické době používal výraz *occupare* i ve významu faktického uchopení držby bez ohledu na nabytí vlastnictví.²⁴⁵ S ohledem na interpolace Digest císařem Justiniánem se nelze bez výhrad spolehnout ani na tento zdroj.

²⁴⁴ Překlad převzat z: SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo v občanském zákoníku: komentář a prameny*. Praha: Auditorium, 2017. ISBN 978-80-87284-65-0, str. 115.

²⁴⁵ FRUTHOVÁ, Veronika, NOVÁK Marek. *Originární způsoby nabývání vlastnictví v římském právu a dnes*. Praha: Auditorium, 2018. ISBN 978-80-87284-70-4, str. 45.

V zásadě si lze představit tři směry nabývání vlastnictví opuštěných věcí v období klasického římského práva. Dle první teorie vlastnictví se jakákoliv opuštěná věc stávala věcí ničí a vlastnictví se nabývalo prostou okupací.²⁴⁶ Tento názor zastávala škola sabiniánů.²⁴⁷ Tuto teorii považují za příliš zjednodušující, a navíc nereflektující rozdíly v zcizování mezi *res Mancipi* a *res nec Mancipi*. Považují za nepravděpodobné, aby pro převod pozemku bylo zapotřebí mancipace či injurecesse, ale vlastnictví opuštěného pozemku šlo získat snadno a neformálně. Mimo jiné by se tak i obcházely právní předpisy, prodávajícímu by v podstatě stačilo po přijetí peněz opustit pozemek a nechat kupujícího tento pozemek nabýt okupací. Důvod mancipace a injurecesse, tedy určitých veřejných a slavnostních aktů zcizování mancipačních věcí spatřují zejména ve formálnosti a veřejnosti, tedy v udržení určité kontroly a přehledu o vlastnictví těchto důležitých věcí. I pro poměrně důkladnou interpolaci Digest se tato teorie považuje za přežitou.

Druhý směr uvažoval tak, že veškeré názory římských právníků o okamžitém nabytí opuštěné věci obsažené v Digestech byly interpolovány. Na tomto základě přisuzuje vznik vlastnictví vždy až vydržením.²⁴⁸ Tento směr v římském právu zastávala škola prokuliánů.²⁴⁹ První teorie mi přišla příliš zjednodušující, naproti tomu druhá teorie, založená na důsledné a bezchybné interpolaci, mi přijde přehnaná až konspirativní. Nedomnívám se, že je pravděpodobné, aby obyčejné nemancipační věci nemohly být okupovány, respektive aby nemohlo být vlastnictví nabyto okupací.

²⁴⁶ DAJCZAK, Wojciech, GIARO, Tomasz, LONGCHAMPS DE BÉRIER, Franciszek. *Právo římské: základy soukromého práva*. Olomouc: Iuridicum Olomoucense, 2013. ISBN 978-80-87382-41-7, str. 209.

²⁴⁷ BRTKO, Robert. *Res a kontroverzie sabiniánov a prokuliánov*. In: BUBELOVÁ, Kamila. *Res – věci v římském právu: sborník příspěvků z 10. konference právních romanistů ČR a SR konané ve dnech 14.-16. 3. 2008 v Olomouci*. Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci, 2008. ISBN 978-80-244-2151-3, str. 48; viz například Ulpianus, Digesta, 47.2.43.5: „*Quod si dominus id dereliquit, furtum non fit eius, etiamsi ego furandi animum habuero: nec enim furtum fit, nisi sit cui fiat: in proposito autem nulli fit, quippe cum placeat sabini et cassii sententia existimantium statim nostram esse desinere rem, quam derelinquimus.*“

²⁴⁸ Viz například KASER, Max. *V. Die natürlichen Eigentumsverwerbsarten im altrömischen Recht*. Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte: Romanistische Abteilung, vol. 65, no. 1, 1947, str. 219-260.

²⁴⁹ Viz například Paulus, Digesta, 41.7.2: „*Pro derelicto rem a domino habitam si sciamus, possumus acquirere. Sed Proculus non desinere eam rem domini esse, nisi ab alio possessa fuerit: Iulianus desinere quidem omittentis esse, non fieri autem alterius, nisi possessa fuerit, et recte.*“

Třetí teorie zohledňuje rozdíl mezi *res Mancipi* a *res nec Mancipi*. Vlastnictví se u věcí nemancipačních nabývalo prostou okupací, u věcí mancipačních až jejich řádným vydržením. Pro tuto teorii nejsou přímé důkazy v pramenech římského práva, neboť se fragmenty vyhýbají rozdílům mezi věcmi mancipačními a nemancipačními. Na druhou stranu lze vycházet ze shora zmíněné nutnosti formálního jednání při zcizování pozemků a nedostatečnosti prosté tradice pro nabytí kviritského vlastnictví. Domnívám se, že úvaha nemožnosti nabytí kviritského vlastnictví mancipačních věcí pouhou okupací je logická a nepřímou odůvodnitelná. Mancipační věci, tedy s ohledem na téma práce, pozemky, mohly okupací přijít pouze do bonitárního vlastnictví a do kviritského vlastnictví být získány až následnou okupací. Vydržení dle třetí teorie lze opřít o fragment Digest.

Paulus, Digesta, 41. 7. 4

„Id, quod pro derelicto habitum est et haberi putamus, usucapere possumus, etiam si ignoramus, a quo derelictum sit.“

To, co máme a považujeme předchozím vlastníkem za opuštěné, můžeme vydržet, i pokud nevíme, kdo byl předchozím vlastníkem.²⁵⁰

Paulus hovoří o věcech obecně a důraz klade na přesvědčení a dobrou víru vydržitele o opuštění věci. Naproti tomu se za opuštěný nepokládal pozemek, který vlastník opustil z důvodu nepřátelského útoku nebo živelné pohromy, a neměl tedy úmysl jej opustit trvale. V takovém případě totiž vlastník neměl *animus derelinquendi*, tedy vážný úmysl věc opustit.

Justiniánské právo se přiklonilo ke škole sabiniánů, opuštěná věc se tedy projevem vůle původního vlastníka stávala věcí ničí a bylo možné nabýt vlastnictví okupací, a to včetně italských pozemků. To bylo nakonec i logickým důsledkem odstranění rozdílů mezi mancipačními a nemancipačními věcmi, stejně jako mezi provinčními a italskými pozemky.

Justinianus, Institutiones, 2. 1. 47

„Qua ratione verius esse videtur et si rem pro derelicto a domino habitam occupaverit quis, statim eum dominium effici. pro derelicto autem habetur quod

²⁵⁰ Překlad převzat z: SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo v občanském zákoníku: komentář a prameny*. Praha: Auditorium, 2017. ISBN 978-80-87284-65-0, str. 117.

dominus ea mente abiecerit ut id rerum suarum esse nollet, ideoque statim dominus esse desinit.“

Proto se zdá být spravedlivějším, aby se někdo stal vlastníkem v okamžiku zmocnění se věci, kterou vlastník považuje za opuštěnou. Za opuštěné je považováno to, čeho se vlastník zbavil s úmyslem, aby to více nebylo součástí jeho majetku, a z toho důvodu přestává být hned vlastníkem.²⁵¹

3.2 Vlastnictví nemovitostí v moderním právu

V této kapitole se budu věnovat současné právní úpravě vlastnictví nemovitostí dle současného občanského zákoníku. Budu se také zabývat společnými a rozdílnými znaky moderní a římské úpravy.

Nejčastěji používaná definice vymezuje vlastnické právo tak, že je to právo ovládat věc, tj. zejména ji držet, užívat, požívat, nakládat s ní, a to svou mocí, tj. mocí nezávislou na současné existenci moci kohokoli jiného k téže věci.²⁵² Tato definice užívaná pro pedagogické účely ovšem neplatí bez výjimek. Vlastník totiž nemusí žádné z těchto práv mít, a stále bude vlastníkem. NOZ se snaží vlastnické právo definovat ve dvou rovinách, v rovině objektivní jeho předmětem, a v rovině subjektivní jeho oprávněními. Tvůrci NOZ dále pokládali v důvodové zprávě za nutné upozornit, že vlastnické právo je pojmem odlišným od pojmu vlastnictví, právní praxe ovšem tyto pojmy bez újmy zaměňuje.

Vlastnické právo, jako subjektivní právo, je objektivně vymezeno svým předmětem v ustanovení § 1011 NOZ, podle něhož vše, co někomu patří, je jeho vlastnictvím. Subjektivní vymezení se nachází v ustanovení následujícím: „*Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit.*“²⁵³

²⁵¹ Překlad převzat z: KRÜGER, Paul, ed. *Justiniánské InSTITUTE: Iustiniani Institutiones*. Přeložil BLAHO, Peter, přeložil SKŘEJPEK, Michal. V Praze: Karolinum, 2010. Fontes iuris romani. ISBN 978-80-246-1749-7, str. 109.

²⁵² SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474): komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5, str. 133.

²⁵³ Ustanovení § 1012 NOZ.

Srovnání s definicí práva římského není možná, neboť, jak bylo uvedeno výše, římstí právníci abstraktní definici vlastnictví neznali. Jejich počínání lze vyjádřit zásadou: „*omnis definitio in iure civili periculosa est: parum est enim, ut non subverti posset*“, tedy každá definice v civilním právu je nebezpečná, neboť jen zřídka ji nelze vyvrátit²⁵⁴ Pokud nicméně srovnáme pouze vlastnosti přisuzované vlastnictví v Římě a v době současné, lze podle mého názoru obecně konstatovat jejich soulad. Rozdílem může být římské chápání vlastnictví jako právního panství, tedy určité moci chráněné právem, a současného vlastnického práva jako subjektivního práva k vlastnictví, jako k jeho předmětu. V zásadě je totiž i naše vlastnické právo z hlediska oprávnění neomezené, respektive omezené veřejným zájmem a soukromým právním jednáním. Obdobně římskému právu i v dnešních dnech funguje elasticita vlastnického práva, byť s malou odchylkou danou intabulačním principem.

Listina základních práv a svobod zakotvuje v článku 11 právo vlastnit majetek. Dále stanovuje, že vlastnické právo má stejný zákonný obsah a ochranu. Jeho omezení je v nejobecnější rovině charakterizováno frází „vlastnictví zavazuje“. Vlastnické právo tedy nesmí být zneužito na újmu práv druhých a nesmí být v rozporu se zákonem chráněnými zájmy. Výkon vlastnického práva nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem. Kromě norem ústavních existuje i základní zákonný rámec výkonu vlastnického práva, jež se nachází v ustanoveních § 1012 až § 1023 NOZ.

Ustanovení § 1012 NOZ obsahuje generální zákonnou klauzuli omezení vlastnického práva takto: „*vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit.*“²⁵⁵ Z tohoto obecného a správného konstatování pak vychází konkrétní omezení vlastnického práva. V následujících odstavcích uvádím vybraná

²⁵⁴ Překlad autora dle anglického překladu Iavoleus, Digesta, 50. 17. 202, viz: SCOTT, Samuel Parsons. *The Digest or Pandects of Justinian* [online]. Cincinnati, 1932 [cit. 2020-10-10]. Dostupné z: <https://droitromain.univ-grenoble-alpes.fr>.

²⁵⁵ Ustanovení § 1012 NOZ.

ustanovení omezující vlastnické právo vlastníka nemovité věci, přestože by se jistě dala najít celá řada dalších omezení vlastnického práva obecně.

Z ustanovení § 1013 NOZ vyplývá zákaz přímých imisí, tedy negativních vlivů úmyslně přivedených na cizí pozemek, což naplňuje i rámec listiny základních práv a svobod. Imise jsou označeny demonstrativně, například se jedná o kouř, vodu nebo pach. Na druhou stranu se výslovně ukládá povinnost strpět takové imise, nejedná-li se o imise přímé, do té míry, do které jsou přiměřené místním poměrům. Je tedy na individuálním posouzení, zda se jedná o imise přímé či nepřímé a přiměřené či nepřiměřené. I v římském právu byl vlastník pozemku *de iure* omezen vlastnictvím jiných osob. Mluví-li se o přímých imisích, jakožto o účelném a šikanózním jednání, pak úpravu římské právo znalo v kontextu širším – zneužití práva (*exceptio doli a actio doli*).

Iavolenus, Digesta, 47. 10. 44

„*Si inferiorum dominus aedium superioris vicini fumigandi causa fumum faceret, aut si superior vicinus in inferiores aedes quid aut proiecerit aut infuderit, negat Labeo iniuriarum agi posse: quod falsum puto, si tamen iniuriae faciendae causa immittitur.*“

Jestliže vlastník výše položené stavby shodí nebo vylije něco na níže položený, odmítá Labeo žalobu z bezpráví. Toto považuji za nesprávné, pokud k pronikání došlo se záměrem poškodit.²⁵⁶

Pro ochranu před nepřímými imisemi znalo římské právo negatorní žalobu (*actio negatoria*), ačkoliv původně vznikla na ochranu výlučně proti služebnostem.²⁵⁷

Ustanovení § 1014 NOZ omezuje vlastníka pozemku v jeho dispozicích, když umožňuje vlastníkovu cizí věci vstup na pozemek za účelem vyzvednutí své věci anebo stíhání chovaného zvířete, nevydá-li je vlastník pozemku bez zbytečného odkladu. Římské právo umožňovalo vstup na cizí pozemek ve specifických případech, jako bylo například posbírání plodů ze svého stromu (*interdictum*

²⁵⁶ Překlad převzat z: SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo v občanském zákoníku: komentář a prameny*. Praha: Auditorium, 2017. ISBN 978-80-87284-65-0, str. 80.

²⁵⁷ Tamtéž, str. 79

de glande legenda). To znázorňuje rozdíl v omezení vlastnického práva v současné právní úpravě proti právu římskému.

Podle ustanovení § 1016 odst. 1 NOZ náleží plody spadlé na cizí pozemek právě vlastníkově cizího pozemku, není-li tento pozemek veřejným statkem.²⁵⁸ Římské právo naproti tomu považovalo za vlastníka plodů zásadně toho, kdo měl právo těžit plodonosnou věc, často tedy vlastníka stromu, respektive pozemku, jehož byl součástí. Z toho důvodu byl také vlastník sousedního pozemku povinen plody vydat vlastníkově, kterému navíc příslušelo *interdictum de glande legenda* pro vstup na pozemek za účelem sběru plodů. Podle druhého a třetího odstavce může vlastník cizího pozemku, neučinil-li to vlastník pozemku v přiměřené době, vstoupit na pozemek a odstranit kořeny, větve či jiné části rostlin přesahující hranici pozemků. Tato úprava je obsahově s římským právem shodná, nesměly se ovšem odstranit převisy ve výšce vyšší než 15 stop.

Významově podobné omezení nalezneme v případě sázení stromů. V ustanovení § 1017 NOZ se zakotvuje přípustná vzdálenost od hranice pozemků vzdálenost tři metry pro stromy, které obvykle přesahují tuto výšku, a jeden a půl metru pro stromy ostatní. V římském právu již dle Gaiových Institucí bylo možné zasadit fíkovník nejbližší devět stop k hranici pozemků a ostatní stromy pak nejméně pět stop.

Ustanovení § 1019 NOZ představuje další omezení pro vlastníka nemovité věci. Podle prvního odstavce je povinen upravit stavbu na svém pozemku tak, aby z ní nestékala voda nebo nepadal sníh na pozemek souseda, neděje-li se to z přirozených příčin výše položeného pozemku. Druhý odstavec zakazuje vlastníkově bránit v odtoku vody v rozsahu, v jakém jí sám nepotřebuje, je-li přítok vody nutný pro níže položený pozemek. Tato ustanovení se týkají zejména povrchové vody stékající bez takového záměru, jinak by pro ochranu posloužil obecný zákaz přímých imisí. Toto ustanovení vychází z římskoprávní *actio aquae pluviae arcendae*, vycházející již ze zákona XII desek. Ta sloužila jako obrana proti zatopení pozemku dešťovou vodou, a to jen v případech, kdy spodní pozemek mohl být zaplaven v důsledku zřízení určitého díla, anebo tam, kde v důsledku toho,

²⁵⁸ Jedná se o speciální ustanovení k obecným ustanovením § 996 NOZ, dle kterého: „*poctivému držiteli náležejí všechny plody věci, jakmile se odděl.*“ a dále k ustanovení § 1066 NOZ: „*plody, které pozemek vydává sám od sebe, aniž je obděláván, náleží vlastníkově pozemku.*“

že vlastník spodního pozemku zbudoval konkrétní zařízení bránící přirozenému odtoku, hrozilo zaplavení pozemku horního.²⁵⁹ V justiniánském právu bylo použití žaloby rozšířeno i na jinou tekoucí přírodní vodu. Tu mohl vlastník horního pozemku zadržet jen tehdy, měl-li z toho sám hospodářský prospěch, jinak ji musel nechat volně odtékat.²⁶⁰

Následující ustanovení § 1020 NOZ, zakazující zřizování stavby v těsné blízkosti sousedního pozemku, je v soukromoprávním kodexu ustanovením novým. Do účinnosti NOZ byla problematika řešena výhradně veřejnoprávními normami, zejména normami stavebního práva. Z logiky koncentrace řízení ve správním řízení a z logiky nutnosti právní jistoty se toto ustanovení užije pouze v případech, kdy se ke stavbě nezřizuje stavební povolení, jehož řízením je vlastník sousedního pozemku účastníkem. NOZ užívá neurčitého termínu „těsné blízkosti“, při jeho výkladu bude tedy muset záviset na charakteru stavby a na místních poměrech. I římské právo znalo omezení vlastníka pozemku v jeho možnosti stavět. Takovým příkladem může být následující fragment.

Gaius, Digesta, 10. 1. 13

„Si quis maceriem iuxta praedium alienum aedidicet, finem ne excedito: si murum, pedes intervallum esto: si aedes, pedum duorum. Si sepulchrum (immo fossam) vel scrobem fodiat, quanta altitudo est, tantum intervallum esto: si puteum, ulnae. Oleam autem et ficum novem pedes ab alieno serito, reliquas arbores quinque pedes.“

Jestliže postaví zeď, musí dodržet mezeru jedné stopy, pokud dům, dvě stopy. Jestliže vykope hrobku nebo jámu, musí dodržet od hranice takovou mezeru, jaká je jejich hloubka, jestliže však studnu, jen jeden sáh. Olivovník nebo fíkovník musí být zasazen devět stop od sousedova pozemku, ostatní stromy pět stop.²⁶¹

Lze tedy konstatovat, že i toto ustanovení je ve shodě s právem římským. Oba právní řády považují určitý volný pás mezi pozemky za nutný pro sousedské vztahy, byť se liší ve vzdálenostech, respektive NOZ žádné neobsahuje. U NOZ

²⁵⁹ SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474): komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5, str. 172.

²⁶⁰ BONFANTE, Pietro. *Instituce římského práva*. 9. Nákładem ČS. A.S. Právnick v Brně: knihtiskárna Jos. Šimka ve Slavkově u Brna, 1932, str. 330.

²⁶¹ Překlad převzat z: SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo v občanském zákoníku: komentář a prameny*. Praha: Auditorium, 2017. ISBN 978-80-87284-65-0, str. 89.

se domnívám, že jedná o úpravu, jež bude využívána pouze u staveb, které nepodléhají stavebnímu povolení.

3.2.1 Opuštění nemovitosti

Jednou ze součástí vlastnického práva je v zásadě i právo věc opustit, tedy právo jednostranně projevit svoji vůli již dále nebýt vlastníkem. Věci nemovité však mají proti svým movitým protějškům rozdílné postavení. Opuští-li se totiž věc movitá, stane se po splnění zákonných podmínek věcí ničí, tedy věcí způsobilou k přivlastnění. Naproti tomu opuštěná nemovitá věc připadá do vlastnictví státu ve smyslu ustanovení § 1045 NOZ.²⁶²

Není tedy pochyb o tom, co se stane s opuštěnou nemovitostí, a není tak pochyb ani o tom, že není možné přivlastnění. Zbývá odpovědět na úvahu, jak lze v současném právu nemovitost opustit. Samotné opuštění není tak jednoduché, jak by se mohlo zdát, neboť se má za to, že si každý chce uchovat své vlastnické právo. Podle mého názoru existují dle současné právní úpravy tři možné cesty k opuštění nemovitosti: opuštění nemovité věci komisivním právním jednáním, opuštění nemovité věci nevykonáváním vlastnického práva, a opuštění nemovité věci ve smyslu ustanovení § 65 KatZ.

3.2.1.1 Komisivní právní jednání vedoucí k opuštění nemovitosti

Komisivní jednání předpokládá aktivní právní jednání vlastníka s úmyslem věc opustit. Obdobně jako na jiná právní jednání se i na opuštění nemovité věci vztahují ustanovení § 555 a násl. NOZ a právní jednání směřující k derelikci musí být skutečné, srozumitelné a vážně míněné. Aby byla takovým způsobem derelikce možná, musí být vyjádřena vůle vlastníka k opuštění nemovitosti a zároveň taková nemovitost musí být fyzicky opuštěna. Uvedené vyplývá i z judikatury Nejvyššího soudu České republiky: *„Právní úkon musí být učiněn svobodně a vážně, určitě a srozumitelně; jinak je neplatný. Opuštění věci jejím vlastníkem zahrnuje tedy nepochybně volní stránku tohoto jednostranného právního úkonu, která musí být bezpečně doložena, přičemž projev vůle tu musí být vykládán s uvážením i individuálních zvláštností případu opuštění věci. Vedle obecných náležitostí musí*

²⁶² Ustanovení § 1045 odst. 2 NOZ nedává prostor pro žádný alternativní výklad, když stanoví: *„Opuštěná nemovitá věc připadá do vlastnictví státu.“*

*derelikce naplňovat také vůli vzdát se vlastnictví věci a její fyzické opuštění.*²⁶³

Podle mého názoru tyto dva prvky nemusí být splněny současně, nakonec by to bylo i velmi obtížně splnitelné, a je možné fyzicky opustit nemovitost a následně učinit právní jednání, kterým se vůle najisto projeví. Stejně tak je podle mého názoru možné učinit tyto kroky obráceně.

Podle mého názoru je opuštění nemovitosti touto cestou právním jednáním, které ruší věcné právo k nemovitosti a měla by být vyžadována písemná forma ve smyslu ustanovení § 560 NOZ. Nejvyšší soud České republiky však dospěl k závěru, že písemná forma nutná není, jak vyplývá z odůvodnění rozsudku: *„Ustanovení § 560 se pro případ derelikce nemovité věci neuplatní, neboť nejde o právní jednání, jímž se převádí věcné právo k nemovitosti, ani se takové právo nemění ani neruší. Jak již bylo uvedeno výše, přechod vlastnického práva na stát je totiž zákonným důsledkem derelikce, a vlastník tak své právo na stát nepřevádí a samozřejmě toto právo ani nezaniká.*“²⁶⁴ Nejvyšší soud podle mého mínění zvolil cestu ustálené judikatury, přestože se změnila hmotná právní úprava, a tedy rozhodl v rozporu s ní.²⁶⁵

Právní jednání opuštění věci je právním jednáním neadresovaným, není třeba jej tedy doručit žádnému konkrétnímu subjektu, a stává se perfektním již svým učiněním. V tomto pohledu vyvolává právní úprava nemalé obtíže. I když je opuštěný pozemek zapsán v katastru nemovitostí, nepřipínají se účinky derelikce k uskutečnění zápisu do veřejného seznamu, neboť se zde nejedná o převod vlastnického práva ve smyslu § 1005 NOZ. Ke škodě věci nebyla převzata koncepce ABGB, dle které vlastnické právo k opuštěné nemovité věci zanikalo až extabulací, tj. výmazem z pozemkových knih, a zápis vlastnického práva státu k opuštěné věci do katastru nemovitostí tak má pouze účinek deklaratorní.²⁶⁶

²⁶³ Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29. 4. 2015, sp. zn. 22 Cdo 157/2015. K tématu existují i další rozhodnutí, například 22 Cdo 4048/2009 nebo 28 Cdo 1254/2003. Přestože judikáty řeší spory předcházející účinnost NOZ, na nárocích komisivního jednání při derelikci se nic zásadního neměnilo.

²⁶⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. 2. 2019, sp. zn. 21 Cdo 2257/2018.

²⁶⁵ Dříve byla dle ustanovení § 46 odst. 1 SOZ, písemná forma stanovena pouze pro smlouvy o převodu vlastnictví k nim, ale dnes je úprava obecnější.

²⁶⁶ ADAMOVÁ, Hana, BRIM, Luboš, COUFALÍK, Petr, DOBROVOLNÁ, Eva, HANÁK, Jakub, PEKAŘOVÁ, Anna. *Pozemkové vlastnictví*. Praha: Wolters Kluwer, 2020. ISBN 978-80-7598-690-0, str. 189-190.

Přestože jsou nemovitosti věcmi zpravidla vyšší majetkové hodnoty, jejichž hodnota kontinuálně roste, lze si představit situace, ve kterých se jich vlastníci chtějí usilovně zbavit, a přesto tak neučiní formou dvoustranného právního jednání s jiným subjektem. Nejen pro tyto případy existuje určitý korektiv souladu s dobrými mravy a veřejným pořádkem ve smyslu ustanovení § 580 NOZ. V případě porušení je právní jednání postiženo absolutní neplatností. V tomto kontextu je třeba pochopit, že se vlastník nemůže derelikcí zbavit nemovitosti, která má zápornou ekonomickou hodnotu, a činí tak pouze proto, že mu přestávala přinášet užitek. Jestliže si vlastník na pozemku zřídí skládku a půdu ekologicky znečistí, není právně možné pozemek opustit, a povinnost revitalizace pozemku tak přenést na stát. Soudy rozhodují obdobně, když například nepřipustily derelikci zchátralého kostela, o který se církev nechtěla starat.²⁶⁷

Praktickým problémem ovšem do dnešních dní zůstává právní posouzení příslušného katastrálního úřadu. Katastrální úřady argumentují tím, že takové prohlášení nesplňuje požadavky pro vkladovou listinu a změnu vlastnického práva nezapisují. Jejich rozhodnutí jsou z logiky věci podporována zástupci státu, neboť se opouští nemovitosti zpravidla zadlužené, respektive s váznoucím zástavním právem, či jinak znehodnocené. Nejvyšší soud České republiky dospěl k závěru, že názor, podle kterého lze vázat povolení vkladu změny vlastnického práva, v důsledku derelikce, pouze na listinu obsahující souhlasné prohlášení toho, jehož vlastnické právo se v důsledku derelikce rozšířilo a toho, kdo nemovitost opustil, je v rozporu s Listinou základních práv a svobod, katastrálním zákonem i ustálenou judikaturou Nejvyššího soudu. Případný nesouhlas státu s účinky derelikce nemá žádný právní význam (není překážkou platnosti právního jednání, jehož důsledkem je přechod vlastnického práva na stát).

Pro účely vkladového řízení je tedy významné, že ze žádného zákonného ustanovení nelze dovodit právní povinnost toho, kdo nemovitou věc opustil s účinky podle ustanovení § 1045 odst. 2 NOZ, vyžadovat od státu souhlas s tím, že věc byla skutečně opuštěna, a že tedy stát souhlasí s jejím nabytím, a zároveň

²⁶⁷ Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 59.1.2016, sp. zn. 90 C 18/2015-17. Možné srovnat i s judikaturou Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 28 Cdo 3563/2008.

ze žádného zákonného ustanovení nelze dovodit povinnost státu takové prohlášení vydat.²⁶⁸

3.2.1.2 Opuštění nemovitosti nevykonáváním vlastnického práva

Podle ustanovení § 1050 odst. 2 NOZ se má za to, že vlastník nemovitost opustil, nevykonával-li vlastnické právo po dobu deseti let. Předmětné ustanovení chápu především jako snahu o odstranění nejistoty v případě pochyb o vůli vlastníka nemovitost opustit, které ovšem taktéž přináší praktické obtíže. Pokud bychom jej totiž chápali tak, že se jedná o samostatnou skutkovou podstatu opuštění nemovité věci, a po deseti letech nevykonáváním vlastnického práva by se věc stala opuštěnou, dospějeme k absurdním závěrům narušujícím právní jistotu u mnohých nemovitostí. Kromě tohoto závěru se jedná dle mého názoru i o rozpor s ústavními právy. Tento rozpor konstatoval i Nejvyšší soud České republiky: „...je však vždy třeba brát v úvahu princip vlastnické svobody, vyjádřený též v čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, podle kterého vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu. Z tohoto principu vyplývá i právo vlastníka neužívat věc, pokud mu její užívání není uloženo zákonem.“²⁶⁹

Jak jsem uvedl, chápu toto ustanovení pouze jako korekci nejistoty při opuštění nemovitosti vlastníkem nemovitosti, podobně jako v právu římském vydrželi vlastníci nemovitost, přestože nebyla užitá mancipace. K podobnému závěru došel i Jakub Sosna, podle kterého z ustanovení vyplývá právo státu chopit se držby nemovitosti. Podle autora takový postup vede k vyváženým důsledkům, neboť v případech, kdy se stát držby nechopí, ponechává vlastnické právo původního vlastníka k zanedbávanému pozemku zachovalým, a současně v souladu s účelem ustanovení umožňuje reagovat na neblahý stav dlouhodobého neudržování nemovitostí. Při přijetí tohoto výkladu bude stát v případech sportu požívat ochrany poctivého držitele, prokáže-li se, že původní vlastník své vlastnické právo k nemovitosti po dobu deseti let nevykonával.²⁷⁰ Podle Hany

²⁶⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. 2. 2019, sp. zn. 21 Cdo 2257/2018, možné porovnat s další judikaturou, též: rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21. 8. 2019, sp. zn. 24 Cdo 3337/2018 a rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 11. 9. 2019, sp. zn. 24 Cdo 183/2019.

²⁶⁹ Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30. 10. 2012, sp. zn. 22 Cdo 4055/2010.

²⁷⁰ SOSNA, Jakub. *Opuštění nemovité věci*. Rekodifikace a praxe, 2015, č. 12, str. 2.

Adamové by i přesto zůstalo vlastnictví státu do značné míry nejisté, neboť by se do pozice vlastníka dostal až mimořádným vydržením vlastnického práva.²⁷¹

Podle jiné interpretace by ustanovení § 1050 NOZ bylo chápáno pouze jako vyvratitelná právní domněnka. Ten, kdo bude namítat uplatnění tohoto ustanovení, bude též povinen nést důkazní břemeno u soudu. V obou případech, respektive i dle jiných možných výkladů, však bude podle mého názoru namíste uplatnění analogicky stejného výkladu ohledně dobrých mravů a veřejného pořádku. V opačném případě by se dobré mravy a veřejný pořádek pouze obcházely nevykonáváním vlastnického práva namísto právního jednání vedoucího k opuštění nemovitosti.

3.2.1.3 Opuštění nemovitosti dle ustanovení § 65 katastrálního zákona

Tento postup se uplatní v odlišných případech než předchozí způsoby. Zatímco u výše uvedených případů opuštění nemovitosti byl znám vlastník, který mohl učinit právní jednání vedoucí k opuštění nemovitosti anebo byl znám vlastník, který své právo nevykonával. Postup dle ustanovení § 65 KatZ se uplatní v případech, kdy vlastníci nejsou dostatečně identifikováni.

K vlastnictví takových nemovitostí se zpravidla dlouhodobě nikdo nehlásí, neplatí z nich daně, nepečuje o ně, a tak lze předpokládat, že tyto osoby nevykonávají vlastnické právo ke svým nemovitostem ve smyslu § 1050 odst. 2 NOZ. Po uplynutí 10 let nevykonávání vlastnického práva se tato nemovitost stává vlastnictvím státu, a to podle § 3067 NOZ. Pokud by nebylo zařazeno toto ustanovení, nebylo by zde žádné jednoduché řešení, jak prokázat opuštění těchto nemovitostí a dosáhnout zápisu vlastnického práva pro stát. Úřad pro zastupování státu by v každém jednotlivém případě musel nejprve žalovat každého zapsaného vlastníka u soudu, aby určil, že vlastníkem opuštěné nemovitosti se stal stát.²⁷²

Předmětné ustanovení se sestává z devíti odstavců, které upravují postup v případě, že se nalezne nemovitost s nedostatečně identifikovaným vlastníkem. Takový postup zahrnuje zveřejnění na internetových stránkách Úřadu pro

²⁷¹ ADAMOVIČ, Hana, BRIM, Luboš, COUFALÍK, Petr, DOBROVOLNÁ, Eva, HANÁK, Jakub, PEKAŘOVÁ, Anna. *Pozemkové vlastnictví*. Praha: Wolters Kluwer, 2020. ISBN 978-80-7598-690-0, str. 196.

²⁷² BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. V Praze: C. H. Beck, 2014. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-525-1, str. 190

zastupování státu ve věcech majetkových, na úřední desce obce a dále aktivní jednání za účelem identifikace vlastníka. V případě, že již vlastník zemřel, dává Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových podnět k zahájení dodatečného řízení o pozůstalosti, respektive dědictví, příslušnému soudu. Pokud se navzdory této snaze nepodaří zjistit vlastníka nemovitosti, nastává dle ustanovení § 65 odst. 9 KatZ fikce opuštění nemovitosti. V praxi se bude jednat zejména o vlastníky již dlouhé roky zesnulé, bez velké šance dohledat informace k jejich identifikaci, kteří vlastní drobné pozemky, kde ovšem nejisté vlastnictví výrazně ztěžuje život v obcích.

Teoreticky si lze představit i situaci, kdy nedostatečná identifikace vznikla nově. I v takovém případě by měl být postup v zásadě stejný, ale domnívám se, že není možné, aby v takovém případě nastala fikce opuštění nemovitosti, neboť je to stát, který odpovídá za žádné vedení katastru nemovitostí.²⁷³

3.3 Závěr kapitoly

Vlastnictví se v římském právu vyvíjelo pomalu a pozvolně. V počátcích se jednalo o „relativní právo“ ke sporné věci, ale teprve v době formulového procesu lze hovořit o absolutním právním panství s působností *erga omnes*. Římské právo však ani v této době vlastnictví podle mého názoru nechápalo ve smyslu subjektivního práva, nýbrž více ve smyslu určité moci k věci, do které nemělo být zasahováno a která byla chráněna.

Jako se vyvíjel význam vlastnictví, vyvíjel se i okruh předmětů, které mohly být v soukromém vlastnictví. Domnívám se, že vývoj byl rozdílný pro věci movité a nemovité, přičemž nemovitosti zaznamenaly vývoj pomalejší. Vlastnictví pozemků se vyvinulo z původního kolektivního státního vlastnictví přes jednotlivé rody do soukromého vlastnictví Římanů. Důležitá byla poloha pozemku, neboť v civilním vlastnictví mohly být pouze pozemky italské, a to až do doby císaře

²⁷³ K tomu se vyjádřil i Ústavní soud České republiky: „*Je nepřijatelné, aby vlastnické právo stěžovatelů konajících v důvěře ve veřejnoprávní evidenci, za jejíž správnost odpovídá stát, a legitimně se domnívajících, že jsou vlastníky předmětných pozemků, bylo mnoho let po uplynutí lhůty k podání restitučního návrhu zpochybněno soudy (tj. jinými státními orgány v jiném řízení).*“ Nález Ústavního soudu České republiky IV. ÚS 42/09.

Justiniána. Pro úplnost je třeba dodat, že dle práva byl jediným vlastníkem vždy otec rodiny.

Pravým vlastnictvím bylo vlastnictví civilní, ale existovaly i další formy, které se od civilního vlastnictví odlišovaly způsobem ochrany. Poslední zbytky rozdílů byly odstraněny císařem Justiniánem. Vlastnictví bylo neomezené z hlediska oprávnění, jež mohl vlastník vykonávat, ale pro ochranu pokojného soužití již římské právo znalo omezení, ať ve veřejném nebo v soukromém zájmu.

Vlastnictví je v NOZ vymezeno jako subjektivní právo, na základě kterého může vlastník s předmětem vlastnictví nakládat zcela libovolně, pokud nenarušuje práva jiných osob. Z hlediska obsahu je tedy význam vlastnictví v právu římském obdobný významu v právu moderním, kdy je vlastnictví tvořeno všemi myslitelnými oprávněními, a přesto není jejich pouhým výčtem. Taktéž u omezení vlastnictví nemovitostí je možné nalézt společné znaky římského práva a NOZ.

V právu římském i moderním bylo možné opustit nemovitost, byť dle současného práva je tento proces komplikovanější a formálnější, což je mimo jiné dáno dle mého názoru větším okruhem povinností vlastníka nemovitosti. Výrazný rozdíl se při opuštění nemovitosti nicméně projevil v možnostech nabytí vlastnictví takových nemovitostí okupací, jak se této problematice budu věnovat v kapitole o nabývání vlastnictví.

Kapitola čtvrtá

Právo obligační

Obligatio je závazková právní vztah nejméně mezi dvěma osobami, z nich alespoň jeden je *debitor*, jež je povinen plnit osobě druhé, kterou je *creditor*. Základem obligace je důvěra, že slib bude splněn. Nepochybně je zásluhou římských právníků, že důkladně přepracovali spojení složek obligace, a to dluhu a ručení. Hlavní význam římského obligačního práva spočívá v tom, že v chaotické mase úkonů každodenního života právníci rozlišili ty, které považovali za typické, a pro tyto typy vytvořili právní pravidla.

Je důležité si vymezit rozdíl mezi věcným a obligačním právem. Ve věcném právu jde především o vztah jednotlivce k věci. Věcné právo je přímé a bezprostředně působí na věc. Naopak obligační právo můžeme charakterizovat dynamičností dvou osob. Žaloba z obligačního práva je osobní a míří vůči dlužníkovi. Obligační právo však vytváří předpoklad pro dispozici věcným právem.²⁷⁴ S ohledem na téma předkládané práce se dále budu věnovat především kupní smlouvě a institutům, které s ní v kontextu nemovitostí bezprostředně souvisí.

4.1 Kupní smlouva v právu římském

Emtio venditio v římském právu patřila mezi dvoustranné konsensuální kontrakty, kterou se prodávající zavázal převést držbu věci nebo práva a kupující se zavázal zaplatit kupní cenu. Na rozdíl od dnešní kupní smlouvy, římská *emptio venditio* byla vzájemným obligačním slibem, nikoliv smlouvou převádějící samotné vlastnictví.²⁷⁵ Jako taková pouze ospravedlňovala nabytí vlastnictví, které se převádělo následnou mancipací, injurecessí či tradicí, jak bude popsáno dále v předkládané práci. Kupní smlouva byla od 2. století před naším letopočtem konsensuální synallagmatickou smlouvou *ius gentium* a zakládala se na důvěře a poctivosti stran.

²⁷⁴ CVETLER, Jiří, KINCL, Jaromír. *Obecné dějiny státu a práva: stát a právo v otrokářském Římě*. Praha: Státní pedagogické nakladatelství, 1972. Učební texty vysokých škol, str. 89-90.

²⁷⁵ BONFANTE, Pietro. *Instituce římského práva*. 9. Nákładem ČS. A.S. Právnick v Brně: knihtiskárna Jos. Šimka ve Slavkově u Brna, 1932, str. 516.

Z historického hlediska se kupní smlouva vyvinula, když se peníze staly všeobecně uznávaným platidlem, což se stalo v průběhu 3. století před naším letopočtem, do té doby měla kupní smlouva podobu reálného kontraktu v podobě mancipace. Kupní smlouva měla po dlouhou dobu svoji zvláštnost, neboť nejenže nepřeváděla vlastnictví, ale nevznikala z ní ani povinnost vlastnictví převést. Povinnost převodu se týkala pouze držby a prodávající byl zavázán *tradere ut habere liceat*. Obligačním kontraktem k převodu vlastnictví se *emptio venditio* stala ke konci republiky, nelze však přesněji určit kdy. Je však zásluhou Římanů, že koupi právně oddělili od směny.²⁷⁶ Tím se v kupní smlouvě objevily dva samostatné právní úkony, a to právní úkon zavazující, uzavření kupní smlouvy, a právní úkon zcizovací, realizace kupní smlouvy.

Rovnost koupě jako dvoustranného právního úkonu spočívala v tom, že prodávající měl právo na převzetí kupní ceny od kupujícího a současně měl povinnost předat předmět koupě kupujícímu. Z toho vyplývá, že prodávající byl současně věřitelem i dlužníkem. Kupující měl právo na předmět koupě a byl povinen odevzdat kupní cenu, čímž se oba nacházeli v obdobné pozici. Kupní smlouva byla neformálním kontraktem, tedy *ius civile* nestanovilo na vznik koupě nějakou konkrétní formu projevu vůle smluvních stran. Kupní smlouva také představovala kauzální kontrakt vyplývající z povinností obou stran plnit a patřil jim nárok na protiplnění čili vzájemná výměna předmětu koupě a kupní ceny.²⁷⁷ Z titulu kupní smlouvy vycházejí také dvě žaloby, *actio empti* a *actio venditi*. *Actio empti* náležela kupci, pokud by vinou prodejce došlo ke zkáze či zhoršení věci. Prodávající odpovídal i za *furtum*, ale jak jsem uvedl výše, v případě nemovitostí nebyla krádež možná. Naproti tomu *actio venditi* chránila prodávajícího, který měl nárok na zaplacení kupní ceny.

²⁷⁶ Digesta 18.1.1: „*Origo emendi vendendique a permutationibus coepit. Olim enim non ita erat nummus neque aliud merx, aliud pretium vocabatur, sed unusquisque secundum necessitatem temporum ac rerum utilibus inutilia permutabat, quando plerumque evenit, ut quod alteri superest alteri desit. Sed quia non semper nec facile concurrebat, ut, cum tu haberes quod ego desiderarem, invicem haberem quod tu accipere velles, electa materia est, cuius publica ac perpetua aestimatio difficultatibus permutationum aequalitate quantitatis subveniret. Eaque materia forma publica percussa usum dominiumque non tam ex substantia praebet quam ex quantitate nec ultra merx utrumque, sed alterum pretium vocatur.*“

²⁷⁷ SOMMER, Otakar, SPÁČIL, Jiří, ed. *Učebnice soukromého práva římského. Díl II, práva majetková*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2011. Klasická právnická díla (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7357-616-5, str. 55.

Tento závazkový vztah tedy předpokládal dva proti sobě stojící subjekty, ale zároveň nebylo podmínkou, že na jedné nebo druhé straně vystupuje jen jedna osoba. Platnost kupní smlouvy se tedy projevovала souhlasem nebo vůlí smluvních stran o předmětu a kupní ceně. Jakmile se na těchto dvou okolnostech strany dohodly, vznikla mezi nimi kupní smlouva.

Gaius, Institutiones, III. 139

„Emptio et venditio contrahitur, cum de pretio convenerit, quamvis nondum pretium numeratum sit; ac ne arra quidem data fuerit, nam quod arrae nomine datur, argumentum est emptionis et venditionis contractae.“

Smlouva o koupi a prodeji se uzavírá tehdy, když dojde k dohodě o tržové ceně, i když by zatím cena nebyla vyplacena a také by ani nebyl dán závdavek. Neboť závdavek je pouze doklad o uzavření smlouvy o koupi a prodeji.²⁷⁸

Z Gaiova fragmentu je patrná konsensuální povaha kupní smlouvy. Pokud tedy kontrahenti chtěli uzavřít kupní smlouvu, bylo nezbytné, aby se dohodli na předmětu koupě a kupní ceně, a i pokud se v daném případě již na ničem jiném nedohodli, koupě byla uzavřena.

Ulpianus, Digesta, 18. 1. 9

„In venditionibus et emptionibus consensum debere intercedere palam est: ceterum sive in ipsa emptione dissentient sive in pretio sive in quo alio, emptio imperfecta est. Si igitur ego me fundum emere putarem Cornelianum, tu mihi te vendere Sempronianum putasti, quia in corpore dissensimus, emptio nulla est...“

Při prodeji a koupi musí být souhlas, to je zřejmé. Ostatně jestliže v samotném předmětu koupě nesouhlasí nebo v ceně nebo v něčem jiném, není koupě dokonána. Jestliže tedy já toužím koupit korneliánský pozemek a ty mi prodáš sempronianský, protože se mýlíme v předmětu, není žádná koupě...²⁷⁹

Jinými slovy nebyla smlouva platná, pokud se strany mýlily v předmětu koupě. Ulpianus zpochybnil takové uzavření kupní smlouvy, kde by se strany dohodly pouze na ceně a předmětu, přičemž podle něj se kontrahenti museli

²⁷⁸ Překlad převzat z: GAIUS. *Učebnice práva ve čtyřech knihách*. Přeložil KINCL, Jaromír. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2007. ISBN 978-80-7380-054-3, str. 175.

²⁷⁹ Překlad převzat z: DOSTALÍK, Petr. *Texty ke studiu římského práva soukromého*. 2. vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2016. ISBN 978-80-7380-625-5, str. 167.

shodnout i na prvcích, jako jsou doba plnění, místo plnění a způsob plnění. Bez těchto okrajových prvků se podle něj kupní smlouva nemohla považovat za uzavřenou. Kupující a prodávající se dále mohli dohodnout na uzavření koupě tak, že vzájemné plnění bylo splatné ihned nebo v budoucnu, ve stejném čase nebo v nestejném čase.²⁸⁰

Obsahem závazku z kupní smlouvy však nebylo pouze to, na čem se strany výslovně dohodly, ale taktéž i to, co přirozeně ke kontraktu náleží.

Ulpianus, Digesta, 19. 1. 11. 1

„Et in primis sciendum est in hoc iudicio id demum deduci, quod praestari convenit: cum enim sit bonae fidei iudicium, nihil magis bonae fidei congruit quam id praestari, quod inter contrahentes actum est. Quod si nihil convenit, tunc ea praestabuntur, quae naturaliter insunt huius iudicii potestate.“

Ulpianus zdůraznil, že pokud si strany nedohodly nic zvláštního, budou vůči sobě odpovědní za cokoli, co přirozeně spadá do rozsahu transakce. Na tomto základě byl v klasickém římském právu mimo jiné chráněn kupující před vadami koupené věci, jak naváží dále v příslušné kapitole.²⁸¹

4.1.1 Předmět koupě

Předmětem koupě mohla být v podstatě jakákoliv věc nebo právo, kromě zvláštních zákazů. V souvislosti s tématem předkládané práce Pietro Bonfante upozorňuje například na zákaz místodržících a vojáků kupovat pozemky v provinciích, v nichž vykonávali svůj úřad nebo službu.²⁸² Z hmotných věcí mohla být předmětem koupě jakákoliv věc *in commercio*, dokonce předmětem koupě mohla být i věc vadná nebo samotná držba. Předmětem koupě mohla být dále věc, která měla vzniknout až v budoucnu, jak možné způsoby nastíním níže.

Při generickém čili druhovém plnění byl obsah závazku kontrahovaný druhovými znaky, například určitým množstvím. Pokud došlo před tříděním

²⁸⁰ BLAHO, Peter, HARAMIA, Ivan, ŽIDLICKÁ, Michaela. 1997. *Základy římského práva*, Bratislava: MANZ, 1997. ISBN 80-85719-07-X, str. 343.

²⁸¹ DAJCZAK, Wojciech, GIARO, Tomasz, LONGCHAMPS DE BÉRIER, Franciszek. *Právo římské: základy soukromého práva*. Olomouc: Iuridicum Olomoucense, 2013. ISBN 978-80-87382-41-7, str. 323.

²⁸² BONFANTE, Pietro. *Institute římského práva*. 9. Nákładem ČS. A.S. Právnick v Brně: knihtiskárna Jos. Šimka ve Slavkově u Brna, 1932, str. 517.

k zániku plnění na vyhlédnuté druhové věci bez zavinění dlužníka, například zničením věci působením přírodních živlů, dlužník v takovém případě musel plnit jinými kusy dlužného druhu, protože platila zásada *genera non perit* a druh nezaniká. Z čehož vyplývá, že nebezpečí snášel dlužník. Při tzv. omezeném generickém plnění z určitého množství mohl být dlužník zbaven odpovědnosti, pokud zaniklo celé množství. Generické plnění však bylo potřeba konkretizovat, nejpozději v době plnění. Z čehož vyplývá, že generické plnění se konkretizací čili individualizací přeměnilo na individuální plnění a nebezpečí, které snášel předtím dlužník, přecházelo na věřitele.

Při individuálním plnění byl obsah závazku kontrahovaný individuálními znaky. Pokud tedy došlo k zániku plnění individuální věci, bez zavinění dlužníka, například otrok zemřel přirozenou smrtí, dlužník nemusel plnit, protože platila zásada, že individuální věc je na úkor toho, komu se dluží, takže nebezpečí snášel věřitel. Předmětem generického plnění bývaly zpravidla zastupitelné věci, které jsou v právních vztazích určovány mírou, množstvím, váhou jako například obilí, víno, olej a peníze, a předmětem individuálního plnění byly nezastupitelné věci.²⁸³

Alternativní plnění se dělila na alternativní závazek a alternativní možnosti. Při alternativním závazku dlužník dlužil několik plnění tak, že byl povinen splnit jen jedno z nich. Pokud se jedno plnění stalo náhodou nemožným splnit, závazek se omezil na další možné plnění. Například pokud zemřel otrok, který byl poskytnut, následovali ti otroci, kteří byli nachystaní v alternativním závazku. U alternativní možnosti dlužník dlužil jedno plnění, ale měl oprávnění namísto dlužného plnění poskytnout jiné plnění. Je však třeba uvést, že předmětem alternativního plnění se v římském právu z logických důvodů nemovitosti v podstatě nestávaly.

Dále se v římském právu rozlišovalo plnění hlavní a vedlejší plnění. Toto rozlišování plnění bylo více méně na základě hlediska objektivního práva. Pro kontrahenty bylo hlavním plněním to, na čem se museli dohodnout a vedlejším plněním to, na čem se mohli dohodnout. Hlavní plnění vyplývalo z podstatných prvků daného závazku a určovalo se na základě typové vázanosti. Kontrahenti

²⁸³ BLAHO, Peter, HARAMIA, Ivan, ŽIDLICKÁ, Michaela. 1997. *Základy římského práva*, Bratislava: MANZ, 1997. ISBN 80-85719-07-X, str. 283-284

se mohli dohodnout i na vedlejší plnění, které mohlo vyplývat ze závazku, nebo z vedlejších dohod, které budou rozebrány v další kapitole. Tyto dohody byly připojeny ke smlouvě a jejich plnění bylo možné prosadit i žalobou z daného kontraktu.²⁸⁴

Arrha neboli závdavek představoval zaplacení určité částky jedním kontrahentem druhému při uzavření smlouvy o budoucím plnění. Mohl mít charakter zálohy, jako plnění části povinného plnění, jako důkaz o uzavření smlouvy, na posílení uzavřené smlouvy nebo odškodnění za odstoupení od uzavřené smlouvy. *Usurae* neboli úroky vyjadřovaly peněžní plnění dlužníka za užívání cizího kapitálu, které se určily podle délky užívání a množství užívaného kapitálu. Povinnost vyplatit úroky mohla vzniknout na základě smlouvy nebo ze zákona. *Poena conventionalis* neboli smluvní pokuta byla smluvními stranami sjednána pro případ porušení stávajících smluvních povinností v budoucnosti, jako například nesplnění povinnosti nebo zpoždění, a systematicky bychom ji řadili k utvrzení obligace. Nepravá smluvní pokuta byla historicky starší a byla určena k vymáhání jednání či opomenutí, jež nebylo přímo předmětem primárního závazku.²⁸⁵ Pravá smluvní pokuta představovala paušalizovanou náhradu škody. Poškozený nebyl povinen dokazovat výši škody, protože byla určena a nebylo možné žádat vyšší částku pokuty.²⁸⁶

Dále lze druhy plnění rozdělit na plnění dělené nebo nedělené a určité a neurčité. Dělená plnění (*divisum*) šlo bez porušení své podstaty rozdělit na částky. Součet těchto dílčích plnění vytvářel celek povinného plnění, například poskytnutí úvěru. Nedělené plnění (*indivisum*) bylo takové plnění, při kterém součet dílčích plnění nevytvářel hodnotu povinného plnění. Určité plnění (*certum*) bylo nejpřesněji vyjádřeno peněžní částkou. Pokud bylo plnění zaměřené na vrácení věci, bylo jeho určení volnější, například bylo třeba vrátit nejen věc samotnou, ale i vše, co k ní přibylo, jako plody a přírůstek. Do neurčitého plnění (*incertum*)

²⁸⁴ KINCL, Jaromír, URFUS, Valentin. *Římské právo*: [celostátní vysokoškolská učebnice pro studenty právnických fakult]. Praha: Panorama, 1990. Učebnice. ISBN 80-7038-134-5, str. 313.

²⁸⁵ HORÁK, Pavel. *Přehled judikatury ve věcech smluvní pokuty (s přihlédnutím k novému občanskému zákoníku)*, Praha, Wolters Kluwer ČR, 2013, str. 15.

²⁸⁶ KINCL, Jaromír, URFUS, Valentin. *Římské právo*: [celostátní vysokoškolská učebnice pro studenty právnických fakult]. Praha: Panorama, 1990. Učebnice. ISBN 80-7038-134-5, str. 313.

patřily případy, ve kterých se ukládalo soudci, aby odsoudil žalovaného prostřednictvím žalobní formule na to, co byl povinen dát nebo učinit ve prospěch žalobce.²⁸⁷

Při koupi nemovitostí se bezpochyby uplatňovala zásada *superficies solo cedit*, tedy při koupi pozemku se zároveň nabývalo vše, co bylo s pozemkem spojené, přestože tak nemuselo být výslovně ujednáno. Nebylo tak nutné, aby předmětem byl koupě byl pozemek, na kterém stály statek, dům a stáj, stačilo, aby byl předmětem koupě právě a pouze pozemek. Z toho vyplývá, že předmětem koupě byly i součásti takové nemovitosti, například součást domu, stojícího na předmětném pozemku.

Již jsem ve své práci zmínil princip autonomie vůle smluvních stran, a tak i plněním kupní smlouvy mohlo být vše, kromě plnění vyloučených. Vyloučená byla předně plnění nemožná, ať již z důvodů faktických nebo právních. Mezi takové věci patřily *res extra commercium*, věci vyloučeny ze soukromého vlastnictví. Z hlediska nemovitostí se jednalo zejména o chrámy, hřbitovy, vodovody, cesty, lázně či městské hradby, respektive půdu pod nimi. Dále existovala plnění nedovolená a proti dobrým mravům, což platilo bezvýhradně při obligačních poměrech *bona fide* a při abstraktních závazcích s výhradami. Podle klasických právníků nemohl být předmětem koupě svobodný člověk. Toto tvrzení se opírá o názor právníka Pomponia, který vycházel z výroku Celsa mladšího. Další výjimku představují majetky opatrovaných osob.

Pomponius, Digesta, 18. 1. 6

„Sed Celsus filius ait hominem liberum scientem te emere non posse nec cuiuscumque rei si scias alienationem esse: ut sacra et religiosa loca aut quorum commercium non sit, ut publica, quae non in pecunia populi, sed in publico usu habeatur, ut est Campus Martius.“

Celsus mladší říká, že nemůžete koupit svobodného člověka, ani žádný jiný majetek, nepodléhající zcizení, jako jsou například posvátná a náboženská místa nebo takový majetek, který není předmětem obchodu, ale je veřejným majetkem,

²⁸⁷ BLAHO, Peter, HARAMIA, Ivan, ŽIDLICKÁ, Michaela. 1997. *Základy římského práva*, Bratislava: MANZ, 1997. ISBN 80-85719-07-X, str. 284-285.

který ačkoliv nepatří lidem, je využíván k veřejným účelům, jako je například *Campus Martinius*.²⁸⁸

Paulus, Digesta, 18. 1. 34. 7

„*Tutor rem pupilli emere non potest: idemque porrigendum est ad similia, id est ad curatores procuratores et qui negotia aliena gerunt.*“

Opatrovník nemůže kupovat majetek opatrovaného. Stejné pravidlo platí pro podobné případy, například kurátory nebo jiné osoby, které spravovaly záležitosti jiných.²⁸⁹

Takové konstatování je však relativní, neboť předmět koupě nemohly koupit uvedené osoby, ale nic nebránilo tomu, aby věc koupily jiné osoby.²⁹⁰

I z tohoto tvrzení plynuly výjimky. Třetí osoby sice mohly koupit majetek poručence, ale nemohly tak učinit ve všech případech. Návrh z roku 195 našeho letopočtu zakázal poručníkovi bez souhlasu Pretoria zcizit nebo založit venkovské nebo předměstské pozemky poručence. Některé předměty vlastnictví poručence byly zcela vyloučeny z předmětu kupní smlouvy ve vztahu k poručníkovi, vůči třetím osobám však byly omezeny jen zčásti. Předmětem nemohly být nemovitosti a některé cenné movitosti jako rodinné šperky či klenoty, ostatním věcem nic nebránilo, aby se staly předmětem kupní smlouvy. Pokud by poručník porušil svá práva a tento zákaz, způsobil by tím škodu poručenci. Poručenec měl k dispozici na svou ochranu více prostředků v podobě žalob: *actio tutelae*, *actio rationibus distrahendis*, *cautio rem pupilli Salvia fore*.²⁹¹ Předmětem koupě nemohl být ani protiprávní nebo nezákonný předmět, například chrám.

V neposlední řadě nesmělo jít o plnění, které by nemělo hospodářský význam pro nabyvatele, neboť předmětem obligace nemohlo být to, co nebylo ocenitelné v penězích. Plnění muselo být dostatečně určité specifikované, jak jsem již uvedl výše. Úplná neurčitost by způsobila neplatnost obligace.

²⁸⁸ Překlad autora dle anglického překladu, viz: SCOTT, Samuel Parsons. *The Digest or Pandects of Justinian* [online]. Cincinnati, 1932 [cit. 2020-10-19]. Dostupné z: <https://droitromain.univ-grenoble-alpes.fr>.

²⁸⁹ Překlad autora dle anglického překladu tamtéž.

²⁹⁰ REBRO, Karol, BLAHO, Peter. *Rímske právo*, Bratislava: IURA EDITION, 2010. ISBN 978-80-8078-352-5, str. 278-280.

²⁹¹ Tamtéž, str. 278-280.

Římští právníci v této souvislosti dále řešili otázku, zda je možné koupit neexistující věc. Z pohledu koupě nemovitostí si lze obtížně představit situaci, kdy by pozemek v době perfekce kupní smlouvy neexistoval a vznikl by až následně, byť by to teoreticky možné bylo. Přesto dva typy, které vznikly v římském právu, měly úzkou souvislost s nemovitostmi. Prvním typem možné smlouvy o prodeji neexistující věci byl prodej věci očekávané a typem druhým koupě naděje.

Pomponius, Digesta, 18. 1. 8

„Nec emptio nec venditio sine re quae veneat potest intellegi. Et tamen fructus et partus futuri recte ementur, ut, cum editus esset partus, iam tunc, cum contractum esset negotium, venditio facta intellegatur: sed si id egerit venditor, ne nascatur aut fiant, ex empto agi posse.“

Pomponius uvedl, že přestože se nemůže uskutečnit nákup ani prodej věci bez majetku, je možné uzavřít platnou kupní smlouvu k očekávaným plodům, ať již z plodin nebo zvířat, pokud tyto plody skutečně vzniknou. Potom se má za to, že byl kontrakt skutečně uzavřen a vznikají z něj závazky k vydání plodu a zaplacení kupní ceny.²⁹² Díky této konstrukci byly strany osvobozeny od nesení hospodářského rizika za nahodilé události, ale i od zakládání svého zisku na takových událostech.²⁹³

Pomponius, Digesta, 18. 8. 1. 1

„Aliquando tamen et sine re venditio intellegitur, veluti cum quasi alea emitur. Quod fit, cum captum piscium vel avium vel missilium emitur: emptio enim contrahitur etiam si nihil inciderit, quia spei emptio est: et quod missilium nomine eo casu captum est si evictum fuerit, nulla eo nomine ex empto obligatio contrahitur, quia id actum intellegitur.“

Někdy však byla kupní smlouva bez předmětu koupě platná, i když byl předmět koupě nejistý. Ve fragmentu se uvádí příklad nákupu ryb ulovených z rybníka, kdy je kupující ochoten zaplatit dohodnutou kupní cenu, přestože není

²⁹² VAŽNÝ, Jan. *Římské právo obligační, část II. (Zánik obligace a nauky o objektu a subjektu obligace)*, Bratislava 1927, str. 41.

²⁹³ DAJCZAK, Wojciech, GIARO, Tomasz, LONGCHAMPS DE BÉRIER, Franciszek. *Právo římské: základy soukromého práva*. Olomouc: Iuridicum Olomoucense, 2013. ISBN 978-80-87382-41-7, str. 324.

jisté, jak velký bude úlovek, popřípadě zda vůbec nějaký bude. Pro tento typ smlouvy se v římském právu užíval termín *quasi alea emitur*.²⁹⁴

Zatímco první typ smlouvy byl vázán na podmínku, že plody vzniknou, ve druhém typu byl kontrakt perfektní v okamžiku, kdy se strany dohodly na kupní ceně a určení očekávaného předmětu koupě, bez ohledu na to, zda nějaký v budoucnu bude.

4.1.2 Kupní cena

Kupující a prodávající byli nuceni shodnout se na kupní ceně, aby mohla být kupní smlouva platná. Kupní cena musela být dle převažujícího názoru vyjádřena v penězích, aby bylo možné určit, kdo je kupujícím a prodávajícím, ačkoliv to nebránilo dalším vedlejším ustanovením s dalším nepeněžitým plněním.

V klasickém právu se za kupní cenu považovala jen vážně myšlená kupní cena. Muselo tedy jít o skutečnou cenu, nikoliv o zástěrku na darování nějaké věci (*pretium verum*). Výše kupní ceny zprvu nepodléhala žádným omezením, až v justiniánském právu se prosadila myšlenka ve prospěch prodávajícího, kdy mohl prodávající napadnout platnost koupě. Aby byla ekvivalentní záměna předmětu koupě za peníze, císař Diocletianus umožnil prodávajícímu kupní cenu vrátit a získat předmět koupě zpět, pokud kupní cena nedosáhla ani polovinu skutečné spravedlivé hodnoty předmětu. Kupující měl možnost takovému jednání zabránit, pokud doplatil plnou hodnotu věci.

Dle školy prokuliánů musela být kupní cena vyjádřená v penězích, jinak by to nebyla koupě, ale směna. Sabiniáni připouštěli i jiné vyjádření ceny, například ve formě vedlejšího plnění. Určení ceny se mohlo ponechat i třetí osobě, i když názory na takové stanovení ceny v klasickém období nebyly jednotné. Obecně platilo, že cena nemusela odpovídat skutečné hodnotě věci, i když právním pravidlem bylo, že cena měla být spravedlivá v tom smyslu, aby byla uvážena jako reálná protihodnota věci (*pretium debet esse iustum*). Kupní cenu nebylo možné stanovit pouze na základě vůle jedné strany, tedy podléhala konsenzu obou stran a musela být míněna vážně, aby byla kupní smlouva platná.²⁹⁵

²⁹⁴ Do českého jazyka přeloženo „Jakoby ze hry“. Tamtéž, str. 324.

²⁹⁵ BLAHO, Peter, HARAMIA, Ivan, ŽIDLICKÁ, Michaela. 1997. *Základy římskeho práva*, Bratislava: MANZ, 1997. ISBN 80-85719-07-X, str. 345-346.

4.1.3 Povinnosti prodávajícího

V římském právu vznikala práva a povinnosti již od okamžiku neformálního sjednocení stran na podstatných náležitostech kupní smlouvy. Z kupní smlouvy tedy vyplývala pro prodávajícího určitá práva, ale i závazky. Avšak římské právo nepřijalo princip pořízení vlastnického práva, ale pouze povinnost prodávajícího odevzdat předmět koupě, z čehož mu příslušela garanční povinnost, tedy garance, že kupující si věc může ponechat.

Prodávající měl v zásadě čtyři hlavní povinnosti, tedy chránit věc a předat věc s určitou odpovědností za vady věci. Ochrana věci prodávajícím a odpovědnosti za vady se blíže věnuji dále v předkládané práci.

Perfektní kupní smlouva zavazovala prodávajícího předat věc kupujícímu, a zajistit mu tak pokojné užívání a držení věci. Prodávající byl také povinen spolu s předmětem koupě, dát kupujícímu veškeré příslušenství patřící k předmětu a také všechno to, co nabyl s předmětem koupě od okamžiku jejího uzavření.

Kupující nemusel automaticky nabýt vlastnické právo odevzdáním předmětu koupě. Zejména u nemovitostí pouhá *traditio* po dlouhou dobu římského státu nepostačovala, jak se problematice budu věnovat v následující kapitole. Prodávajícímu ovšem stačilo, že kupujícímu garantoval klidné držení a užívání předmětu koupě tím, že se nenašel nikdo, kdo by mu věc odňal nebo nějak narušil držení a užívání uplatněním věcného práva k věci. Souvislost s touto právní úpravou povinnosti prodávajícího třeba hledat v římské společnosti, protože ne každý obyvatel starověkého Říma měl zároveň i římské občanství, které mu civilní právo zajišťovalo a chránilo *ius commercii*. Také ne každý byl kviritským vlastníkem, tedy nositelem vlastnického práva na základě *ius civile*. Tím pádem institut kupní smlouvy byl institutem zaměřeným na umožnění výměny zboží nejen mezi římskými občany.

Od institutu kupní smlouvy nebylo vhodné požadovat, aby uložila povinnost prodávajícímu převést vlastnictví k prodávané věci, nýbrž zajistit takovou právní situaci, aby kupující měl možnost věc klidně užívat a nerušeně držet, a tímto způsobem ji nakonec i vydržet a stát se kviritským vlastníkem. V mnoha případech se kupující stával vlastníkem koupené věci bez dalších průtahů na základě

mancipace, injurecesse nebo tradice a tyto právní úkony mu zajišťovaly ochranu proti případnému rušení nebo odnětí věci.

V některých případech se zvláštními úkony připojenými ke kupní smlouvě šlo zajistit kupujícímu ochranu proti třetím osobám. K tomu sloužily právní úkony jako *stipulatio rem habere licere*, kterou se vlastně prodávající zavazoval garantovat kupujícímu nerušenou držbu a užívání věci. V praxi se ale nejvíce rozšířila *stipulatio duplae*, kterou se prodávající zavazoval zajistit kupujícímu nerušenou držbu a klidné užívání s hrozbou náhrady dvojnásobku kupní ceny při nedodržení. V dalším období klasického práva se obsah zmíněných stipulací stal součástí koupě a uvedená odpovědnost prodávajícího se zakotvila přímo do žaloby z koupě (*actio empti*), jejímž prostřednictvím se kupující mohl domáhat ochrany. Kupující ale prostřednictvím této žaloby mohl vymoci nejen náhradu kupní ceny, ale i způsobenou škodu a ušlý zisk.

4.1.4 Povinnosti kupujícího

Kupující měl primární povinnost zaplatit prodávajícímu dohodnutou kupní cenu řádně a včas. Kupní cena musela být vyjádřena určitou sumou peněz, a jak bylo zmíněno výše, nemusela odpovídat hodnotě věci, byla-li cena míněna vážně. Teprve v justiniánském právu se začalo uplatňovat právo *laesio enormis*, pokud kupní cena nedosahovala ani poloviny hodnoty prodávajícího pozemku. V klasickém právu se však tento požadavek neuplatňoval, vycházelo se ze zásady, že v obchodování je přirozenou snahou stran co nejdražší prodej a co nejlevnější koupit.²⁹⁶ Dnešním jazykem bychom mohli říct, že klasické římské právo stálo na racionalitě lidí a na tržních mechanismech.

Na převod peněz postačovala *traditio*, protože netvoří mancipační věci. Kupující byl povinen převést kviritské vlastnictví na prodávajícího sám nebo prostřednictvím třetích osob. Kupující nabyl kupní cenu do vlastnictví v okamžiku předání peněz za předpokladu, že jde o jeho vlastní prostředky nebo předáním cizích peněz se souhlasem právního vlastníka.²⁹⁷

²⁹⁶ VAŽNÝ, Jan. *Římské právo obligační, část I.* Bratislava 1927, str. 85-86

²⁹⁷ BLAHO, Peter, HARAMIA, Ivan, ŽIDLICKÁ, Michaela. 1997. *Základy římského práva.* Bratislava: MANZ, 1997. ISBN 80-85719-07-X, str. 351.

Kupující byl také povinen nahradit prodávajícímu veškerou škodu nebo vynaložené náklady na předmět koupě od okamžiku uzavření smlouvy až do převzetí věci. Na prosazení těchto zájmů sloužila prodávajícímu žaloba z koupě (*actio venditi*). Na základě této žaloby bylo možné vymáhat i další nároky prodávajícího, například v případě, že kupující prodával pozemek draž, než ho koupil. Proávající měl nárok na polovinu té sumy, která přesahovala původní kupní cenu za předpokladu, že se na tom strany dohodly.²⁹⁸

Kupující byl povinen zaplatit kupní cenu vždy, a to i tehdy, když se předmět koupě zničil v důsledku vyšší moci. Pokud kupující nezaplatil kupní cenu vůbec nebo zčásti, nesl za to zodpovědnost. Proávající vůči kupujícímu mohl použít *actio venditi* na primární i sekundární plnění. Kupující mohl odepřít zaplatit kupní cenu, pokud ji prodávající žádal před dohodnutou lhůtou, nebo jestliže prodávající odpíral vydat věc, neboť nároky stran byly vzájemné.²⁹⁹ Další povinností kupujícího bylo platit úroky z prodlení, pokud nebylo dohodnuto jinak, v případě, že nezaplatil kupní cenu nejpozději do předání věci.

4.1.5 Vedlejší dohody při kupní smlouvě

Při uzavírání koupě bylo možné připojit různé vedlejší dohody tzv. *pacta adiecta*. Šlo o dohody připojené *venditorem a emptorem* v důsledku dobré víry ke kupní smlouvě. Vzhledem k tomu, že žaloby z kupní smlouvy, jejichž prostřednictvím byla poskytována právní ochrana v dobré víře „*iudicia bona fide*“, nemusely být tyto vedlejší dohody nijak zvlášť právně zajišťovány a soudce na ně musel brát zřetel. Tedy při zjišťování žalobcova nároku bral v úvahu soudce všechno, a to vedlejší dohody při koupi, zvyklosti a jiné nároky. Většina těchto vedlejších dohod se zachovala i v dnešním moderním právním pořádku.³⁰⁰

²⁹⁸ BLAHO, Peter, HARAMIA, Ivan, ŽIDLICKÁ, Michaela. 1997. *Základy římského práva*, Bratislava: MANZ, 1997. ISBN 80-85719-07-X, str. 392.

²⁹⁹ SOMMER, Otakar, SPÁČIL, Jiří, ed. *Učebnice soukromého práva římského. Díl II, práva majetková*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2011. Klasická právnícká díla (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7357-616-5, str. 55.

³⁰⁰ KINCL, Jaromír, URFUS, Valentin. *Římské právo*: [celostátní vysokoškolská učebnice pro studenty právnických fakult]. Praha: Panorama, 1990. Učebnice. ISBN 80-7038-134-5, str. 315.

Nejčastěji se v souvislosti s koupí nemovitostí vyskytovaly tyto vedlejší dohody: výhrada lepšího kupce, odstoupení, zpětná koupě a dohoda o předkupním právu.³⁰¹ K výhradě lepšího kupce níže uvedený fragment.

Paulus, Digesta, 18. 2. 1

„Ille fundus centum esto tibi emptus, nisi si quis intra kalendas ianuarias proximas meliorem condicionem fecerit, qio res a domino abeat.“

Tento pozemek bude od tebe koupen za sto, jestliže do lednových kalend nebude učiněna nabídka za lepších podmínek, aby se tato věc stala vlastníkovou.³⁰²

Právním úskalím této vedlejší dohody bylo posouzení, zda se jedná o ryzí smlouvu s možností odstoupit v případě lepší nabídky anebo o podmíněnou kupní smlouvu. Příznačně pro římské právo záleželo na formulaci smlouvy, jak je patrné z následujícího fragmentu.

Ulpianus, Digesta, 18. 2. 2

„Quotiens fundus in diem addicitur, utrum pura emptio est, sed sub condicione resolvitur, an vero condicionalis sit magis emptio, quaestionis est. Et mihi videtur verius interesse, quid actum sit: nam si quidem hoc actum est, ut meliore allata condicione discedatur, erit pura emptio, quae sub condicione resolvitur: sin autem hoc actum est, ut perficiatur emptio, nisi melior condicio offeratur, erit emptio condicionalis. Ubi igitur secundum quod distinximus pura venditio est, Iulianus scribit hunc, cui res in diem addicta est, et usucapere posse et fructus et accessiones lucrari et periculum ad eum pertinere, si res interierit.“

Bylo-li dle Ulpiana dohodnuto, že učiněním lepší nabídky je možné odstoupit, jednalo se o ryzí kupní smlouvu, která se ruší splněním podmínky. Pokud si ale

³⁰¹ KINCL, Jaromír, URFUS, Valentin. *Římské právo*: [celostátní vysokoškolská učebnice pro studenty právnických fakult]. Praha: Panorama, 1990. Učebnice. ISBN 80-7038-134-5, str. 315.

³⁰² Překlad převzat z: *Digesta, neboli, Pandekty, svazek II, kniha XIV-XXXV, vybrané části = Digesta, seu, Pandectae: fragmenta selecta*. Přeložil BLAHO, Peter, přeložila BARTOŠÍKOVÁ, Jarmila, přeložil SKŘEJPEK, Michal, přeložil ŽYTEK, Jakub, přeložil ČERNOCH, Radek. Praha: Univerzita Karlova v Praze, nakladatelství Karolinum, 2019. *Fontes iuris romani*. ISBN 978-80-246-4332-8, str. 147.

strany ujednaly, že se jedná o platnou smlouvu, pokud nebude učiněna lepší nabídka, hovoříme o podmíněné kupní smlouvě.³⁰³

Paulus, Digesta, 18. 2. 3

„*Quoniam post interitum rei iam nec adferri possit melior condicio.*“

Po zničení majetku nelze přenést lepší stav věci.³⁰⁴

Z uvedeného vyplývá, že římské právo stanovilo, že lepší nabídku nelze učinit po zániku věci. Výhradu lepšího kupce mohl kupec zmařit tak, že by prodávajícímu nabídl doplatek k tomu, co nabídne lepší kupec.

Lex commissoria byla vedlejší dohoda, která předpokládala odstoupení prodávajícího od kupní smlouvy, ale za podmínky, že v dohodnuté lhůtě kupující nezaplatil kupní cenu. Přicházela v úvahu zejména při tzv. splátkové koupí. Z *legis commissoriae* mohl prodávající žádat, pokud mu nebylo včas zapláceno, buď dodatečné zaplacení ceny i s úroky nebo zrušení smlouvy.

Pactum de retroemendo znamenalo možnou možnost prodávajícího předmět koupě koupit zpět od kupujícího za stejnou kupní cenu. Tato dohoda záležela na prodávajícím, zda se rozhodne pro její připojení ke kupní smlouvě. V justiniánském právu tato dohoda patřila mezi nepojmenované kontrakty. Na případy zpětné koupě se poskytovala *actio in factum* proti kupujícímu na vrácení předmětu koupě prodávajícímu.

Pactum protimiseos vzdáleně předchází dnes dobře známému předkupnímu právu. Kupující se zavazoval k tomu, že pokud v budoucnu bude prodávat věc, v kontextu předkládané práce pozemek, nabídne jej nejprve tomu, kdo mu ho prodal. Příklady takových klauzulí o předkupním právu uvádí Paulus, například pokud se prodával pozemek s dohodou, že ho může kupující sám užívat za určité nájemné, nebo pokud ho bude chtít kupující znovu prodat, nesmí ho prodat

³⁰³ Závěr formulován z převzatého překladu z: *Digesta, neboli, Pandekty, svazek II, kniha XIV-XXXV, vybrané části = Digesta, seu, Pandectae: fragmenta selecta*. Přeložil BLAHO, Peter, přeložila BARTOŠÍKOVÁ, Jarmila, přeložil SKŘEJPEK, Michal, přeložil ŽYTEK, Jakub, přeložil ČERNOCH, Radek. Praha: Univerzita Karlova v Praze, nakladatelství Karolinum, 2019. Fontes iuris romani. ISBN 978-80-246-4332-8, str. 147.

³⁰⁴ Překlad autora dle anglického překladu, viz: SCOTT, Samuel Parsons. *The Digest or Pandects of Justinian* [online]. Cincinnati, 1932 [cit. 2021-11-11]. Dostupné z: <https://droitromain.univ-grenoble-alpes.fr>.

někomu jinému, ale zpět prodávajícímu. Ke splnění dohodnutého sloužila žaloba z prodeje *actio venditi*, jak je patrné z následujícího fragmentu.

Paulus, Digesta, 19. 1. 21. 5

„*Sed et si ita fundum tibi vendidero, ut nulli alii eum quam mihi venderes, actio eo nomine ex vendito est, si alii vendideris.*“

Když vám prodám nemovitosti pod podmínkou, že ji neprodáte nikomu jinému než mně, budu mít právo na *actio venditi*, pokud byste ji prodali jinému.³⁰⁵

4.1.6 Platnost a perfekce kupní smlouvy

Kupní smlouva se v římském právu stávala platnou, když byla projevena vůle kupujícího a prodávajícího, tedy když nastal konsenzus mezi smluvními stranami, který sám zakládal kontrakt. Pro konsensuální kontrakty bylo charakteristické, že shoda kontrahentů, tedy souhlasná vůle stran o podstatných prvcích konsensuálního kontraktu, zakládala vznik kontraktu a nevyžadovalo se například ani předání věci.³⁰⁶

Kupní smlouva byla zpočátku reálným kontraktem, tedy plnilo se z ruky do ruky, jak se vyvinula ze směny. Postupem času však došlo k uvolňování jednotlivých fází zřízení, od smlouvy se oddělilo plnění a smlouva se stala kauzou pro převod držby a následně vlastnictví. Kupní smlouva se stávala perfektní tehdy, kdy založila obligační závazky, což nastalo tehdy, když se kupující a prodávající dohodli na povinných náležitostech.

Paulus, Digesta, 18. 6. 8

„*Necessario sciendum est, quando perfecta sit emptio: tunc enim sciemus, cuius periculum sit: nam perfecta emptione periculum ad emptorem respiciet. Et si id quod venierit appareat quid quale quantum sit, sit et pretium, et pure venit, perfecta est emptio: quod si sub condicione res venierit, si quidem defecerit condicio, nulla est emptio, sicuti nec stipulatio: quod si exstiterit, Proculus et Octavenus emptoris esse periculum aiunt: idem Pomponius libro nono probat.*“

³⁰⁵ Překlad autora dle anglického překladu, viz: SCOTT, Samuel Parsons. *The Digest or Pandects of Justinian* [online]. Cincinnati, 1932 [cit. 2020-11-11]. Dostupné z: <https://droitromain.univ-grenoble-alpes.fr>.

³⁰⁶ BLAHO, Peter, HARAMIA, Ivan, ŽIDLICKÁ, Michaela. 1997. *Základy římského práva*. Bratislava: MANZ, 1997. ISBN 80-85719-07-X, str. 341.

Quod si pendente condicione emptor vel venditor decesserit, constat, si exstiterit condicio, heredes quoque obligatos esse quasi iam contracta emptione in praeteritum. Quod si pendente condicione res tradita sit, emptor non poterit eam usucapere pro emptore. Et quod pretii solutum est repetetur et fructus medii temporis venditoris sunt (sicuti stipulationes et legata condicionalia peremuntur), si pendente condicione res exstincta fuerit: sane si exstet res, licet deterior effecta, potest dici esse damnum emptoris.“

Je nevyhnutelné vědět, v jakém okamžiku je kupní smlouva perfektní: tehdy totiž víme, kdo má snášet „*periculum*“. Neboť perfekcí kupní smlouvy nebezpečí přechází na kupce. A jestli je jisté, co se prodalo, v jakém je to stavu, v jakém množství se prodalo, jestliže je kupní cena stanovená a nedohodla se žádná podmínka, pak je kupní smlouva perfektní.³⁰⁷

Perfekcí kupní smlouvy nebezpečí prakticky přechází na kupujícího, takže je pro něj důležité vědět, kdy je kupní smlouva perfektní. Přechodu rizika se budu dále blíže věnovat dále v příslušné kapitole předkládané práce.

Perfekce kupní smlouvy nastává:

- a) při druhově určené věci její individualizací (odměnou, označením, vážením, vytríděním). Vyšší moc nastává před individualizací nebo po individualizaci věci, ale vždy před tradicí věci.
- b) při kondicionální koupi nastoupením podmínky – až když nastane dohodnutá událost. Pokud nenastane, kupní smlouva zůstává trvale neúčinná a vyšší moc nastane před nastoupením suspenzivní podmínky nebo po nastoupení suspenzivní podmínky, ale vždy před tradicí věci. Ke smlouvě mohla být připojena i rozvazovací podmínka, jejíž splnění mělo za následek návrat vlastnictví prodávajícímu a pomnutí věcných práv, zřízených kupujícím. Prodávajícímu vzniklo právo *actio venditi* na vrácení plodů, a kupujícímu právo na *actio empti* na náhradu nezbytně učiněných nákladů.³⁰⁸ Rozvazovací

³⁰⁷ Překlad převzat z: SALÁK, Pavel. *Konsensuální kontrakty* [online]. In: Masarykova univerzita v Brně [cit. 2021-09-08]. Dostupné z: <https://is.muni.cz/el/-1422/podzim2015/BV102Zk/um-EMPTIO-VENDITIO.pdf>.

³⁰⁸ HEYROVSKÝ, Leopold. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. 4. opr. vyd. Praha: J. Otto, 1910, str. 350.

podmínka však na rozdíl od podmínky odkládací neměla odkladný vliv na perfekci smlouvy.³⁰⁹

- c) Při časově omezené koupi – uplynutím lhůty. Kupní smlouva se stává perfektní například určitý stanovený den, tedy kdy uplyne dohodnutá lhůta. Vyšší moc nastane před uplynutím lhůty nebo po uplynutí lhůty, ale nikdy ne před předáním věci.³¹⁰

4.2 Kupní smlouva v právu moderním

Kupní smlouva je v obecném smyslu v současném občanském zákoníku upravena ve čtvrté části, hlavě druhé, dílu prvním a oddílu druhém. Konceptně se úprava inspirovala švýcarským právem, když jednotlivé pododdíly upravují specifikace jednotlivých druhů koupě, přičemž platí, že koupě nemovité věci je koupí speciální a subsidiárně se užijí ustanovení ke koupi věci movité.³¹¹

NOZ odstranil právní dualismus, kdy do jeho účinnosti byla kupní smlouva upravena občanským a obchodním zákoníkem. Obecně je kupní smlouva soukromoprávním institutem, který je využíván dennodenně, aniž by si to lidé uvědomovali. Tak je tomu však zejména u věcí movitých, u věcí nemovitých si uzavírání smlouvy téměř každý uvědomuje, což pramení z přísnějších požadavků na formu a ze zpravidla vyšší kupní ceny.

Ustanovení § 2079 NOZ uvádí: „*Kupní smlouvou se prodávající zavazuje, že kupujícímu odevzdá věc, která je předmětem koupě, a umožní mu nabýt vlastnické právo k ní, a kupující se zavazuje, že věc převezme a zaplatí prodávajícímu kupní cenu.*“³¹² Z citovaného ustanovení plynou velmi dobře známé provázané povinnosti prodávajícího, spočívající v odevzdání věci a umožnění nabytí vlastnického práva, a kupujícího, spočívající v převzetí věci a zaplacení

³⁰⁹ CROOK, John. *Classical Roman Law and the Sale of Land*. In: FINLEY, M. I. *Studies in Roman Property: By the Cambridge University research seminar in ancient history*. New York: Cambridge University Press, 1976, ISBN 978-0-521-03678-8, str. 79.

³¹⁰ BLAHO, Peter, HARAMIA, Ivan, ŽIDLICKÁ, Michaela. 1997. *Základy rímskeho práva*. Bratislava: MANZ, 1997. ISBN 80-85719-07-X, str. 355-356.

³¹¹ ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2, str. 117.

³¹² Ustanovení § 2079 NOZ.

kupní ceny. Je tedy zřejmé, že musí být najisto postaven předmět koupě a dostatečně určité ujednána kupní cena.

Z citované zákonné úpravy je dále patrný závazkový vztah mezi účastníky a synalagmatická povaha kupní smlouvy. V nejjednodušší formě kupní smlouva pouze stanoví vzájemné závazky s věcným převodem v budoucnosti. Obligační účinky kupní smlouvy představují předpoklad, aby mohly nastat její účinky věcněprávní, které by jinak vzniknout nemohly.³¹³ Tento závěr sice nemusí být zcela patrný při koupi „z ruky do ruky“, ale má velký význam právě při koupi a následném převodu nemovitostí, kde je vlastnictví vázáno na zápis do katastru nemovitostí.

Při koupi věci nemovité se uplatní ustanovení § 2128 a násl. NOZ, které stanoví nezbytnou písemnou formu ve smyslu ustanovení § 560 NOZ. Zároveň v ustanovení nalezneme možnost ujednat vedlejší doložky ke koupi nemovitosti jakoukoliv formou, ale mají-li se zřídit jako práva věcná, musí být taktéž dodržena písemná forma.

Při dodržení písemné formy není z občanskoprávního pohledu nutné ověřovat podpisy účastníků. Této skutečnosti se bránil katastrální úřad a zamítal návrhy na vklad bez ověřeného podpisu, neboť nesplňovaly kritéria vkladové listiny dle katastrálního zákona a vyhlášky. Nejvyšší soud však dospěl k závěru, že platnost kupní smlouvy ze soukromoprávního pohledu a způsobilost být vkladovou listinou jsou dvě odlišné věci. Katastrální úřad má navíc samotnou vyhláškou stanovené další alternativní postupy, kterými může ověřit pravost podpisu, jak vyplývá z rozhodnutí Nejvyššího soudu: *„dovolatelka tedy právem soudům vytýká, že předložená vkladová listina má zákonem stanovené náležitosti a okolnost, že podpis prodávajícího není úředně ověřen, lze posoudit jako „odstranitelný nedostatek, který lze ve vkladovém řízení zhojit“.* Navíc přímo ustanovení § 66 odst. 1 písm. e) katastrálního zákona stanovuje, že nejsou-li podpisy na soukromých listinách úředně ověřeny, postupuje se dále podle vyhlášky

³¹³ Nejvyšší soud České republiky již za předchozí úpravy *„formuloval a odůvodnil závěr, podle něhož obligační účinky kupní nebo jiné smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitosti představují předpoklad, aby nastaly (mohly nastat) její účinky věcné (věcněprávní), a bez účinků obligačních nevznikají (nemohou vzniknout) ve vztahu ke smlouvě účinky věcné (věcněprávní); účinky obligační jsou jedním z předpokladů pro účinky věcné.“* Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. 3. 2013, sp. zn. 29 Cdo 957/2012.

(*myšleno vyhlášky č. 357/2013 Sb.*), z čehož je zřejmé, že úředně ověřený podpis není obligatorní náležitostí kupní smlouvy a jeho absence nemůže mít za následek neplatnost smlouvy.³¹⁴

Klíčovým rozdílem mezi koupí movité a nemovité věci však podle mě není naznačený právní formalismus, ale okamžik nabytí vlastnického práva. Dle ustanovení § 1099 NOZ se vlastnické právo k „věci určené jednotlivě převádí už samotnou smlouvou k okamžiku její účinnosti, ledaže je jinak ujednáno nebo stanoveno zákonem.“³¹⁵ NOZ se citovaným ustanovením zcela odklání od římskoprávní nauky o titulu a modu a oddělení účinků obligačních od věcněprávních. Přesto se ho drží právě u nabývání vlastnictví k věcem nemovitým, když v ustanovení § 1105 NOZ uvádí: „převede-li se vlastnické právo k nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu, nabývá se věc do vlastnictví zápisem do takového seznamu.“

Jinými slovy kupní smlouvou k nemovitosti evidované ve veřejném seznamu se nabývají pouze vzájemná práva a povinnosti. Vlastnictví se nabude teprve zápisem do veřejného seznamu, tedy do katastru nemovitosti. Na příslušném katastrálním úřadu následuje vkladové řízení a v případě jeho pozitivního závěru katastrální úřad zapíše změnu na daném listu vlastnictví s právními účinky zpětně ke dni podání návrhu.

4.2.1 Předmět koupě

Předmětem koupě může být libovolná věc, ať již v době uzavření smlouvy existuje nebo má vzniknout v budoucnu.³¹⁶ V této souvislosti je taktéž umožněno smlouvu uzavřít, přestože vlastnické právo k uzavření smlouvy nenáleží vlastníkovi. Při uzavírání kupní smlouvy k nemovitosti v uvedených souvislostech se dovozuje, že násobná kontrakce nezakládá neplatnost smlouvy. Dále Nejvyšší soud České republiky judikoval: „v době, kdy byla sporná kupní smlouva uzavřena, bylo reálné, že se prodávající stane vlastníkem prodáváných nemovitostí, a právě z toho důvodu byla účinnost této smlouvy vázána na odkládací podmínku. Splněním této podmínky

³¹⁴ Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. 3. 2018, sp. zn. 21 Cdo 3066/2017.

³¹⁵ Ustanovení § 1099 NOZ. Pro věci určené genericky se užije ustanovení § 1101 NOZ, dle kterého se vlastnické právo nabývá okamžikem odlišení od jiných věcí téhož druhu.

³¹⁶ Ustanovení § 2079 NOZ: „kupní smlouvou se prodávající zavazuje, že kupujícímu odevzdá věc, která je předmětem koupě...“; ve spojení s ustanovením § 2086 NOZ: „smlouva o dodání věci, která má být teprve vyrobena, se posoudí jako kupní smlouva...“

*se jinak platná kupní smlouva stala účinnou a následný vklad vlastnického práva žalobkyně k předmětným nemovitostem celý jejich prodej v souladu s právem legitimně završil.*³¹⁷

Kupní smlouvu k nemovitosti lze uzavřít také v případě, že se součást má od věci hlavní teprve oddělit. Typickým příkladem z praxe je podle mého názoru převod pozemků, které se vyčleňují z původního pozemku geometrickým plánem, neboť do okamžiku zápisu v katastru nemovitostí samotné vyhotovení geometrického plánu nerozděluje pozemek na dvě samostatné věci.³¹⁸ V případě rozdělení pozemků je však třeba souhlasu příslušného stavebního úřadu. Kupní smlouva k rozdělovaným pozemkům bez takového souhlasu by byla v rozporu se zákonem, a tedy absolutně neplatná.³¹⁹

Optikou předmětu koupě je zásadní, aby pro platnost smlouvy byla věc dostatečně identifikována. Komentářová literatura se určitostí předmětu koupě u nemovitých věcí blíže nezabývá, zřejmě v domněnku, že se jedná o notorietu. Samozřejmě nejjednodušším způsobem je nemovitost určit se zřetelem k požadavkům pro zápis do katastru nemovitostí, tedy za splnění požadavků pro vyhovění návrhu na vklad katastrálním úřadem.³²⁰ V praxi tomu tak být pro rozdílné důvody však nemusí, aniž by to mělo vliv na platnost kupní smlouvy. Předmět koupě může být identifikován odkazem na přílohu smlouvy nebo dokonce na jinou smlouvu mezi účastníky. K tomuto závěru dospěl i Nejvyšší soud České republiky: „...dostatečně identifikován je i předmět koupě, odkazuje-li účastník v nabídce na dříve uzavřenou nájemní smlouvu mezi ním a žalobkyní, když konkretizace předmětu koupě odkazem na jiné právní jednání mezi stejnými účastníky není vyloučena.“³²¹

Přestože je předmět koupě podstatnou náležitostí kupní smlouvy, nemusí být v samotné kupní smlouvě uveden. Zákonodárce a nakonec i právní praxe a soudy

³¹⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 22 Cdo 981/2001.

³¹⁸ Samotná vůle k rozdělení bez geometrického plánu však není dostačující, viz Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21. 12. 2010, sp. zn. 30 Cdo 1551/2009.

³¹⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 31. srpna 2005, sp. zn. 30 Cdo 1756/2004,

³²⁰ Kromě obecných náležitostí musí kupní smlouva ve smyslu § 8 KatZ obsahovat název katastrálního území; u pozemku parcelní číslo; u budovy, jež nejsou součástí pozemku, musí obsahovat číslo popisné či číslo evidenční a uvedení části obce (pokud je název obce rozdílný od názvu katastrálního území); u jednotky její číslo s označením budovy nebo pozemku, ve kterém je vymezena.

³²¹ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. 03. 2018 sp. zn. 21 Cdo 3066/2017.

vykládají právní jednání ve smyslu ustanovení § 574 NOZ spíše jako platné s ohledem na skutečnou vůli účastníků řízení. Podle mého názoru je platná i kupní smlouva, kde bude nemovitost účastníky dostatečně určena, byť laicky a odlišně od požadavků katastrálního úřadu.³²²

4.2.2 Kupní cena

Úplatnost převodu je jedním z pojmových znaků kupní smlouvy, kterým ji navíc odlišuje od jiných smluv. Ačkoliv kupní smlouva musí být úplatná, není nezbytné, aby byla kupní cena uvedena v samotné kupní smlouvě, přestože je to v praxi převažující způsob. Podle zákona je cena ujednána dostatečně určitě, je-li ujednán alespoň způsob jejího určení.³²³

Formulace „určit alespoň způsob jejího určení“ je relativně neurčitý a obsahově široký způsob jejího určení, který dle úpravy do účinnosti NOZ nebyl ani v občanskoprávních vztazích možný.³²⁴ Možné je například cenu určit odkazem na jinou smlouvu, přílohu nebo ceník.³²⁵ Dále je možné, aby byla stanovena existujícím konkrétním znaleckým posudkem. Naproti tomu není možné, aby byla určena odkazem na znalecký posudek, který v době podpisu smlouvy neexistuje.

K uvedenému se vyjádřil i Nejvyšší soud České republiky: *„není vyloučeno, aby kupní cena byla ve smlouvě stanovena jiným způsobem než uvedením peněžní částky, ovšem musí se tak stát způsobem, kterým bude možno kupní cenu zcela nepochybně určit, a to již v době uzavření smlouvy, neboť smlouva nemůže být platně uzavřena bez dosažení shody o jejích podstatných náležitostech. Tomuto požadavku by samozřejmě vyhovoval odkaz na konkrétní již existující znalecký posudek o ceně prodávané věci, jelikož ze závěrů tohoto posudku by bylo možno v okamžiku uzavření smlouvy bez jakýchkoli pochyb stanovit přesnou finanční částku. Naproti tomu pokud by určení kupní ceny ve smlouvě bylo omezeno na odkaz na znalecký posudek, který bude teprve v budoucnosti vypracován,*

³²² Je ovšem třeba dodat, že u takové kupní smlouvy katastrální úřad nepovolí vklad a neumožní tak nabytí vlastnického práva, jež vzniká právě až zmíněným vkladem, s účinností doručení návrhu na vklad. Vzhledem k tomu, že se podle mého názoru na platnosti smlouvy nic nemění a prodávající je povinen umožnit nabytí vlastnického práva, bude nucen uzavřít přinejmenším novaci kupní smlouvy, aby bylo katastrálnímu úřadu vyhověno.

³²³ Ustanovení § 2080 NOZ.

³²⁴ Byl možný pouze ve vztahu mezi podnikateli v mezích obchodního zákoníku.

³²⁵ KINDL, Milan. *Občanský zákoník: praktický komentář, díl. I.* Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2019. ISBN 978-80-7380-742-9, str. 340.

*nemohlo by jít o určitý, a tedy platný právní úkon, neboť ani samotným účastníkům smlouvy by v době jejího uzavření nebylo známo, za jakou cenu je věc vlastně prodávána, a tento nedostatek by nebylo možno překlenout ani výkladem.*³²⁶ Přestože soud rozhodoval za účinnosti předcházejících právních předpisů, jsou závěry dle mého názoru použitelné i za účinnosti NOZ. Jinými slovy je možné kupní cenu určit odkazem na jinou listinu, ale pouze za předpokladu, že již existuje a strany smlouvy měly možnost se s ní seznámit a s cenou souhlasit, jinak by nebyla naplněna shodná vůle stran, jako základní předpoklad uzavřít vícestranné právní jednání.

Strany mohou dokonce vyjádřit i vůli kupní cenu neurčovat, respektive ji ve smlouvě neuvést. Pro takové případy v zákoně existuje ustanovení § 2085, kdy se kupní cenou stane cena obvyklá, tedy cena, za niž by se týž nebo srovnatelný předmět v době uzavření smlouvy a za obdobných smluvních podmínek obvykle prodal. Ustanovení o obvyklé ceně je v našem právním řádu nové, za předchozí úpravy by kupní smlouva byla bez určení kupní ceny neplatná. Přestože předmětné ustanovení § 2085 NOZ hovoří o koupi movité věci, domnívám se, že je ve smyslu ustanovení § 2131 NOZ³²⁷ aplikovatelná i na koupi nemovitostí. Ze smlouvy v takovém případě ovšem musí zřetelně vyplývat vůle stran převést předmět koupě za úplatu, jinak by se smlouva mohla klasifikovat za zastřenou smlouvu směnnou či darovací. V praxi si lze případ koupě nemovitosti bez určení kupní ceny představit jen stěží, přesto toto ustanovení může být dle mého mínění životaschopné například při pokusech o podvedení kupujícího. Zajímavé je, že tímto postupem strany *de facto* vylučují podstatný a rozlišující prvek kupní smlouvy. Dle autorů komentářové literatury však jde o vyloučení pouze z hlediska formálního zachycení této obsahové náležitosti, nikoli z hlediska faktické existence povinnosti kupujícího kupní cenu uhradit.³²⁸ Postup je tedy dle mého názoru možný, ale nepovažuji jej za vhodný a praktický, neboť je třeba vždy myslet na obecné náležitosti smlouvy, tedy zejména na to, aby smlouva byla jasná a určitá. Ustanovení je navíc v rozporu s právem římským, podle kterého byla kupní cena skutečně podstatnou a nezbytnou

³²⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. 1. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1625/2002.

³²⁷ „V ostatním se na smlouvu o koupi nemovité věci použijí přiměřeně ustanovení o koupi movitých věcí.“ Ustanovení § 2131 NOZ.

³²⁸ KASÍK, Petr, BEDNÁŘ, Václav. § 2085 [Vymezení kupní smlouvy movité věci]. In: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část* (§ 2055–3014). 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 42.

náležitostí kupní smlouvy, zatímco v NOZ za nezbytný prvek považují úplatnost namísto kupní ceny.

Kupní smlouva je, možná trochu překvapivě, taktéž dostatečně určená, je-li stanovena rozpětím ceny. V takovém případě dochází k částečnému prolomení zásad soukromého práva, neboť kupní cenu *de facto* určuje pouze jedna ze stran. Dle názoru Nejvyššího soudu je takový postup možný, ale pouze tehdy, pokud je stanovena horní hranice kupní ceny, když uvedl: *„Jestliže se kupující dohodla s prodávajícím, o tom, že kupní cena bude ve výši „do 50 000 Kč plus DPH“ (s vědomím, že kupní cenu „vyúčtuje“ prodávající), pak tím právně závazným způsobem projevila vůli zaplatit jakoukoliv částku určenou (následně vyúčtovanou) prodávající, která se bude pohybovat v dohodnutém rozmezí. Jinak řečeno, kupující se dohodla s prodávající na tom, že prodávající bude mít možnost jednostranně určit konkrétní výši kupní ceny, až do maximální výše 50 000 Kč, s tím, že k takto určené částce bude přičtena částka odpovídající dani z přidané hodnoty...“*³²⁹ Podle názoru Nejvyššího soudu České republiky je dostatečná vůle, pokud se strany shodly právě na horní hranici kupní ceny.³³⁰

Při koupi více nemovitostí jednou kupní smlouvou je dle judikatury Nejvyššího soudu České republiky potřebné určit kupní cenu i za každou nemovitost zvlášť. Pokud by totiž jedna nebo více z převáděných nemovitostí nemohla přejít na kupujícího, je celá smlouva neplatná, neboť v rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky stojí: *„jestliže je v kupní smlouvě, kterou se převádí více nemovitostí, jejími účastníky sjednána cena jedinou částkou tak, že ve smlouvě není cena jednotlivých nemovitostí nijak specifikována (a to ani např. odkazem na znalecký posudek, který by specifikaci obsahoval), a z povahy převáděných nemovitostí je zřejmé, že nemůže jít o stejné ceny, pak je-li smlouva neplatná ohledně převodu jedné z těchto nemovitostí, je neplatná i v části týkajících se zbývajících nemovitostí touto smlouvou rovněž převedených.“*³³¹

Uvedenou vadu mohou strany zhojit, pokud dodatečně rozklíčují souhrnnou cenu na jednotlivé položky. Vzhledem k tomu, že se věci zabýval Nejvyšší soud

³²⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. 1. 2002, sp. zn. 29 Odo 503/2001, uveřejněný pod číslem 48/2002 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, část občanskoprávní a obchodní.

³³⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. 7. 2011, sp. zn. 33 Cdo 2237/2009.

³³¹ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 12. 9. 2002, sp. zn. 22 Cdo 2127/2000.

České republiky ještě před účinností NOZ, a tedy před zavedením ustanovení o ceně obvyklé, je otázkou, jak by se k věci postavil v současné době. Domnívám se, že pokud k takovému sporu v budoucnosti dojde, soudy by na smlouvu měly hledět optikou ustanovení § 574 NOZ, že na právní jednání je třeba spíše hledět jako na platné než jako na neplatné, a cenu rozklíčovat za pomoci ceny obvyklé, neboť vůle stran uzavřít kupní smlouvu a převést vlastnictví je zřejmá.

4.2.3 Povinnosti prodávajícího

Povinnostmi prodávajícího jsou zejména ve smyslu ustanovení § 2087 NOZ odevzdat věc spolu s doklady k věci³³² kupujícímu a umožnění nabytí vlastnictví k prodávané věci v souladu se smlouvou. Byť výslovně nezmíněn, zároveň vyplývá z logiky věci soulad se zákonem. Jak již bylo v práci zmíněno, vlastnické právo u věcí movitých se převádí samotnou perfekcí smlouvy³³³ a u věcí nemovitých zápisem do veřejného seznamu se zpětnými účinky ke dni doručení návrhu do katastru nemovitostí. U nemovitostí toto ustanovení prakticky znamená umožnění provedení vkladu katastrálním úřadem.

Primární povinnosti, tedy umožnění nabytí vlastnického práva, předání věci a ochrana nemovitosti jsou si blízké povinnostem v právu římském, byť s určitými odchylkami, jež vyplývají z rozdílného okamžiku nabytí vlastnického práva. Prodávající je povinen nemovitost opatrovat a zdržet se jednání, které by ji mohly znehodnotit pro potenciální žalobu kupujícího, ale vzhledem k rozdílnému okamžiku přechodu nebezpečí, je jeho povinnost v podstatě omezena na úmysl, neboť škoda jde k jeho tíži. Při převodu nemovitosti pod povinností prodávajícího rozumím umožnění podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí, zdržení se činností, které by přepisu bránily a trochu extenzivně i zhojení případných formulačních vad, pro které by vklad nebyl proveden. Pod odevzdáním věci se dle ustanovení § 2088 NOZ rozumí umožnění nakládání s věcí v místě plnění, je-li to včas oznámeno. Odevzdání věci chápu jako určité nabytí držby, faktického ovládání věci, tedy u nemovitostí zpřístupnění věci a umožnění fyzického nakládání. Okamžik převzetí věci lze mezi smluvními stranami ujednat ve smyslu

³³² Tato povinnost je navíc rozvedena v ustanovení § 125 StZ.

³³³ Pokud není ve smlouvě stanoveno jinak, což je postup možný u věcí movitých, nikoliv nemovitých.

ustanovení § 2130 NOZ s důsledky, kterým se budu věnovat v podkapitole o přechodu nebezpečí.

Další povinností prodávajícího zastavěné nemovitosti, tedy například pozemku s domem, je poskytnutí kupujícímu informaci o energetické náročnosti budovy.³³⁴ Speciální povinností při převodu jednotky (bytu) je předložení potvrzení o bezdlužnosti ve smyslu ustanovení § 1186 NOZ.³³⁵ Daňové povinnosti prodávajícího byly popsány v první kapitole předkládané práce.³³⁶ Prodávající je dále dle ustanovení § 2084 NOZ povinen upozornit kupujícího na veškeré vady, které jsou mu známy. Než se níže dostanu podrobněji k problematice vad na převáděné nemovitosti, je dále vhodné upozornit na nemožnost jednostranně omezit rozsah odpovědnosti z vadného plnění prodávajícího. Ve smyslu ustanovení § 1916 odst. 2 NOZ by se k takovému právnímu jednání nepřihlíželo, a bylo by tedy nulitní.

V zásadě má prodávající v současné době povinností více než prodávající v dobách římských, avšak základní povinnosti jsou si velmi blízké. Moderní přidané povinnosti vyplývají z charakteru a požadavků moderní doby. Rozdíly se projevují zejména v ochraně nemovitosti a v okamžiku přechodu rizika, kterým se budu věnovat v příslušné podkapitole níže v předkládané práci.

4.2.4 Povinnosti kupujícího

Kupující je povinen převzít předmět koupě a zaplatit kupní cenu, tedy splnit obecně známé povinnosti, jež jsou logickým protipólem povinností prodávajícího již od dob římských. Nedohodnou-li se strany odlišně, mají smluvní strany plnit své povinnosti současně. Takový způsob sice není u nemovitostí vyloučený, ale prakticky je nevyužívaný. Myslitelné jsou různé způsoby, kdy splacení kupní ceny následuje po převodu vlastnického práva, třeba i ve splátkách, nebo naopak

³³⁴ Povinnost vyplývá ze zákona č. 406/2000 Sb., zákona o hospodaření energií. Z tohoto zákona vyplývají i poměrně vysoké potenciální sankce.

³³⁵ V případě, že tak prodávající neučiní, ručí za tyto dluhy osobě odpovědné za správu domu.

³³⁶ Trochu překvapivě má však převodce povinnost ohlásit příslušnému finančnímu úřadu skutečnost, že nabytí příjem osvobozený od daně z příjmu, přesáhne-li hodnota pět milionů korun. Ačkoliv se jedná o formální oznámení bez dalšího zdanění, sankce taktéž nejsou zanedbatelné.

splacení kupní ceny před převodem vlastnického práva, například do nezávislé úschovy.³³⁷

Kupní cenu nemusí kupující platit, jestliže neměl možnost věc si prohlédnout, což neplatí, byl-li ujednán takový způsob předání věci, který možnost prohlídky vylučuje.³³⁸ Lze tedy konstatovat, že se okamžik splnění povinností při převodu nemovitostí zpravidla liší. Teoreticky může nastat situace, kdy prodávající umožní kupujícímu nabýt věc, tedy splní povinnost odevzdat, a kupující ji nepřevzme. V takovém případě nastupuje první fikce ve smyslu ustanovení § 2121 odst. 2 NOZ, dle které nastávají následky stejné, jako by ji převzal a nebezpečí škody tak přechází na kupujícího. Jakmile nebezpečí škody na věci přejde na prodávajícího, nemá případná škoda vliv na jeho povinnost zaplatit kupní cenu.

Výše jsem upozornil na nemožnost omezit ručení za vady ze strany prodávajícího. Ve druhé větě předmětného ustanovení § 1916 odst. 2 NOZ je však zároveň stanoveno, že kupující se svého práva, vyplývajícího z budoucích vad nemovitosti, může dopředu vzdát. Účelem je zjevně ochrana nabyvatele, kterou mu poskytuje písemná forma, především před vlastní ukvapeností. Domnívám se, že z povahy věci nebude možné použít omezení, dle něhož se této neplatnosti lze dovolat, jen dokud strany nezačaly s plněním. Při jiném výkladu by se pravidlo § 1916 odst. 2 NOZ minulo účinkem.³³⁹ Závěrem je podle mého názoru užitečné upozornit, že výše uvedené se týká pouze kupních smluv, na které se nevztahují ustanovení o spotřebitelských smlouvách. Dle ustanovení § 1814 NOZ se totiž zvláště zakazují ujednání, která by vylučovala nebo omezovala práva spotřebitele z vadného plnění.

Základní povinnosti jsou taktéž podobné římskému právu, ovšem s výrazným odklonem, vyplývajícím z rozdílného okamžiku přechodu nebezpečí škody.

³³⁷ Často bývá v praxi užívána například notářská úschova, kdy splacení kupní ceny je v podstatě odložením platnosti či účinnosti samotné smlouvy.

³³⁸ Ustanovení § 2119 NOZ.

³³⁹ ŠILHÁN, Josef. § 1916 [Vadné plnění; vyloučení odpovědnosti]. In: HULMÁK, Milan, a kol.: *Občanský zákoník. VI. Závazkové právo. Zvláštní část* (§ 2055–3014). Komentář, C. H. Beck, Praha, 2014, str. 889.

4.2.5 Vedlejší dohody při kupní smlouvě

Současná úprava NOZ je v rámci dispozitivu soukromého práva benevolentní i při sjednávání vedlejších dohod v kupní smlouvě. Kromě níže uvedených typových vedlejších ustanovení je možné ve smyslu ustanovení § 2157 NOZ sjednat i vedlejší ustanovení odlišné. Na smluvní volnosti stran dále je, zda si tyto dohody sjednají jako „pouhé“ obligace, či je zřídí jako věcná práva zapisovaná do katastru nemovitostí s účinky pro třetí osoby.

Výhrada vlastnického práva ve smyslu § 2132 NOZ spočívá v odložení okamžiku nabytí vlastnického práva k nemovitosti, které přejde až okamžikem úplného zaplacení kupní ceny. Výhrada vlastnického práva se od koupě s odkládací podmínkou liší tím, že odkládací podmínka je určitou objektivní, respektive na vůli stran nezávislou skutečností, zatímco výhrada vlastnického práva se „naplní“, respektive její důsledky nastanou z důvodu jednání jedné ze stran, tj. zaplacením kupní ceny.³⁴⁰ Výhrada vlastnického práva je pro nemovitosti v našem právním řádu institutem novým, neboť před účinností NOZ mohla být sjednávána pouze pro věci movité. V případě nezaplacení kupní ceny bude na prodávajícím, zda odstoupí od kupní smlouvy nebo bude vymáhat zaplacení kupní ceny.³⁴¹ Toto vedlejší ustanovení bylo v římském právu známé jako *pactum reservati dominii*. V právu římském se však jednalo charakterově o odkládací podmínku smlouvy.

V ustanovení § 2135 NOZ je založena výhrada zpětné koupě, spočívající v nabytí podmíněného vlastnického práva kupujícím. Po převodu vlastnictví má prodávající právo požadovat po kupujícím převedení vlastnického práva zpět, tedy v podstatě právo na uzavření nové kupní smlouvy s identickým předmětem kupní smlouvy i kupní cenou. V případě, že si smluvní strany neujednají lhůtu, platí pro nemovitosti lhůta desetiletá ve smyslu ustanovení § 2137 NOZ. Pokud si strany neujednají jinak, je toto právo osobní, tedy nezavazující právní nástupce, a nezcizitelné. Z druhé strany funguje výhrada zpětného prodeje dle ustanovení § 2139 NOZ. Jedná se tedy o právo kupujícího požadovat po prodávajícím, aby si nemovitost koupil zpět. Obsah tohoto ustanovení je dle mého názoru obdobný

³⁴⁰ KASÍK, Petr, BEDNÁŘ, Václav. § 2132 [Nabytí vlastnického práva kupujícím]. In: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část* (§ 2055–3014). 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 103.

³⁴¹ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30. 7. 2009, sp. zn. 29 Cdo 1028/2007.

římskému *pactum de retroemendo*. Vzhledem k okrajové pozornosti zákonodárce se pro toto vedlejší ustanovení přiměřeně užijí ustanovení k výhradě zpětné koupě.

Zřejmě nejznámějším a nejužívanějším vedlejším ustanovením kupní smlouvy je předkupní právo, upravené v ustanovení § 2140 NOZ. Dle tohoto ustanovení si prodávající ponechává určitou moc nad předmětem koupě, neboť mu náleží oprávnění nabytí nemovitost opět pro sebe novou kupní smlouvou za podmínek, které by svědčily koupěchtivému. I v tomto ustanovení lze nalézt společné znaky s *pactum protimiseos* v římském právu. Rozdíl vyplývá v pouhé obligaci nabídnout původnímu prodávajícímu, bez možnosti ovlivnit novou kupní cenu, zatímco povinnost prodat pouze původnímu prodávajícímu v právu římském.

Koupě na zkoušku, upravená v ustanovení § 2150 NOZ, spočívá v podmínění účinnosti kupní smlouvy dodatečným schválením kupujícím. Kupující si v praxi zpravidla věc vyzkouší a následně se rozhodne pro schválení, či odmítnutí, ale vyzkoušení ani prohlédnutí není nezbytné, postačí prosté schválení. V případě neujednání lhůty pro koupi na zkoušku platí pro nemovitosti lhůta roční. Toto ustanovení bylo v zásadě v římském právu možné, kdy mohlo mít formu *pactum displicentiae* (rezolutivní podmínka úmluvy o znelíbení) nebo formu odkládací podmínky. Římské i moderní právo mají společný znak charakteru podmínek jako podmínek potestativních, tedy závislých na vůli kupujícího.

Ustanovení § 2152 NOZ zakotvuje výhradu lepšího kupce, dle které si určitý prostor ponechává prodávající, kterému náleží právo dát přednost lepšímu kupci, přihlásí-li se mu v určité lhůtě, které pro nemovitosti činí jeden rok. V případě, že se najde lepší kupec, je původní smlouva zrušena. Pro praxi je jistě vhodné specifikovat termín „lepší kupec“, neboť bez bližšího ujednání nemusí prodávající kupujícímu svoji volbu nijak zdůvodňovat a kritérium pro lepšího kupce nemusí spatřovat výhradně v ceně. Úprava je dle mého názoru obdobná římskému právu, pouze římské právo umožňovalo toto vedlejší ustanovení ujednat jako podmínku. Zmařit lepší nabídku jistě může zkusit kupující i v současné době, ale na rozdíl od práva římského nemá právní nárok na vyhovění ze strany prodávajícího.

4.2.6 Platnost a perfekce kupní smlouvy

Platnost kupní smlouvy definovanou nikde v NOZ nenalezneme. Je třeba vycházet ze skutečnosti, že se jedná o právní jednání zúčastněných stran, stejně jako každé

jiné. K její platnosti je tak nezbytně nutné, aby se jednalo o skutečnou vůli účastníků. Jinými slovy tato skutečná vůle musí být zjevná, srozumitelná, určitá a vážně míněná.³⁴² V kontextu nemovitostí, pro které je ze zákona nutná písemná forma, se ve smyslu ustanovení § 561 NOZ k platnosti vyžaduje podpis jednajících stran na téže listině, tedy kupní smlouvě. Prvním rozdílem tedy je podpis na smlouvě v právu moderním, proti projevu konsensuální vůle stran v právu římském.

Dle již zmíněné zásady, dle které se má na právní jednání hledět spíše jako na platné než neplatné, jsou důvody absolutní neplatnosti taxativně vymezeny v ustanovení § 580 a násl. NOZ pro rozpor se zákonem, dobrými mravy, nemožnost jednání, omezená svéprávnost. Ostatní důvody neplatnosti jsou zákonodárcem formulovány jako důvody relativní. V případě neplatnosti pouze části kupní smlouvy je v zásadě neplatná pouze dotčená část, pokud je možné ji od zbytku smlouvy oddělit.

Jakmile se tedy podepíše smlouva, jež obsahuje výše zmíněné podstatné náležitosti kupní smlouvy, je kupní smlouva platná a účinná. Účastníci si mohou dohodnout účinnost kupní smlouvy i později. Takové případy mohou nastat například při sjednání vedlejších ustanovení, odkládacích podmínek, rozhodnutím orgánu dle ustanovení § 1762 NOZ nebo se zveřejněním do registru smluv u povinných osob.

4.3 Závěr kapitoly

Kupní smlouva patřila v římském právu mezi dvoustranné konsensuální kontrakty. Smlouvou se prodávající zavazoval převést držbu nemovitosti na prodávajícího, opravňovala k převodu vlastnictví, ale sama o sobě neměla věcněprávní účinky. V současném právu kupní smlouva taktéž pouze zavazuje k převedení vlastnického práva, ale věcněprávní účinky u nemovitostí nezakládá. Ačkoliv je v tomto ohledu chápání kupní smlouvy podobné, je třeba upozornit, že je tomu v moderním právu pouze u nemovitostí, respektive u věcí zapisovaných do veřejných seznamů.

³⁴² Výklad *a contrario* k ustanovení §§ 551, 551 a 553 NOZ.

Předmětem koupě mohla být v právu římském jakákoliv dostatečně určená nemovitost *in commercio* s aplikací zásady *superficies solo cedit*. Obdobně je tomu i v NOZ, kde ovšem postačí věc dostatečně identifikovat i odkázáním na jinou smlouvu. Vzhledem k neexistenci veřejného seznamu v římském státě stačilo nemovitost určit tak, aby byla jednoznačně identifikovaná. Je tomu tak v zásadě i v právu moderním, ovšem pro budoucí věcněprávní účinky je třeba vyhovět předpisům katastrálního úřadu.

V římském právu byla nezbytnou náležitostí smlouvy kupní cena. Ta musela být určena v penězích, byť nebylo vyloučeno ani dodatečné vedlejší nefinanční plnění. V NOZ kupní cena podle mého názoru není podstatnou náležitostí kupní smlouvy a na její místo nastupuje úplatnost. Kupní cena musela být v obou případech míněna vážně, a zároveň nemusela odpovídat hodnotě věci. V justiniánském právu se začalo uplatňovat pravidlo, dle kterého měla kupní cena dosáhnout alespoň poloviny hodnoty věci. Takové pravidlo v NOZ stanoveno není, na druhou stranu při příliš nízké kupní ceně nastává riziko posouzení smlouvy jako kupní smlouvy zastřené, tedy smlouvy jiné, pouze simulující režim kupní smlouvy, s dalšími možnými riziky.

Prodávající měl v římském právu v podstatě hlavně povinnosti nemovitost chránit, předat a garantovat kupujícímu její ponechání, pokojné užívání a držení. Prodávající měl naproti tomu povinnost zaplatit kupní cenu a nemovitost převzít. Tyto povinnosti v zásadě přetrvávají i v současnosti, ovšem připojují se k nim i povinnosti plynoucí z moderní doby.

V obou rádech bylo možné ke kupní smlouvě připojit vedlejší ustanovení v celé myslitelné šíři. Na zvolených typech vedlejších ustanovení je zřetelný původ v římském právu, ať již v samotném názvosloví nebo a hlavně v podstatě těchto úmluv. Podobná jsou si i ustanovení o platnosti a perfekci kupní smlouvy, byť v právu římském postačoval konsensus smluvních stran, v právu moderním jsou třeba podpisy na kupní smlouvě. Samotné podpisy ale nejsou podle mého názoru dodatečným požadavkem, jako spíše prostředkem či důkazem projevu souhlasné vůle smluvních stran.

Kapitola pátá

Nabývání vlastnictví nemovitostí

Jak vyplynulo z předcházející kapitoly, samotná kupní smlouva neměla věcněprávní účinky v právu římském a nemá je pro nemovitosti stejně tak ani v právu moderním. Pro nabývání vlastnictví bylo třeba dalšího právního jednání. Jednotlivým způsobům nabývání vlastnictví se budu věnovat v této kapitole, kterou taktéž rozdělím na podkapitoly, věnové právu římskému, právu modernímu a závěrečnému srovnání. Pro přehlednost jednotlivé typy rozdělují na nabývání originární a derivativní.

5.1 Nabývání vlastnictví nemovitostí v právu římském

Rozsáhlý výklad o podstatě *ager publicus* a *ager privatus* byl důležitý pro další pochopení nabývání a pozbývání práv k nemovitostem především z toho důvodu, že římské právo chápalo stavby jako součásti pozemků, na kterých se nacházely. Proto samo právní postavení konkrétního pozemku determinovalo i právní postavení všech věcí spojených s půdou dle zásady *superficies solo cedit*.

Ulpianus, Digesta, 6. 1. 39

„*Redemptores, qui suis cementis aedificant, statim cementa faciunt eorum, in quorum solo aedificant.*“

Stavebníci, kteří staví z vlastních kamenů, učiní vlastníky těchto kamenů ty, na jejichž pozemcích stavějí.³⁴³

Vlastnictví bylo chápáno jako neomezené právní panství nad věcí, v našem případě nad nemovitou věcí. Toto právo zahrnovalo nejen *ius possidendi*, právo věc držet, *ius utendi*, věc používat, *ius fruendi*, užívat jejích plodů, *ius disponendi*, s věcí svévolně nakládat, ale i *ius abutendi*, věc zničit.³⁴⁴

³⁴³ Překlad převzat z: *Digesta, neboli, Pandekty, svazek I, kniha I-XV, vybrané části = Digesta, seu, Pandectae: fragmenta selecta*. Přeložil BLAHO, Peter, přeložila BARTOŠÍKOVÁ, Jarmila, přeložil SKŘEJPEK, Michal, přeložil ŽYTEK, Jakub, přeložil ČERNOCH, Radek. Praha: Univerzita Karlova v Praze, nakladatelství Karolinum, 2019. Fontes iuris romani. ISBN 978-80-246-3063-2, str. 418–419.

³⁴⁴ SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo: systém a instituce*. 2. upravené vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2016. ISBN 978-80-7380-566-1, str. 103.

Pro nabývání vlastnického práva nemovitostí existovaly v římském právu dvě cesty. První z nich předpokládala vznik takového práva nezávisle na vůli jiné osoby, kdy docházelo ke vzniku vlastnictví, které nebylo právně odvozeno od předchůdce, a proto hovoříme o tzv. originárním nabývání práva. Druhá cesta odvozovala vlastnictví k věci, jež dříve někdo vlastnil, a nazývá se derivativní. Nutno ovšem dodat, že rozdělení nabývání vlastnictví na originární a derivativní není výtvořem římských právníků, ale právnických škol římské právo studujících, které jednotlivé způsoby podřadily pod abstraktnější označení celého souboru.³⁴⁵

5.1.1 Originární nabývání vlastnictví

Originární způsoby nabytí vlastnictví byly nepochybně starším způsobem. Jak jsem již ve své práci zmínil, římský stát se vyvíjel a spolu s ním se vyvíjely i právní instituty, včetně způsobů nabývání vlastnictví. Odvozené způsoby nabývání vlastnictví možná nebyly na počátku archaického Říma a ani nebyly známy, zejména s ohledem na omezené možnosti individuálního vlastnictví.³⁴⁶ V následujících odstavcích se budu věnovat takovým originárním způsobům nabytí vlastnictví, jež souvisí s nemovitými věcmi. Pro zaměření této práce na téma věcných práv se blíže nezabývám dědickým právem, v jehož důsledku vlastnictví k nemovitým věcem taktéž přecházelo.

5.1.1.1 Okupace

Occupatio byla jedním z nejprimitivnějších způsobů nabývání vlastnictví. Nejednalo se o speciální způsob, který by užívali pouze Římané. Naopak lze konstatovat, že tento způsob byl archaickým právním řádům společný a přetrvává do jisté míry dodnes. V římské společnosti šlo okupovat a přivlastnit si pouze věc ničí (*res nullius*). Pro nabytí vlastnictví nebyla třeba žádná zvláštní formule. Šlo o faktický projev, tedy zmocnění se věci s vnitřní složkou, jež byla tvořena vůlí být jejím vlastníkem. Okamžikem takového zmocnění osoba nabyla civilní vlastnictví. Z logiky tohoto institutu vyplývá, že v drtivé většině se takto

³⁴⁵ Rozdělení názvosloví originárního a derivativního nabývání vlastnictví se začalo užívat zejména od sedmnáctého století díky Hugo Grotiovi.

³⁴⁶ JÖRS, Paul, KUNKEL, Wolfgang, WENGER, Leopold. *Römisches Privatrecht, aufgrund des werkes*. 2. Aufl. Berlin: J. Springer, 1935, str. 125-126.

nabývalo právo k věcem movitým, nicméně v justiniánském právu nebylo vyloučeno ani u věcí nemovitých.

Justinianus, Institutiones, 2. 1. 22

„*Insula quae in mari nata est, quod raro accidit, occupantis fit: nullius enim esse creditur. at in flumine nata, quod frequenter accidit, si quidem mediam partem fluminis teneat, communis est eorum qui ab utraque parte fluminis prope ripam praedia possident, pro modo latitudinis cuiusque fundi, quae latitudo prope ripam sit. quodsi alteri parti proximior sit, eorum est tantum, qui ab ea parte prope ripam praedia possident. quodsi aliqua parte divisum flumen, deinde infra unitum agrum alicuius in formam insulae redegerit, eiusdem permanet is ager cuius et fuerat.*“

Ostrov, který vznikne v moři, což se nestává často, se stane vlastnictvím toho, kdo se ho zmocní jako první. Má se totiž za to, že předtím nepatřil nikomu. Pokud ostrov vznikne v řece, což se stává častěji, a pokud leží uprostřed řeky, je ve spoluvlastnictví těch, kteří drží pozemky na obou stranách řeky, a to v poměru k šířce řeky, na jejíchž březích mají své pozemky. Jestliže však leží ostrov blíže k jednomu břehu než ke druhému, pak se vlastníky stanou pouze ti, jejichž pozemky leží na bližším břehu. Pokud se tok řeky na jednom místě rozdělí, aby se dále opět spojil, a učiní tak z jednoho pozemku ostrov, zůstane tento pozemek ve vlastnictví toho, jemuž patřil předtím.³⁴⁷ Pro nabytí vlastnictví ostrova vzniklého v řece se užíval název *insula in flumine nata*. Téměř totožný fragment můžeme nalézt i v Digestech, a proto je možné konstatovat, že tento způsob platil napříč vývojem římského práva.³⁴⁸

Pomponius, Digesta, 1. 8. 10

„*Aristo ait, sicut id, quod in mare aedificatum sit, fieret privatum, ita quod mari occupatum sit, fieri publicum.*“

Stejně tak jako to, co bylo postaveno v moři, se stane soukromým, pak to, čeho se moře zmocnilo, se stává veřejným.³⁴⁹

³⁴⁷ Překlad převzat z: KRÜGER, Paul, ed. *Justiniánské Instituce: Iustiniani Institutiones*. Přeložil BLAHO, Peter, přeložil SKŘEJPEK, Michal. V Praze: Karolinum, 2010. *Fontes iuris romani*. ISBN 978-80-246-1749-7, str. 99.

³⁴⁸ Viz Digesta 41. 4. 7. 3-4.

³⁴⁹ Překlad převzat z: *Digesta, neboli, Pandekty, svazek I, kniha I-XV, vybrané části = Digesta, seu, Pandectae: fragmenta selecta*. Přeložil BLAHO, Peter, přeložila BARTOŠÍKOVÁ,

Dále v Digestech můžeme nalézt doplnění Ulpiana.

Ulpianus, Digesta, 43. 12. 1. 6

„Si insula in publico flumine fuerit nata inque ea aliquid fiat, non videtur in publico fieri. Illa enim insula aut occupantis est, si limitati agri fuerunt, aut eius cuius ripam contingit, aut, si in medio alveo nata est, eorum est qui prope utrasque ripas possident.“

Pokud vznikne ostrov ve veřejné řece, a něco je na něm postaveno, nebude to považováno za vybudované na veřejném místě, protože ostrov se stane vlastnictvím prvního okupujícího, pokud sousedící pozemky mají hranice určeny úředním měřením; nebo patří tomu, kdo vlastní přilehlý břeh, nebo pokud vznikne uprostřed, patří těm, které mají pozemky na obou stranách proudu.³⁵⁰ Podobná úvaha se uplatnila i při opuštěném řečišti.

Ulpianus, Digesta, 43. 12. 1. 7

„Simili modo et si flumen alveum suum reliquit et alia fluere coeperit, quidquid in veteri alveo factum est, ad hoc interdictum non pertinet: non enim in flumine publico factum erit, quod est utriusque vicini aut, si limitatus est ager, occupantis alveus fiet: certe desinit esse publicus. Ille etiam alveus, quem sibi flumen fecit, etsi privatus ante fuit, incipit tamen esse publicus, quia impossibile est, ut alveus fluminis publici non sit publicus.“

Podobně, pokud řeka opustí své koryto a začne téci jinde, cokoli, co bylo vybudováno ve starém korytě, nebude podléhat podmínkám tohoto interdiktu, protože patří sousedním vlastníkům z obou stran, a není tedy vybudováno ve veřejném toku; nebo pokud pozemek má určené hranice, koryto řeky bude patřit prvnímu, kdo se jej zmocní, a jistě přestane být veřejným majetkem. Navíc, ačkoliv nové koryto, které řeka obsadila, bylo předním soukromým vlastnictvím, stane se nyní veřejným, protože je nemožné, aby koryto

Jarmila, přeložil SKŘEJPEK, Michal, přeložil ŽYTEK, Jakub, přeložil ČERNOCH, Radek. Praha: Univerzita Karlova v Praze, nakladatelství Karolinum, 2019. Fontes iuris romani. ISBN 978-80-246-3063-2, str. 191

³⁵⁰ Překlad převzat z: FRUTHOVÁ, Veronika, NOVÁK Marek. *Originární způsoby nabytí vlastnictví v římském právu a dnes*. Praha: Auditorium, 2018. ISBN 978-80-87284-70-4, str. 37.

veřejné řeky nebylo veřejným.³⁵¹ Nabytí vlastnictví v opuštěném řečišti se nazývalo *alveus derelictus*.

Pro pochopení logiky úvah římských právníků je nutné si uvědomit, že moře a mořské břehy byly lidem společné, a proto se zde mohly vyskytnout nemovité věci považované za věci ničí. Tekoucí řeky byly taktéž považovány za věci společné, avšak břehy řek již měly vlastníky, a proto takoví vlastníci měli právo i na ostrovy v nich vzniklé, respektive na podíl. Okupovat ostrov vzniklý v řece bylo možné pouze za situace, že okolní pozemky byly ohraničeny dle úředního měření. Úředně určené hranice byly nezbytným předpokladem pro možnost okupace. U pozemků, jež měly hranici přirozenou (*agri arcifinales*), byla situace odlišná, jak bylo popsáno výše.

V souvislosti s okupací pozemků se v římském právu vyskytuje pojem *ager occupatorius*. Jednalo se o neměřený a nerozdělený pozemek získaný výbojem Říma, ve vlastnictví státu a určený pouze ke zpoplatněnému užívání.³⁵² Doklad o existenci se dochoval dle Appianova spisu *Bellum civile* z počátku druhého století našeho letopočtu, kde se uvádí, že „*obdělvanou půdu získanou ve válce pokaždé hned rozdělovali osadníkům, prodávali ji nebo ji dávali do nájmu. Pokud to byly pozemky ležící ladem vzhledem k válce – a těch bylo pohřichu hodně – nerozdělovali je losem, nýbrž vyhlásili, že je zatím může obdělávat kdokoliv za roční dávky z výnosů, a to za desátek z obilovin a pětinu ze stromoví.*“³⁵³ Tento pramen mimo jiné potvrzuje existenci asignace, přidělu losem, prodeje a nájmu, jak jsem popisoval v části věnující se systematické vlastnictví nemovitostí. Tuto alikvotní daňovou povinnost považuje Jiří Bílý za určitého teoretického předchůdce nápolku, dobře známého i z pozdější historie českých zemí.³⁵⁴ Pravdou je, že existenci ročních poplatků část romanistů popírá, ale zvláštní režim *ager occupatorius* velmi pravděpodobně skutečně existoval. *Ager desertus* byl termín užívaný pro opuštěný

³⁵¹ Překlad převzat z: FRUTHOVÁ, Veronika, NOVÁK Marek. *Originární způsoby nabytí vlastnictví v římském právu a dnes*. Praha: Auditorium, 2018. ISBN 978-80-87284-70-4, str. 38.

³⁵² Tamtéž, str. 39.

³⁵³ APPIANUS. *Bellum civile* 1. 7. Překlad použit z Appianus. *Krize římské republiky: Římské dějiny II – Občanské války*. Přeložil BURIAN, Jan, MOUCHOVÁ, Bohumila. Praha: Svoboda, 1989, ISBN 802050060X, str. 23.

³⁵⁴ BÍLÝ, L. Jiří. *Vznik podílové daně a podílového pachtu neboli nápolku: Dějiny jednoho právního institutu agrárního práva*. In: BĚLOVSKÝ, Petr, STLOUKALOVÁ, Kamila, ed. *Caro amico: 60 kapitol Michala Skřejpka, aneb Římské právo napříč staletími*. Praha: Auditorium, 2017. ISBN 978-80-87284-64-3, str. 68.

pozemek. Důvody k opuštění pozemků mohly být různého charakteru, často se zmiňují například příliš vysoké daně.³⁵⁵

Oproti jiným obvykle opuštěným movitým věcem se uchopením opuštěného pozemku nenabývalo vlastnictví. Pozemky totiž mohly být opuštěny fyzicky, ale jen stěží právně. Vlastnictví italských pozemků se tak nabývalo až vydržením, jak jsem již ve své práci zmínil. Změnu přinesly až císařské Justiniánské konstituce, které přivlastnění italských pozemků připouštěly.

5.1.1.2 Přírůstek

Accessio je ve věcném právu výrazem pro různé případy spojení původně samostatných věcí, které se akcesí spojí a jedna z nich přestane být samostatná. Důsledkem akcese je nabytí vlastnictví součásti vlastníkem věci hlavní, ať již byla součástí cizího vlastnictví nebo se jednalo o *res nullius*. Jestliže vlastník věci hlavní nabyl vlastnictví ke spojenému celku, je logické, že původní vlastník nové součásti své vlastnictví ztratil, pravděpodobně v důsledku zániku existence součásti jako samostatné a právně relevantní věci. Z pohledu nemovitostí se takové případy stávaly méně často než u věcí movitých, ale vyloučeny nebyly. Při spojení věci movité a nemovité byla věc nemovitá vždy věcí hlavní, v duchu zásady *superficies solo cedit*.

Gaius, Institutiones, II. 73

„*Praeterea id quod in solo nostro ab aliquo aedificatum est, quamvis ille suo nomine aedificaverit, iure naturali nostrum fit, quia superficies solo cedit.*“

Kromě toho se podle přirozeného práva stává našim vlastnictvím to, co někdo vystaví na naší půdě, a to, i kdyby stavěl pro sebe: protože povrch ustupuje půdě.³⁵⁶

Takové spojení dvou dříve samostatných věcí mění majetkové poměry vlastníků, neboť jednomu se vlastnictví v důsledku akcese zvětší a druhému zmenší. Římské právo nechápalo případy akcese jako bezdůvodné obohacení, civilní právo tak dokázalo postihnout pouze toho, kdo při spojení spáchal krádež,

³⁵⁵ WHITTAKER, C. R. *Agri deserti*. In: WHITTAKER, C. R. *Land, City and Trade in the Roman Empire*. 2. vydání. Aldershot, Hampshire: Variorum, 1993. ISBN 0-86078-380-4, str. 137

³⁵⁶ Překlad převzat z: GAIUS. *Učebnice práva ve čtyřech knihách*. Přeložil KINCL, Jaromír. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2007. ISBN 978-80-7380-054-3, str. 90,

například zastavěl ukradený stavební materiál. Praetor poskytoval různou právní ochranu, dle toho, zda bylo možné jednotlivé součásti oddělit.³⁵⁷ Nemovitostí se týkala situace, ve které z podstaty věci nebylo možné jednotlivé součásti oddělit.

Gaius, Institutiones, II. 76

„Sed si ab eo petamus fundum vel aedificium et inpensas in aedificum vel in seminarla vel in sementem factas ei solvere nolimus, poterit nos per exceptionem doli mali repellere, utique si bonae fidei possessor fuerit.“

Ale vymáháme-li na něm vydání pozemku nebo stavby a nechceme-li mu přitom uhradit náklady, vynaložené na stavbu či satbu či semena, může nás odrazit námitkou zlého úmyslu, zejména, byl-li držitelem v dobré víře.³⁵⁸

Gaius tedy ve svém komentáři přiznával ochranu držitele v dobré víře, například stavebníka, před zlým úmyslem žalobce, vlastníka pozemku. Naproti tomu se mohlo stát, že byl zlý úmysl spatřován na straně stavebníka

Corporis Gregoriani, 3. 6. 1 Imp. Gordianus A. Aurelio Alexandro militi

„Vineas in alieno agro institutas solo cedere et, si a malae fidei possessore id factum sit, sumptus eo nomine erogatos per retentionem servari non posse incognitum non est.“

Není neznámé, že vinice založené na cizím pozemku ustupují povrchu, a pokud to držitel provedl ve zlé víře, nemůže si náklady uchovat zadržováním pro sebe.³⁵⁹

Iulianus, Digesta, 12. 6. 33

„Si in area tua aedificassem et tu aedes possideres, condictio locum non habebit, quia nullum negotium inter nos contraheretur: nam is, qui non debitam pecuniam solverit, hoc ipso aliquid negotii gerit: cum autem aedificium in area sua ab alio positum dominus occupat, nullum negotium contrahit. Sed et si is, qui

³⁵⁷ DOSTALÍK, Petr. *Nakládání s cizí věcí v soukromém právu*. Praha: Leges, 2020. Teoretik. ISBN 978-80-7502-398-8, str. 11.

³⁵⁸ Překlad převzat z: GAIUS. *Učebnice práva ve čtyřech knihách*. Přeložil KINCL, Jaromír. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2007. ISBN 978-80-7380-054-3, str. 90.

³⁵⁹ Překlad převzat z: SKŘEJPEK, Michal, KINDL, Vladimír, ŠEBOR, Václav. *Prameny římského práva: Fontes iuris romani*. Vyd. 2., (jako Prameny římského práva - Fontes iuri romani vydání 1.). Praha: LexisNexis, 2004. Focus (LexisNexis CZ). ISBN 80-86199-89-4, str. 131.

in aliena area aedificasset, ipse possessionem tradidisset, conditionem non habebit, quia nihil accipientis faceret, sed suam rem dominus habere incipiat. Et ideo constat, si quis, cum existimaret se heredem esse, insulam hereditariam fulsisset, nullo alio modo quam per retentionem impensas servare posse.“

Jestliže jsem stavěl na tvém pozemku a ty jsi získal držbu budovy, nemá místo žaloba na vydání nazpět, neboť jsme neuzavřeli žádnou smlouvu. Ten totiž, kdo splnil nedluženou částku, již tímto jakoby uzavřel nějaké právní jednání; zatímco když si vlastník přisvojí budovu postavenou jinými na jeho pozemku, neuzavírá žádné právní jednání. Avšak stejně tak i ten, kdo stavěl na cizím pozemku a sám držbu předal, nebude mít k dispozici žalobu na vydání nazpět, neboť neučinil nic, co by příjemce obohatilo, pouze vlastník začal držet svou věc. A tak se má za to, že v případě toho, kdo se domníval, že je dědicem, a podepřel budovu z pozůstalosti, nebude moci vyžadovat vynaložené náklady jinak než zadržovacím právem.³⁶⁰

Z citovaných fragmentů vyplývá, že pokud byl při spojování věcí spáchán delikt, například byla zastavěna kradená věc, bylo možno žalovat z krádeže *actio furti*. Pokud byl stavitel v dobré víře, a zároveň měl složenou věc v držbě, poskytoval praetor procesní námitku *exceptio doli*, která znemožňovala úspěšné použití *reivindicatio* tak dlouho, dokud vlastník složené věci nezaplatil hodnotu vedlejší věci tomu, kdo ztratil vlastnictví. Pokud však takový stavitel neměl složenou věc v držbě, neměl žádný prostředek k náhradě škody.³⁶¹

Při spojení dvou věcí nemovitých římské právo pamatovalo i na nepředvídatelné situace, kdy neovladatelné přírodní síly zasáhly do pozemské plochy a vlastnických práv.

První situace se týkala pobřežních pozemků s přirozenou hranicí. Římská teorie vycházela z představy, že takové pobřežní pozemky by mohly přirozeně pokračovat do řečiště, nebránila-li by tomu existence řeky jako *res extra*

³⁶⁰ Překlad převzat z: *Digesta, neboli, Pandekty, svazek I, kniha I-XV, vybrané části = Digesta, seu, Pandectae: fragmenta selecta*. Přeložil BLAHO, Peter, přeložila BARTOŠÍKOVÁ, Jarmila, přeložil SKŘEJPEK, Michal, přeložil ŽYTEK, Jakub, přeložil ČERNOCH, Radek. Praha: Univerzita Karlova v Praze, nakladatelství Karolinum, 2019. *Fontes iuris romani*. ISBN 978-80-246-3063-2, str. 561.

³⁶¹ DOSTALÍK, Petr. *Nakládání s cizí věcí v soukromém právu*. Praha: Leges, 2020. Teoretik. ISBN 978-80-7502-398-8, str. 15.

commercium.³⁶² Naplaveninami (*alluvio*) římsí právníci rozuměli postupné naplavování země působením vodního toku, a tím zvyšováním vlastnictví *de facto* užitím cizí věci.

Gaius, Digesta, 41. 1. 7. 1

„Praeterea quod per alluvionem agro nostro flumen adicit, iure gentium nobis acquiritur. Per alluvionem autem id videtur adici, quod ita paulatim adicitur, ut intellegere non possimus, quantum quoquo momento temporis adiciatur.“

Kromě toho, co skrze naplaveninu řeka přinesla na náš pozemek, stává se naším podle práva národů. Vlastníkem cizí věci (naplaveného pozemku) se tak stával vlastník pobřežního pozemku. Naplaveninou se rozumí to, co je k pozemku připojováno, pokud je to připojováno natolik pomalu, že nemůžeme rozeznat, kolik bylo v kterém okamžiku připojeno.³⁶³

Vlastnictví k takovému materiálu nabýval vlastník pozemku okamžikem usazení každé jednotlivé části. Plocha pozemku, respektive vlastnictví pozemku, se měnila pouze u řek, ale již ne u jezer, jak je uvedeno v Digestech.

Callistratus, Digesta, 41. 1. 12

„Lacus et stagna licet interdum crescant, interdum exarescant, suos tamen terminos retinent ideoque in his ius alluvionis non adgnoscutur.“

Ačkoliv jezera a rybníky někdy zvětší své rozměry, a někdy vyschnou, stále si drží své hranice, a proto v jejich případě není připuštěno právo alluvia.³⁶⁴

U naplavenin se zvýšila výměra pozemku a zvětšilo se i vlastnictví o půdu, která nikomu nepatřila. Nebyla nutnost naplaveninu nikomu kompenzovat, ale na druhou stranu měl vlastník permanentní riziko, že se mu může výměra pozemku zase snížit. Jednalo se tak v jistém smyslu o povolené bezdůvodné

³⁶² ARNDTS, Karl Ludwig, SPÁČIL, Jiří, ed. *Učební kniha pandekt*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2010. Klasická právnícká díla (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7357-517-5, str. 257.

³⁶³ Překlad převzat z: DOSTALÍK, Petr. *Nakládání s cizí věcí v soukromém právu*. Praha: Leges, 2020. Teoretik. ISBN 978-80-7502-398-8, str. 21.

³⁶⁴ Překlad převzat z: FRUTHOVÁ, Veronika, NOVÁK Marek. *Originární způsoby nabývání vlastnictví v římském právu a dnes*. Praha: Auditorium, 2018. ISBN 978-80-87284-70-4, str. 93.

obohacení, kdy se vlastník pobřežního pozemku stal vlastníkem nové půdy akcesí. Obdobné ustanovení obsahovaly i Justiniánovy Instituce 2. 1. 20.

Strží, *avulsio*, se chápal větší a odlišitelný kus pozemku, který byl proudem vody odtržen a připlaven k jinému pozemku.

Gaius, Institutiones, II. 71

„Itaque si flumen partem aliquam ex tuo praedio resciderit et ad meum praedium pertulerit, haec pars tua manet.“

Urve-li tedy řeka nějaký kus tvého pozemku a připlaví jej k mému, zůstane tento kus tvůj.³⁶⁵

Gaius již tvrzení dále nerozváděl, přičemž se domnívám, že takové samotné tvrzení mohlo být značně problematické. Otázkou, neřešenou tímto komentářem, tedy zůstávalo, jak dlouhou dobu se vlastnictví neměnilo, respektive jak a v jaké lhůtě mohl vlastník putujícího pozemku žádat o jeho vrácení. Digesta i Instituce tak obsahují doplnění.

Gaius, Digesta, 41. 1. 7. 2

„Quod si vis fluminis partem aliquam ex tuo praedio detraxerit et meo praedio attulerit, palam est eam tuam permanere. Plane si longiore tempore fundo meo haeserit arboresque, quas secum traxerit, in meum fundum radices egerint, ex eo tempore videtur meo fundo adquisita esse.“

Jestliže však tato část zůstane delší dobu spojena s mým pozemkem a stromy z této části zakořeni do mého pozemku, má se za to, že od tohoto okamžiku se stává součástí mého pozemku.³⁶⁶ Jinými slovy mohl vlastník odtrženého rozeznatelného pozemku požadovat jeho vrácení pomocí *reivindicacionis* do doby, než se pozemky spojily. Po tomto spojení již nebylo možné žádat nazpět věc, neb ta již v právním

³⁶⁵ Překlad převzat z: GAIUS. *Učebnice práva ve čtyřech knihách*. Přeložil KINCL, Jaromír. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2007. ISBN 978-80-7380-054-3, str. 89-90.

³⁶⁶ Překlad převzat z: FRUTHOVÁ, Veronika, NOVÁK Marek. *Originární způsoby nabytí vlastnictví v římském právu a dnes*. Praha: Auditorium, 2018. ISBN 978-80-87284-70-4, str. 93.

slova smyslu samostatně neexistovala. Podobně se postupovalo při sesuvu půdy. Vlastník putujícího kusu půdy měl možnost reivindikační žaloby, podal-li ji včas.

Zbývá otázka, zda existuje nárok na náhradu škody v případě spojení pozemků, a tedy ztráty možnosti reivindikační žaloby.

Ulpianus, Digesta, 12. 1. 4. 2

„Ea, quae vi fluminum importata sunt, condici possunt.“

To, co bylo přineseno řekou, může být požadováno nazpět kondicí.³⁶⁷

Ulpianus byl zastáncem teorie, že je možné žalovat kondicí na náhradu proto, že nabytí vlastnictví cizí části pozemku náhodou je v rozporu se slušností (*aequitas*) a chybí podstatný důvod. V tomto ohledu tak chápal bezdůvodné obohacení v širokém smyslu a uplatní se zásada, že se nikdo nemůže obohatit na úkor jiného.³⁶⁸ Příklady této zásady můžeme nalézt v níže uvedených fragmentech Digest.

Papianus, Digesta 12. 6. 66

„Haec conditio ex bono et aequo introducta, quod alterius apud alterum sine causa deprehenditur, revocare consuevit.“

Pomponius, Digesta, 50. 17. 206

„Iure naturae aequum est neminem cum alterius detrimento et iniuria fieri locupletioem.“

Názor Ulpiana však nebyl názorem jediným a existovaly i názory, že vlastník odtrženého pozemku má nárok na náhradu, ačkoliv se nejedná o bezdůvodné obohacení, a názory, podle kterých se nejedná o bezdůvodné obohacení a vlastník odtrženého pozemku nemá po spojení nárok na nic. Tyto názory jsou opřeny o římskou zásadu *cuius periculum, eius commodum*.

³⁶⁷ Překlad převzat z: DOSTALÍK, Petr. *Nakládání s cizí věcí v soukromém právu*. Praha: Leges, 2020. Teoretik. ISBN 978-80-7502-398-8, str. 23.

³⁶⁸ Tamtéž, str. 23.

5.1.1.3 Vydržení

Důležitým institutem nabytí vlastnického práva k nemovitostem bylo samozřejmě také *usucapio*, které bylo popsáno již v zákoně XII desek. První zmínku nalezneme jako třetí fragment na šesté desce:

„*Usus auctoritas fundi, biennium est, ceterarum rerum omnium, annuus est usus.*“

Pozemků se řádně nabývá po dvou letech užívání, u všech ostatních věcí je užívání roční.³⁶⁹

Čtvrtý fragment taktéž na šesté desce

„*adversus hostem aeterna auctoritas*“

Proti cizinci budiž stálé vlastnictví.³⁷⁰

Právě pojem *auctoritas* se stal pověstným překladatelským oříškem pro moderní právní romanisty. První teorie říká, že *auctoritas* se týkal odpovědnosti za právní vady věci.³⁷¹ Ta spočívala v tom, že v případě vzniklého sporu o věc byl nabyvatel odkázán na právní pomoc zcizitele, který mu musel v daném sporu pomoci. Toto ručení mělo trvat po dobu jednoho roku u movitých věcí a dva roky u věcí nemovitých. Výraz *aeterna auctoritas* pak měl mít za následek, že v některých případech trvání takové odpovědnosti nekončí. Podle této teorie tak je nutné na nejstarší formu vydržení pohlížet spíše jako na důsledek uplynutí lhůty pro právní ručení právního předchůdce.³⁷² Tato teorie předpokládá existenci titulu pro odvozené nabytí vlastnictví. Jako jediný možný titul vztahující se k evikční záruce je kupní smlouva, nepřímou tak teorie nepředpokládá jiný odvozený způsob nabytí vlastnictví než koupi. Přestože to nelze zcela vyloučit, není to příliš pravděpodobné, neboť existenci i jiných titulů můžeme odvozovat z *usucapio*

³⁶⁹ Překlad převzat z: SKŘEJPEK, Michal, KINDL, Vladimír, ŠEBOR, Václav. *Prameny římského práva: Fontes iuris romani*. Vyd. 2., (jako *Prameny římského práva - Fontes iuris romani* vydání 1.). Praha: LexisNexis, 2004. Focus (LexisNexis CZ). ISBN 80-86199-89-4, str. 37

³⁷⁰ Překlad převzat tamtéž, str. 37

³⁷¹ DAJCZAK, Wojciech, GIARO, Tomasz, LONGCHAMPS DE BÉRIER, Franciszek. *Právo římské: základy soukromého práva*. Olomouc: Iuridicum Olomoucense, 2013. ISBN 978-80-87382-41-7, str. 204.

³⁷² ŠTĚTINOVÁ, Veronika. *Počátky vydržení a jeho raný vývoj*. In: BĚLOVSKÝ, Petr, STLOUKALOVÁ, Kamila, ed. *Caro amico: 60 kapitol Michala Skřejpka, aneb Římské právo napříč staletími*. Praha: Auditorium, 2017. ISBN 978-80-87284-64-3, str. 452.

pro herede.³⁷³ Většinou autorů je tak pojem *auctoritas* chápán odlišně než pouze jako záruka prodejce, a překládají ho jako „moc nad věcí nabytá užíváním“. Zastánci druhé teorie uvádějí argumenty, že neexistuje důvod, aby se lišila lhůta u movitých a nemovitých věcí u záruky z evikce. Naopak u vydržení má rozdíl zjevný smysl, neboť se ve starověkém systému obhospodařování půdy nechávala půda ležet ladem každým druhým rokem, a bylo by nepředstavitelné, aby se po roce neužívání zabránilo vlastníku domáhat se svého pozemku. Osobně se přikláním k druhé teorii, zejména v kontextu určitých žebříčků hodnot pro římskou společnost toho času. Tehdy pro ně podle mého názoru byla důležitější určitá jistota na péči na pozemcích, které fakticky užívali, více než ručení za evikci.

Zákon XII desek tak stanovil pro vlastnictví pozemků vydržecí lhůtu dva roky, avšak dále již vydržení nerozváděl. To vyplývá zejména z toho, že Římané do těchto desek zaznamenávali něco, co bývalo sporné, ne to, co bylo obecně známé. První podmínkou pro vydržení tak byl zřejmě *tempus*. V nejstarších dobách se k němu přidávaly pouze dvě další podmínky, a to *res habilis* a *possessio*. Jinými slovy stačilo držet způsobilou věc po stanovenou dobu. Podle Pavla Saláka tomu tak bylo, protože v této době nebyl kladen důraz na získání vlastnictví, ale na zbavení povinnosti něco dále dokazovat.³⁷⁴ I přesto se vydržení nikdy nešlo dovolávat v případě věcí kradených.³⁷⁵ Další dvě podmínky, *titulus* a *bona fides*, přibývají až v době předklasické, tedy v době pozdní republiky.³⁷⁶ S připojením těchto podmínek bylo třeba držbu opírat o řádný nabývací důvod a dobrou víru.

Res habilis označoval podmínku z hlediska právní kvality věci a její způsobilost k vydržení. Předmětem mohly být pouze věci obchodovatelné, tedy způsobilé soukromého vlastnictví *res in commercio*. Podmínka byla v římském právu vymezována zejména negativně. Nejstarší zmínka týkající se tématu této

³⁷³ MAYER-MALY, Theodor. *Studien zur Frühgeschichte der Usupacio* I. ZSS RA. 1960, č. 77, str. 34-39.

³⁷⁴ SALÁK, Pavel. *Římskoprávní vlivy v českém právu 19. až 21. stol. na příkladu institutu vydržení*. In: VOJÁČEK, Ladislav, TAUCHEN, Jaromír, SCHELLE, Karel. *Proměny soukromého práva: Sborník příspěvků z konference ke 200. výročí vydání ABGB*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2011. ISBN 978-80-210-5613-8, str. 129.

³⁷⁵ A to nejen zlodějem samotným, ale ani případným dalším nabyvatelem *bona fide*. CROOK, John. *Classical Roman Law and the Sale of Land*. In: FINLEY, M. I. *Studies in Roman Property: By the Cambridge University research seminar in ancient history*. New York: Cambridge University Press, 1976, ISBN 978-0-521-03678-8, str. 75.

³⁷⁶ DIÓSDI, György. *Ownership in ancient and preclassical and Roman Law*. Budapest Akadémiai Kiadó, 1970, str. 19-49.

práce nalezneme v zákoně XII desek, kde byl stanoven minimální rozsah pozemku, který je způsobilý k vydržení ve velikosti na šířku 5 stop.³⁷⁷ Petr Bělovský dále uvádí další příklady nezpůsobilých věcí: *res extra commercium*, *res nullius*, *res furtivae*, *res vi possessae* či *res repetundae*.³⁷⁸

Protože bylo využití v provinciích komplikované, objevil se institut *longi temporis praescriptio*. Tento institut pružněji reagoval na rozlohu Římské říše.³⁷⁹ Proto již na konci druhého století našeho letopočtu byla vydržecí doba stanovena na deset let, pokud byl vlastník i držitel z jedné obce, a na dvacet let, pokud nebyli.³⁸⁰ Oba instituty byly v justiniánské kodifikaci sloučeny jako vydržení řádné s vydržecí dobou pro nemovitosti deset let, respektive dvacet let, ke kterému přibýlo vydržení mimořádné – *praescriptio longissimi temporis*.

Vydržení považují za institut, jenž uvádí v soulad stav faktický se stavem právním a který napomáhal právní jistotě ve vlastnictví nejen nemovitostí. Svoji podstatou totiž směřoval proti, alespoň zpočátku vývoje, výrazně formalistickému rázu římského práva. Sloužilo jako jakási protiváha vůči přísnému dodržování slavnostních úkonů a případně i k nápravě jejich vad.³⁸¹

Romanisté nemají absolutní shodu nad zařazením institutu vydržení, zda patří mezi originární či mezi derivativní způsoby nabytí vlastnictví. Část autorů argumentuje potřebou právního jednání pro nabytí vlastnictví vydržením nebo původním smyslem vydržení, čímž bylo zhojení právních vad při převodu.³⁸² Mezi takové autory, známé z prostředí tuzemské romanistiky, se řadí jednoznačně Pietro Bonfante a pravděpodobně i jeho žák a překladatel jeho díla Jan Vážný. Naopak

³⁷⁷ SKŘEJPEK, Michal. *Lex et ius: zákony a právo antického Říma*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2018. ISBN 978-80-7380-686-6, str. 32.

³⁷⁸ BĚLOVSKÝ, Petr. *Vydržení v římském právu a komparativním pohledu*, Ad Notam, r. 2007, č. 4, str. 115.

³⁷⁹ SALÁK, Pavel. *Římskoprávní vlivy v českém právu 19. až 21. stol. na příkladu institutu vydržení*. In: VOJÁČEK, Ladislav, TAUCHEN, Jaromír, SCHELLE, Karel. *Proměny soukromého práva: Sborník příspěvků z konference ke 200. výročí vydání ABGB*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2011. ISBN 978-80-210-5613-8, str. 130.

³⁸⁰ HEYROVSKÝ, Leopold. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. 4. opr. vyd. Praha: J. Otto, 1910, str. 368-369.

³⁸¹ ŠTĚTINOVÁ, Veronika. *Počátky vydržení a jeho raný vývoj*. In: BĚLOVSKÝ, Petr, STLOUKALOVÁ, Kamila, ed. *Caro amico: 60 kapitol Michala Skřejpka, aneb Římské právo napříč staletími*. Praha: Auditorium, 2017. ISBN 978-80-87284-64-3, str. 451.

³⁸² HONSELL, Heinrich. *Römisches Recht*. 7. vydání. Heidelberg: Springer, 2010, str. 62-63, dále KASER, Max. *Altrömisches Eigentum und „usupacio“*. ZSS RA. 1988, č. 105, str. 122, a MAYER-MALY, Theodor. *Studien zur Frühgeschichte der Usupacio* I. ZSS RA. 1960, č. 77, str. 16-17.

Otakar Sommer či Jaromír Kincl řadí vydržení výslovně mezi způsoby originární.³⁸³ Já jsem vydržení zařadil v souladu s většinovým názorem mezi způsoby originární. Vede mě k tomu ctění zásady *nemo ad alium plus iuris transferre potest quam ipse habet*, neboť k vydržení dojde uplynutím času nezávisle na předchůdci a neváže se tak na případné předchozí právní jednání.

5.1.2 Derivatívni nabývání vlastnictví

Odvozené nabytí vlastnictví se podle mého názoru vyvinulo později než nabytí originární. Domnívám se tak zejména proto, že k přírůstku nebo k okupaci mohlo docházet a také docházelo před existencí takového soukromého vlastnictví nemovitostí, jež by umožňovalo převod vlastnictví.

Autoři učebnic římského práva v této souvislosti jednotně uvádí, že římské právo v žádném stupni svého vývoje neuznávalo okamžité nabývání vlastnictví od neoprávněného, tedy od osoby, jež nebyla vlastníkem.³⁸⁴

Ulpianus, Digesta, 50. 17. 54

„*Nemo plus iuris ad alium transfere potest, quam ipse haberet.*“

Nikdo nesmí převést na jiného víc práv, než sám má.³⁸⁵

Přestože se citovaný fragment Ulpiana vztahoval k dědickému právu a nikoli k derivativnímu převodu vlastnictví, objevuje se odborných publikacích jako elementární východisko pochopení problematiky. V Digestech je nicméně možné najít i obecnější projevy zásady „*nemo plus iuris*“.

Paulus, Digesta, 50. 17. 175. 1

„*Non debeo malioris condicionis esse quam auctor meus, a quo ius in me transit.*“

³⁸³ U dalších autorů tak není vždy výslovně stanoveno, ale ze systematiky jejich publikací lze dovodit zařazení vydržení taktéž mezi způsoby originární. Činí tak například Leopold Heyrovský, Otakar Sommer, Josef Vančura nebo Karol Rebro.

³⁸⁴ BLAHO, Peter. *Derivatívny spôsob nabudnutia vlastníctva podľa rímskeho práva*. In: BĚLOVSKÝ, Petr, STLOUKALOVÁ, Kamila, ed. *Caro amico: 60 kapitol Michala Skřejpka, aneb Římské právo napříč staletími*. Praha: Auditorium, 2017. ISBN 978-80-87284-64-3, str. 79.

³⁸⁵ Překlad autora dle anglického překladu, viz: SCOTT, Samuel Parsons. *The Digest or Pandects of Justinian* [online]. Cincinnati, 1932 [cit. 2021-11-09]. Dostupné z: <https://droitromain.univ-grenoble-alpes.fr>.

Nemám být v lepším postavení, než byl můj předchůdce, od kterého odvozuji své právo.³⁸⁶

Proces převodu vlastnictví byl v Římě ovládán zásadou *nemo ad alium plus iuris transferre potest quam ipse habet*, nikdo nemohl převést na druhého více práv, než sám měl. V počátcích se nakonec mohla převádět práva pouze ve stejném rozsahu, v jakém je měl původní vlastník. Teprve později bylo možné převádět i pouze část práv. Každopádně tato zásada vylučovala nabytí vlastnictví od osoby neoprávněné, tedy od osoby, která nebyla vlastníkem. Nemovitosti patřily k věcem mancipačním, ke kterým se po dlouhou dobu vztahovaly přísnější podmínky pro jejich převod. Zásadním charakteristickým znakem pro římské derivativní nabytí vlastnictví byla jeho již v práci zmíněná dvoufázovost. Tedy v první fázi musel existovat právní důvod převodu vlastnictví s obligačními účinky, a teprve poté mohlo dojít k převodu věcného práva.³⁸⁷ Derivativní nabývání vlastnictví pak lze taktéž charakterizovat odvozeností od vlastnictví předchůdce, jinými slovy bez existence vlastnictví původního vlastníka nemohlo existovat vlastnictví nového vlastníka, čímž se velmi výrazně odlišovalo od nabývání originárního.³⁸⁸

Důvodová zpráva k NOZ označuje římskoprávní nauku o titulu a modu nabytí vlastnictví za strnulé dogma, jež bylo součástí našeho právního řádu do roku 1950, kdy se střední kodex odchýlil z této právní tradice. Uvádí dále, že se dvoufázovost vrátila do právního řádu v roce 1964 a hlavním důvodem byl význam pro vybírání notářských poplatků a názor pracujících.³⁸⁹

Zajímavostí je, že účinností středního kodexu odpadla dvoufázovost pro všechny věci, tedy i pro věci nemovité, a již samotná smlouva měla věcné,

³⁸⁶ Překlad autora dle anglického překladu, viz: SCOTT, Samuel Parsons. *The Digest or Pandects of Justinian* [online]. Cincinnati, 1932 [cit. 2021-10-10]. Dostupné z: <https://droitromain.univ-grenoble-alpes.fr>.

³⁸⁷ Ilustrace předmětu kupní smlouvy například Digesta, Paulus, 1. 34. 1-2: „Předmětem kupní smlouvy mohou být všechny věci, které může někdo mít nebo držet nebo na ně žalovat...“ Překlad převzat z: SKŘEJPEK, Michal, KINDL, Vladimír, ŠEBOR, Václav. *Prameny římského práva: Fontes iuris romani*. Vyd. 2., (jako Prameny římského práva - Fontes iuris romani vydání 1.). Praha: LexisNexis, 2004. Focus (LexisNexis CZ). ISBN 80-86199-89-4, str. 233.

³⁸⁸ BLAHO, Peter. *Derivatívny spôsob nabudnutia vlastníctva podle římského práva*. In: BĚLOVSKÝ, Petr, STLOUKALOVÁ, Kamila, ed. *Caro amico: 60 kapitol Michala Skřejpka, aneb Římské právo napříč staletími*. Praha: Auditorium, 2017. ISBN 978-80-87284-64-3, str. 77.

³⁸⁹ ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2, str. 281.

tj. translační účinky. Tak bylo uvedeno v ustanovení § 111 středního kodexu: „*vlastnictví k věcem jednotlivě určeným převádí se už samou smlouvou, není-li umluveno jinak anebo nevyplývá-li nic jiného ze zvláštních předpisů.*“

S účinností SOZ nastal odklon od konsensuálního principu, kdy byla znovuzaveden princip tradice, ačkoliv bylo možné, aby se účastníci dohodli i na převodu pouhou smlouvou. Z hlediska nemovitých došlo k odvrácení od konsensuálního principu zavedením registrace smluv státními notáři. Tento odklon byl dokonán zákonem č. 264/1992 Sb. s účinností ke dni 1. 1. 1993, kdy se do právního řád vrátil intabulační princip, tj. vklad do katastru nemovitostí s konstitutivními účinky.

V průběhu přípravy rekodifikace NOZ byly zvažovány různé varianty. První variantou, kterou můžeme vidět i v účinném znění zákona, bylo ponechání intabulačního principu s písemnou formou smlouvy. Druhá varianta stála na konsensuálním principu s písemnou smlouvou ve formě notářského zápisu.³⁹⁰

První směr zastával například Jiří Spáčil, který argumentoval následovně: „*Nelze sice přehlédnout výhody specializace osoby sepisující smlouvu na problematiku převodu nemovitostí a jejího případného ručení za vady smlouvy, pokud ovšem smlouvu sepisuje advokát nebo notář, měly by mít strany smlouvy tyto záruky i podle nyní platné úpravy.*“³⁹¹

Zastáncem druhé varianty byl hlavní autor NOZ Karel Eliáš, který zdůrazňoval přednosti konsensuálního převodu i pro nemovité věci, ovšem s dovětkem nutnosti formy veřejné listiny: „*nařízení formy veřejné listiny pro smlouvu o převodu vlastnického práva k nemovitosti by znemožnilo případy pokoutního sepisování těchto smluv na problematické úrovni a často provázené daňovými úniky, obchod nemovitostmi by se stal průhlednějším (zejména ve vazbě na zásady plynoucí z úpravy preferující bezhotovostní platební styk a z opatření proti legalizaci výnosů z trestné činnosti).*“³⁹²

³⁹⁰ JINDŘICH, Miloslav. *Převody nemovitostí*. Právní rozhledy, 2008, č. 2 str. 38. Někteří autoři chtěli i návrat pozemkových soudů, či návrat registrační povinnosti notářů.

³⁹¹ SPÁČIL, Jiří. *Problémy vlastnické jistoty v České republice*. Právní rozhledy, 2005, č. 1, str. 8-12. Dále například BAUDYŠ, Petr. *K návrhu zřízovat vlastnické právo k nemovitosti účinností smlouvy*. Právní rozhledy, 2007, č. 24.

³⁹² ELIÁŠ, Karel. *Převod vlastnického práva k nemovitosti – řešení v kontinentálním právu a možnosti pro českou úpravu*. Právní rozhledy, 2004, č. 18, str. 659-664.

Konsensuální princip převodu vlastnictví má svůj moderní původ ve francouzském právu.³⁹³ Zrušení feudálního systému a glorifikace ideálů svobody, bratrství a rovnosti se projevila v právu po francouzské revoluci.³⁹⁴ V současnosti existují právní řády, které stojí na konsensuálním principu i pro věci nemovité, za příklad můžeme uvést polský Kodeks cywilny, který pro převod nemovitých věcí dle ustanovení § 158 odst. 1 pod sankcí neplatnosti dle ustanovení § 73 odst. 2 vyžaduje formu notářského zápisu.³⁹⁵

Karel Eliáš zdůrazňuje, že oproštění se od principu titulu a modu je praktické a vychází z autonomie vůle, tedy práva vznikají samotným projevem vůle.³⁹⁶ Tento názor v obecné rovině v duchu svých, v práci citovaných názorů, drží, avšak u věcí nemovitých dvoufázovost ponechává. Zdůrazňovanou autonomii vůle však neponechává paradoxně ani v rozměru, jaký měl komunistický střední kodex.

Tvůrci NOZ tedy na jedné straně říkají, že jsme dostatečně svobodní na převádění vlastnictví k movitým věcem samotnou smlouvou, ale již ne natolik, abychom mohli převádět vlastnictví k věcem nemovitým.

Derivativní způsoby nabytí vlastnického práva je také možné označovat jako odvozené. V tomto případě můžeme na právo předchůdce nahlížet dvojím způsobem, a to jednak v případě, že se dosavadní vlastník věci svého práva vzdává a u nabyvatele potom vzniká vlastnické právo, a jednak vlastnické právo k věci nezaniká a mění se vlastně pouze subjekt vlastnického práva.

5.1.2.1 Sukcese

V případě sukcese se pouze mění subjekt vlastnického práva a dochází tedy k přechodu vlastnictví. Sukcese může být singulární v případě, že nastane přechod jediného práva nebo sukcese univerzální v případě, kdy dojde k přechodu

³⁹³ Do francouzské revoluce se uplatňovala taktéž dvoufázovost s principem tradice, přestože požadavky na předávání nebyly zdaleka tak striktní. MAZEAUD, Jean; MAZEAUD, Henri, CHABAS, François; MAZEAUD, Léon. *Lecons de droit civil II*, 1966, marg. 1613. Citováno z FABER, Wolfgang; COSTA, Martine. *Die Eigentumsübertragung mit Vertragsabschluss beim Kauf beweglicher Sachen im französischen und belgischen Recht. Zeitschrift für das Europarecht*, Internationales Privatrecht sowie Rechtsvergleichung. 2010, op. cit., str. 262

³⁹⁴ VON BAR, Christian; DROBNIG, Ulrich. *The Interaction of Contract Law and Tort and Property Law in Europe*. Münchenn: Sellier, 2004. ISBN: 9783935808200, str. 188.

³⁹⁵ GNIEWEK, Edward, a kol., *Podstawy prawa cywilnego*. Warszawa: C. H. Beck, 2011. 4. vydání. ISBN 978-83-255-3077-8. str. 225.

³⁹⁶ ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2, str. 281.

veškerých práv i závazků z jednoho subjektu na druhý, příkladem může být dědická posloupnost nebo nabytí majetku v rámci konkurzu. V římském právu byla nejdříve známá pouze sukcese univerzální. Sukcesi singulární spatřujeme v římském právu až od počátku doby klasické, především pokud jde o nabytí vlastnictví na základě smlouvy trhové nebo u odkazů.³⁹⁷

5.1.2.2 Mancipace a injurecesse

Mancipatio je institut prastarého civilního práva a nejstarší způsob derivativního nabývání vlastnictví. Je zmiňována již Zákonem XII desek, tedy kolem pátého století před naším letopočtem, přičemž například Leopold Heyrovský uvádí, že se jedná o institut ještě starší.³⁹⁸

V nejstarší době byla mancipace reálnou trhovou smlouvou, při níž bral kupec věc za hotové platidlo, kdy správnou váhu odvažovaného kovu, neboť ještě nebyly ražené mince, zabezpečovala nestranná osoba.³⁹⁹

Původní podoba mancipace v důsledku vývoje peněžnictví upadala a neboť se začaly peníze počítat, namísto vážení původního platidla, změnil se i ráz mancipace. I přesto, že nyní byla osoba vážného v podstatě nadbytečná a odvažování ztratilo původní význam, byly základní znaky mancipace zachovány, i když jejich přítomnost byla pouze symbolická. Mancipace se tak přeměnila na abstraktní, formální, obrazný, slavnostní až obřadní převod mancipační věci, při kterém bylo placení zastoupeno kouskem rudy. Po zavedení ražených peněz zhruba ve třetím století před naším letopočtem byl pak kousek rudy nahrazen symbolickou mincí – *nummo uno*. Gaius uvádí, že mancipace je: „*imaginaria quaedam venditio*“.

Gaius, *Institutiones*, I. 119

„*Est autem mancipatio, ut supra quoque diximus, imaginaria quaedam venditio, quod et ipsum ius proprium civium Romanorum est. Eaque res ita agitur: adhibitis non minus quam quinque testibus civibus Romanis puberibus et praeterea alio eiusdem conditionis, qui libram aeneam teneat, qui appellatur libripens, is, qui*

³⁹⁷ BOHÁČEK, Miroslav. *Nástin přednášek o soukromém právu římském, díl I, práva věcná*. Praha, 1945, str. 98.

³⁹⁸ Heyrovský, L. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. 4. vydání. Praha: Nakladatelství J. Otto, 1910, str. 341.

³⁹⁹ BALÍK, Stanislav, BALÍK, Stanislav. *Rukověť k dějinám římského práva a jeho institucí*. 3. rozš. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. ISBN 978-80-7380-256-1, str. 152.

mancipio accipit, rem tenens ita dicit: hunc ego hominem ex iure quiritium meum esse aio isque mihi emptus esto hoc aere aeneaque libra. Deinde aere percutit libram idque aes dat ei, a quo mancipio accipit, quasi preti loco.“

V přítomnosti ne méně než pěti svědků, dospělých občanů římských, a kromě toho dalšího, stejného postavení, jenž drží bronzové váhy a nazývá se proto vážný (*libripens*), ten, jenž mancipací nabývá, drže v ruce kousek bronzu a řekne proto: Já pravím, že tento otrok je podle kviritského práva můj a ten budiž mnou koupen pomocí tohoto bronzu a bronzové váhy. Nato kouskem bronzu udeří o váhy a jakoby trhovou cenu dá ten bronz tomu, od koho mancipací nabývá.⁴⁰⁰

Movité věci, které se mancipací nabývaly, musely být při tomto aktu přítomny a mohlo jich být mancipováno najednou jenom tolik, kolik jich bylo možno uchopit rukou. Pokud šlo o převod vlastnictví k nemovitostem, mancipovaly se v nepřítomnosti, a předmětem jedné mancipace mohlo být i více pozemků, které dokonce mohly ležet na různých místech.⁴⁰¹ Tuto skutečnost dokazuje i Gaius ve svém komentáři.

Gaius, Institutiones, I. 121

„In eo solo praedium mancipatio a ceterorum mancipatione differt, quod personae serviles et liberae, item animalia quae mancipi sunt, nisi in praesentia sint, mancipari non possunt; adeo quidem ut eum, qui mancipio accipit, adprehendere id ipsum, quo dei mancipio datur, necesse sit; unde atiam mancipatio dicitur, quia res manu capitur; praedia cero absentia solent mancipari.“

Mancipace pozemků se od mancipace ostatních věcí liší pouze tím, že osoby otrocké i svobodné, stejně jako zvířata, jež patří mezi věci mancipační, mohou být mancipovány jen tehdy, jsou-li přítomny. Dokonce tak, že je nutné, aby ten, kdo mancipací nabývá, rukou uchopil věc, jež se mu mancipací předává. Proto se také tomu jednání říká mancipace, protože věc se uchopí rukou (*manu ... capitur*). Naproti tomu pozemky bývají mancipovány i v nepřítomnosti.⁴⁰²

⁴⁰⁰ Překlad převzat z: GAIUS. *Učebnice práva ve čtyřech knihách*. Přeložil KINCL, Jaromír. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2007. ISBN 978-80-7380-054-3, str. 73.

⁴⁰¹ HEYROVSKÝ, Leopold. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. 4. opr. vyd. Praha: J. Otto, 1910, str. 341. Blíže viz BREZZO, C, *La Mancipatio*. Torino: Fratelli Bocca Editori 1891, str. 60.

⁴⁰² Překlad převzat z: GAIUS. *Učebnice práva ve čtyřech knihách*. Přeložil KINCL, Jaromír. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2007. ISBN 978-80-7380-054-3, str. 72–73.

Mancipace v archaickém právu neměla povahu pouze věcněprávní, měla totiž i stránku obligačněprávní, což vyplývalo z charakteru mancipace jako reálné smlouvy. Ta spočívala v tom, že převodce mancipační věci podle zákona XII desek ručil již z titulu samotné *mancipatio* za to, že je vlastníkem převáděné věci, jednalo se tedy o odpovědnost převodce za právní vady prodané věci, odpovědnost za evikci.⁴⁰³ Respektive pro případ vindikačního procesu vedeného z popudu třetí osoby, která na podkladě tvrzeného vlastnictví k mancipací převáděné věci uplatňovala nárok na vydání věci směrem k nabyvateli, byl převodce zavázán vystoupit v daném sporu k ochraně práv nabyvatele. Prosoudil-li převodce ve vindikačním procesu či na ochranu kupce vůbec nevystoupil, byl povinen zaplatit nabyvateli dvojnásobek tržové ceny prodané věci.

Vývojem římského práva se koupě mancipací jako reálné smlouvy oddělila na konsensuální *emptio venditio* jako *titulus* a mancipaci ve formě obrazného a formálního převodu vlastnictví jako *modus*. Okamžikem tohoto rozlišování znovu vyvstala odpovědnost za evikci, která z logiky věci musela vycházet z titulu, nikoliv až z modu. Zpočátku využívání kupní smlouvy jako konsensuálního kontraktu, tedy v období předklasického práva, evikční závazek nebyl součástí smlouvy. Aby měl v tomto období římského práva prodávající evikční závazek, muselo tak být výslovně domluveno ve formě garanční stipulace. Tato stipulační záruka byla zajištěna donucením praetora, představovala římskou formu ochrany poměrů a sloužila k úspěšnému provedení řízení *in iure*.⁴⁰⁴ Evikční stipulace (*stipulatio de evictione*) mohla obsahovat slib prodávajícího, zabezpečující *rem habere licere* kupujícího. Pokud by z této stipulace vzešla žaloba v případě evikce, směřovala na náhradu škody. Postupem času však převládly evikční stipulace, jejichž obsahem byla finanční částka, zpravidla zněla taková *stipulatio de evictione* na dvojnásobnou cenu z *emptio venditio*.⁴⁰⁵ Dalším postupem času, v právu klasickém, i v tomto ohledu převládla ochrana *bona fides*, evikční závazek začal být považován za obvyklé ustanovení tržové smlouvy a jako takový bylo možné

⁴⁰³ HEYROVSKÝ, Leopold. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. 4. opr. vyd. Praha: J. Otto, 1910, str. 695

⁴⁰⁴ VÁŽNÝ, Jan. *Římský proces civilní*. V Praze: Melantrich, 1935. Randova právnická knihovna, str. 87-88.

⁴⁰⁵ HEYROVSKÝ, Leopold. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. 4. opr. vyd. Praha: J. Otto, 1910, str. 696.

použít žalobu, i kdyby nebyl výslovně ujednána. Kupující po této změně mohl žalovat přímo na základě *actio empti*, jak vyplývá z Iulianova fragmentu.

Iulianus, Digesta, 21. 2. 8

„*Venditor hominis emptori praestare debet, quanti eius interest hominem venditoris fuisse. Quare sive partus ancillae sive hereditas, quam servus iussu emptoris adierit, evicta fuerit, agi ex empto potest: et sicut obligatus est venditor, ut praestet licere habere hominem quem vendidit, ita ea quoque quae per eum adquiri potuerunt praestare debet emptori, ut habeat.*“

Prodejce otroka musí kupujícímu ručit do výše úplné interesse, kterou později jmenovaný měl v tom, že otrok měl patřit prodejci. Pročež, pokud by kupující měl kvůli evikci přijít o potomstvo otrokyně nebo nemovitost, na niž otrok jeho příkazem vstoupil, může vznést žalobu z koupě. A právě jako je prodejce vázán doručit mu otroka, kterého mu prodal, stejně tak je vázán nahradit kupujícímu vše, co mohl získat skrze otroka, kdyby o něj byl nepřišel.⁴⁰⁶

Také v případě tržní smlouvy, jejímž předmětem byl pozemek, odpovídal převodce za správnost jeho výměry. V případě oklamání byl převodce povinen zaplatit nabyvateli dvojnásobek rozdílu ceny mezi cenou zaplacenou a cenou, která měla být zaplacená ve skutečnosti po právu.⁴⁰⁷

Mancipace nebyla vázána na právní důvod, který k ní vedl, a bylo možné ji užít k jakémukoliv dovolenému účelu, avšak nemohla k ní být připojena ani podmínka ani lhůta.⁴⁰⁸ Mancipační formule mohla být rozšířena o *leges mancipio*, čímž se vyhrazovaly mancipantovi služebnosti ve prospěch zcizeného pozemku. Také bylo možné do mancipace pojmout *in mancipatio dicta*, to jest prohlášení o relevantních skutečnostech vztahujících se k vlastnostem pozemku – například jeho velikost, skutečnost, že pozemek není zatížen služebnostmi, nebo zda jsou s ním spojena nějaká pozemková práva.⁴⁰⁹ Mancipace v této formě byla

⁴⁰⁶ Překlad převzat z: ČERNÁ, Lucie. *Podstatné náležitosti a účel kupní smlouvy v historické komparaci*. Olomouc, 2020. Diplomová práce. Univerzita Palackého v Olomouci, Právnická fakulta, str. 13.

⁴⁰⁷ BOHÁČEK, Miroslav. *Nástin přednášek o soukromém právu římském, díl I, práva věcná*. Praha, 1945, str. 101.

⁴⁰⁸ BARTOŠEK, Milan. *Dějiny římského práva: ve třech fázích jeho vývoje*. Praha: Academia, 1988, str. 194.

⁴⁰⁹ HEYROVSKÝ, Leopold. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. 4. opr. vyd. Praha: J. Otto, 1910, str. 343.

ovšem užívána především v počátcích římského státu a v době klasické. V době Justiniánově se mancipace z již vysvětlených důvodů dále nevyužívalo. Na druhé straně byla mancipace využívána také pro převod věcí nemancipačních. Miroslav Boháček dále uvedl, s odkazy objevy mancipačních listin ravenských ze sedmého až devátého století našeho letopočtu, o stále užívané mancipaci, tedy dávno v době, kdy již ochrana bonitárního vlastnictví byla zcela dostatečnou a použití mancipace činila nadbytečnou.⁴¹⁰

Další možností převodu *dominium ex iure Quiritium* byla injurecesse, jež byla mladším a modernějším způsobem převodu vlastnictví připomínající formu vindikačního procesu a jejíž existence je patrná již ze Zákona XII desek. Tento způsob však nebyl mezi Římany zdaleka tak oblíben. Injurecesse byla formálnějším způsobem převodu vlastnictví, při jejímž využití bylo vždy nutné obrátit se na soudního magistráta.⁴¹¹

Gaius, Institutiones, II. 24

„In iure cessio autem hoc modo fit: apud magistratum populi Romani veluti praetorem is, cui res in iure ceditur, rem tenens ita dicit: Hunc ego hominem ex iure Quiritium meum esse aio; deinde postquam hic vindicaverit, praetor interrogat eum, qui cedit, an contra vindicet; quo negante aut tacente tunc ei, qui vindicaverit, eam rem addicit; idque legis actio vocatur. hoc fieri potest etiam in prouinciis apud praesides earum.“

Injurecesse se pak provádí takto: před magistrátem národa římského, například před praetorem, uchopí věc ten, komu se věc injurecessí postupuje a řekne toto: Já prohlašuji, že podle kviritského práva je tento otrok můj! Nato, potom, co tento vykonal, otáže se praetor toho, kdo postupuje, zda proti vindikaci něco nenamítá. Tehdy, když odpovídá, že ne anebo když mlčí, přiřkne (praetor) tu věc tomu, kdo provedl vindikaci. A tomu se říká legisakce. Toto jednání lze podstupovat také v provinciích před jejich správci.⁴¹²

⁴¹⁰ BOHÁČEK, Miroslav. *Nástin přednášek o soukromém právu římském, díl I, práva věcná*. Praha, 1945, str. 101.

⁴¹¹ VAŽNÝ, Jan. *Římské právo obligační, část II. (Zánik obligace a nauky o objektu a subjektu obligace)*, Bratislava 1927, str. 30.

⁴¹² Překlad převzat z: GAIUS. *Učebnice práva ve čtyřech knihách*. Přeložil KINCL, Jaromír. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2007. ISBN 978-80-7380-054-3, str. 101.

Tento způsob převodu vlastnictví tak byl fiktivním soudním řízením *sui generis*, kdy musel žalobce pronést danou vindikační formuli (*hanc ego rem ex iure Quiritium meam esse aio*), prohlásil tedy, že daná věc je v jeho kviritském vlastnictví. Pokud se žalovaný nepokoušel pokusit o protinávrh nebo souhlasil s nárokem žalobce, bylo potvrzeno právo žalobce na majetek. Tento systém byl používán od dob Zákona XII desek, když obě strany chtěly legálně potvrdit převod vlastnictví bez jakýchkoli sporů mezi nimi. Převodce byl proto pouze zdánlivým žalovaným a nabyvatel pouze zdánlivým žalobcem u soudu, aby získal oficiální potvrzení převodu. Na to magistrát jejich jednání potvrdil, a tím věc přiřkl do vlastnictví nabyvatele.⁴¹³ Na rozdíl od mancipace tato metoda umožňovala převod nehmotných vlastností, například dědičnost, užívací právo atd.⁴¹⁴

Pokud jde o nemovitosti, konkrétně tedy o italské pozemky, uvádí Gaius, že k *praediorum urbanorum* bylo možné vlastnictví převést pouze injurecessi, k *praediorum rusticorum* se užívalo i mancipace.⁴¹⁵ Důvod pro slavnostní a veřejný proces byl podle mého mínění projevem potřeby určité jednoduché právní jistoty. Pozemky patřily mezi mancipační věci, u kterých by prosté předání (*traditio*) pro jejich význam nebylo dostačující, a nebylo by možné vlastnictví prokázat. V době archaické a klasické se jednalo bezesporu o užitečné a praktické instituty, jak jsem již zmínil v části pojednávající o *res mancipi*, byť význam byl spíše ve veřejnosti než ve slavnostních formulích, ale s rozvojem Říma a posilováním ochrany bonitárního vlastnictví byly převáděny často pouze neformálně. V těchto počátcích se jednalo o faktické jediné jednání, při kterém byla předána věc. V době pozdní republiky takovému předání předcházelo jednání obligační. S koncem rozlišování mezi vlastnictvím kviritským a bonitárním převádění těmito způsoby začalo zcela postrádat smysl, a za císaře Justiniána pak bylo možné převádět vše, tedy i italské pozemky, pouhou tradicí se stejnými účinky.

⁴¹³ KINCL, Jaromír; URFUS, Valentin; SKŘEJPEK, Michal. Římské právo. Praha: C. H. Beck, 1995. ISBN 80-7179-031-1, str. 172.

⁴¹⁴ ERNT, Jakub. *Transfer of property Ownership in ancient Rome: IMPERIUM ROMANUM*. Historia Antycznego Rzymu [online]. 2004 [cit. 2021-01-31]. Dostupné z: <https://imperiumromanum.pl/en/article/transfer-of-property-ownership-in-ancient-rome/>

⁴¹⁵ GAIUS. *Učebnice práva ve čtyřech knihách*. Přeložil KINCL, Jaromír. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2007. ISBN 978-80-7380-054-3, str. 101.

5.1.2.3 Tradice

Traditio byla známá od úsvitu času nejen v Římě a v podstatě znamenala pouhý přenos předmětu z jedné ruky do druhé a jako taková byla k dispozici nejen římským občanům, ale také občanům latinským a cizincům. Jako neformální způsob převodu se tradice užívalo nejběžnějším způsobem, zpočátku pro věci bez celospolečenského významu, později i pro tyto věci. Odevzdání věci je v konečném důsledku „pouhým“ dobrovolným odevzdáním věci, respektive fyzické držby. V tradici se tedy projevují dva fyzické úkony, vydání věci a přijetí vydané věci.

Je mišlím zřejmé, že bez souhlasné vůle není možné předmět přijmout ani předat. Z uvedeného vyplývá, že se v principu tradicí převáděla faktická moc nad věcí, nikoliv přímo vlastnictví. Skutečnost, že se nabytí vlastnictví neobešlo bez držby nebo že se oba právní instituty nepopíratelně ovlivňují, není překvapivá. Římské právo je eklatantním příkladem racionálního a pragmatického přístupu ke společenské úloze vlastnictví a držby a způsobem sobě vlastním dokázalo v praxi využít fungování obou, navzdory myšlence „*nihil communes habet proprietatis cum possessione*“.⁴¹⁶ Z hlediska tradice jako prvku skutkové podstaty derivativního nabývání vlastnictví, představovala držba a vlastnictví dva odlišné prvky, které paradoxně v římském právu jednotu, která na jedné straně ohraničovala dva oddělitelné elementy nabývání, ale na druhé straně neoddělitelné spojení obou složek nabývání vlastnictví.⁴¹⁷ Dříve, než přejdu k popisu užívání *traditio* v různých fázích vývoje římského státu odlišně pro *res mancipi* a *res nec mancipi*, je dle mého názoru důležité uvést, že sama tradice nikdy v římském právu k převodu vlastnictví nepostačovala a vždy jí musel předcházet právní titul.

Paulus, Digesta, 41. 3. 31

„*Numquam in usucapionibus iuris error possessori prodest: et ideo Proculus ait, si per errorem initio venditionis tutor pupillo auctor factus sit vel post longum tempus venditionis peractum, usucapi non posse, quia iuris error est.*“

⁴¹⁶ Vlastnictví nemá nic společného s držbou. Překlad autora.

⁴¹⁷ BLAHO, Peter. *Derivatívny spôsob nabudnutia vlastníctva podľa rímskeho práva*. In: BĚLOVSKÝ, Petr, STLOUKALOVÁ, Kamila, ed. *Caro amico: 60 kapitol Michala Skřejpka, aneb Římské právo napříč staletími*. Praha: Auditorium, 2017. ISBN 978-80-87284-64-3, str. 81.

Pouhé předání nikdy nepřevádí vlastnictví, pouze tehdy, pokud mu předchází prodej, nebo jiný spravedlivý důvod, od něhož se předání odvozuje.⁴¹⁸

Paulus ve svém fragmentu neuváděl taxativní výčet právních důvodů, tedy možných titulů, a jednalo se tak o výčet demonstrativní.

Aby byla *traditio* platná, byla vždy vyžadována vůle zcizit. Tedy *voluntas dominii transferendi*, vůle jako požadavek akcentovaný zejména justiniánským právem. Tento konsensus byl logicky vyžadován u titulu, tedy právního důvodu převodu, tak i u modu, tedy odevzdání věci. *Traditio* se od výše uvedených způsobů značně lišila. Rozdíl spočívá v historickém původu, kdy *traditio* byla institutem vzniknuvším v oblasti *ius naturale*. Původně se *traditio* užívala pro neformální předání všeho druhu, které mělo význam pouze faktický, nikoli právní. Postupem času však k tomuto předání v některých případech přistoupila i součinnost druhé strany a předání mělo za účinek převod držby. Nakonec přibyl i řádný důvod (*iusta causa traditionis*), jenž právně dovoľoval převod vlastnického práva, a *traditio* měla za účinek převod vlastnictví.⁴¹⁹ Na tomto místě považuji za zajímavé zmínit spor mezi římskými právníky Iulianem a Ulpianem.

Iulianus, Digesta, 41. 1. 36

„*Cum in corpus quidem quod traditur consentiamus, in causis vero dissentiamus, non animadverto, cur inefficax sit traditio, veluti si ego credam me ex testamento tibi obligatum esse, ut fundum tradam, tu existimes ex stipulatu tibi eum deberi. Nam et si pecuniam numeratam tibi tradam donandi gratia, tu eam quasi creditam accipias, constat proprietatem ad te transire nec impedimento esse, quod circa causam dandi atque accipiendi dissenserimus.*“

Pakliže se shodneme, pokud jde o předmět, a ten se odevzdá, ale pokud jde o kauzu (důvod) nabytí, se neshodneme, nechápu, proč by odevzdání mělo být neúčinné. Je to asi tak, pokud si myslím, že jsem ti zavázaný odevzdat pozemek z testamentu, ale ty si myslíš, že se ti dluží ze stipulace. Nebo pokud ti odevzdám odpočítané peníze s úmyslem darovat ti je, ty je však přijímáš jako půjčku, je jisté, že vlastnické právo přejde na příjemce, a není tu žádná překážka v tom, že jsme se,

⁴¹⁸ Překlad převzat z: SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo v občanském zákoníku: komentář a prameny*. Praha: Auditorium, 2017. ISBN 978-80-87284-65-0, str. 159.

⁴¹⁹ BARTOŠEK, Milan. *Škola právníckého myšlení*. Praha: Karolinum, 1993. ISBN 80-7184-892-1, str. 202.

co se týká důvodu dát a přijmout, nerozhodli. Souhlasíme se skutečností, že byl dodán majetek, ale nesouhlasíme s důvody doručení, nerozumím tomu, proč by předání majetku mělo být neplatné; například pokud se domnívám, že jsem povinen převést ti kus země na základě závěti, a převedu ji, a ty máš dojem, že bych tak měl udělat na základě stipulace. Nebo pokud ti zaplatím peněžní částku jako dar, a ty si myslíš, že ti je chci půjčit, je dohodnuto, že vlastnictví přechází na tebe. Skutečnost, že jsme rozdílného názoru na důvody, nejsou překážkou zákonného převodu.⁴²⁰

Ulpianus, Digesta, 12. 1. 18

„*Si ego quasi deponens tibi dedero, tu quasi mutuam accipias, nec depositum nec mutuum est: idem est et si tu quasi mutuam pecuniam dederis, ego quasi commodatam ostendendi gratia accepi: sed in utroque casu consumptis nummis conditioni sine doli exceptione locus erit.*“

Pokud vám dám peníze jako zálohu a vy je přijmete jako půjčku, není to ani vklad, ani půjčka; a stejné pravidlo platí tam, kde dáváte peníze jako půjčku ke konzumaci a já ji přijímám jako půjčku, která má být použita za účelem okázalosti; v obou případech však, pokud jsou peníze vynaloženy, bude existovat důvod pro osobní žalobu na vymáhání bez výjimky na základě podvodu.

Iulianus byl zastáncem pojetí tradice jako abstraktního nabytí vlastnického práva, pro které není přímo třeba právní důvod, přestože zpravidla existoval. Takovou smlouvu předcházející předání věci považoval pouze za důkaz skutečné souhlasné vůle stran. Naproti němu mladší Ulpianus považoval tradici za kauzální převod vlastnictví, pro který je titul zcela nezbytný. Za abstraktní nabytí vlastnictví považoval *mancipaci* a *injurecessi*. Myšlenka Iuliana se neprosadila a převážil názor mladšího Ulpiana.⁴²¹

V kontextu tématu předkládané práce se ovšem jednalo o neformální převod vlastnictví, který byl zpočátku užíván pouze pro věci *res nec Mancipi*, u kterých zakládal civilní vlastnictví. Pokud byl užit u věci *res Mancipi*, tak založil pouze

⁴²⁰ Překlad převzat z: GVARDOVÁ, Kateřina. *Originární nabývání vlastnictví v právu justiniánském a pozdějších právních úpravách*. Plzeň, 2013. Diplomová práce. Západočeská univerzita v Plzni, str. 54.

⁴²¹ BLAHO, Peter. *Derivatívny spôsob nabudnutia vlastníctva podľa rímskeho práva*. In: BĚLOVSKÝ, Petr, STLOUKALOVÁ, Kamila, ed. *Caro amico: 60 kapitol Michala Skřejpka, aneb Římské právo napříč staletími*. Praha: Auditorium, 2017. ISBN 978-80-87284-64-3, str. 83.

vlastnictví bonitární, tedy pouze lépe chráněnou držbu věci, a civilní vlastnictví nabyvatel získal právně až vydržením, ke kterému mu *traditio* poskytla řádný titul. K provinčním pozemkům *traditio* způsobovala pouze vznik zmíněného institutu *possessio vel ususfructus*.

Vzhledem ke zvyšující se ochraně bonitárního vlastnictví a rozvojem státu, kdy byly formální způsoby převodu nepraktické, byla tradice často užívána i u mancipačních věcí. Tradice spočívala v prostém odevzdáním věci, přičemž pozemky se daly odevzdat pouhým ukázáním z dálky, tzv. *traditio longa manu*.⁴²² V jistém smyslu se tak začal hroutit klasický systém přenosu vlastnictví.⁴²³ Přestože bylo možné nadále užívat mancipaci, ve skutečnosti se jednalo o její faktický konec. Tato postupná společensko-právní změna byla podle mého názoru způsobena rozvojem římské říše, ekonomiky a obchodních styků.

Časté užívání *traditio* se odůvodňuje tím, že při hospodářském rozmachu Římské říše, kdy se z malého agrárního státu stávala rozlehlá říše s rozvíjejícími se směnnými a obchodními vztahy s nejrůznějšími končinami světa, byl vyžadován cílý obchod s méně formálním způsobem nabývání vlastnictví.⁴²⁴

V Justiniánově kodifikaci se *traditio* stala jedinou metodou převodu majetku, poté, co byla mancipace a *iure cessio* prohlášeny za zastaralé a vymazány z textů klasických římských právníků. Na rozdíl od těchto zmíněných dvou metod *traditio* závisela na existenci a přijatelnosti právní příčiny převodu majetku, zatímco další dvě metody závisely pouze na požadavcích formálních. Takovým právním důvodem by mohla být kupní a prodejní smlouva, směna nebo dar. Podle Justiniánova kodexu byl požadavek fyzického předání objektu nahrazen písemným prohlášením prodávajícího. Současně se ostatní metody staly zastaralými a nastalo odstraňování jejich stop, tzv. interpolace, z oficiálních záznamů o právu, včetně přepsání a přeškrtnutí slov v klasických textech a Justiniánově kodexu.⁴²⁵

⁴²² BARTOŠEK, Milan. *Dějiny římského práva: ve třech fázích jeho vývoje*. Praha: Academia, 1988, str. 203

⁴²³ DAJCZAK, Wojciech, GIARO, Tomasz, LONGCHAMPS DE BÉRIER, Franciszek. *Právo římské: základy soukromého práva*. Olomouc: Iuridicum Olomoucense, 2013. ISBN 978-80-87382-41-7, str. 200.

⁴²⁴ KINCL, Jaromír, Valentin URFUS a Michal SKŘEJPEK. *Římské právo*. 2. doplněné a přepracované vydání, Praha: C. H. Beck, 1995. 386 s. ISBN 8071790311, str. 159.

⁴²⁵ ERNT, Jakub. *Transfer of Property Ownership in Ancient Rome: IMPERIUM ROMANUM*. Historia Antycznego Rzymu [online]. 2004 [cit. 2021-01-31]. Dostupné z: <https://imperiumromanum.pl/en/article/transfer-of-property-ownership-in-ancient-rome/>

5.1.3 Převod plodů a příslušenství

Plodem se rozumí pravidelný hospodářský výtěžek plodonosných věcí, například ovoce, mléko nebo mláďata zvířat. Maso nebo zvířecí kožešina však nebyly považovány za plod, nýbrž za užitek věci, neboť je nešlo od zvířete oddělit bez narušení jeho podstaty.⁴²⁶

Justinianus, Institutiones, 2. 1. 37

„In pecudum fructu etiam fetus est, sicuti lac et pilus et lana: itaque agni et haedi et vituli et equuli statim naturali iure dominii sunt fructuarii. Partus vero ancillae in fructu non est itaque ad dominum proprietatis pertinet: absurdum enim videbatur hominem in fructus esse, cum omnes fructus rerum natura hominum gratia comparavit.“

K plodům zvířat patří mláďata stejně jako mléko, srst a vlna. Proto také jehňata, kůzlata, telata a hříbata patří podle přirozeného práva poživateli okamžitě. Dítě otrokyně se nepočítá mezi plody, i když náleží jejímu vlastníkov. Bylo by totiž nesmyslné považovat člověka za plod, vždyť přece svou povahou mají plody lidem sloužit.⁴²⁷

Základním pravidlem při nabytí vlastnického práva k plodům tedy bylo: *„Pokud jsou plody spojené s mateřskou věcí, nejsou samostatně předmětem práva ani vlastnického.“*⁴²⁸

Aby mohlo nastat nabytí vlastnictví k plodům, musela existovat nějaká plodonosná věc, která vyprodukovala plody, dále muselo dojít k oddělení (*separatio*) nebo k posbírání (*perceptio*) plodů a také musely existovat osoby, které jsou schopny nabytí těchto plodů. Plody, které byly odděleny od plodonosných věcí, patřily tomu, kdo plodonosné věci vlastnil, čili vlastníkov mateřské věci. Nicméně existovaly situace, kdy byl vlastník plodonosných věcí vyloučen

⁴²⁶ DOSTALÍK, Petr. *Judikatura Nejvyššího soudu z pohledu Digest císaře Justiniana na příkladu přírůstku, užitku a plodu*. In: HULMÁK, Milan, BEZOUŠKA, Petr, eds. *Stará judikatura ve světle nových zákonů*. Olomouc: Iuridicum Olomoucense ve spolupráci s Právnickou fakultou Univerzity Palackého v Olomouci, 2012. ISBN 978-80-873-822-64, str. 91.

⁴²⁷ Překlad převzat z: KRÜGER, Paul, ed. *Justinianské Instituce: Iustiniani Institutiones*. Přeložil BLAHO, Peter, přeložil SKŘEJPEK, Michal. V Praze: Karolinum, 2010. *Fontes iuris romani*. ISBN 978-80-246-1749-7, str. 105.

⁴²⁸ BLAHO, Peter, HARAMIA, Ivan, ŽIDLICKÁ, Michaela. 1997. *Základy římského práva*. Bratislava: MANZ, 1997. ISBN 80-85719-07-X, str. 202.

z vlastnictví plodů. Vlastnictví k plodům mohl nabýt držitel v dobré víře, emfyteuta nebo usufruktář.⁴²⁹

Rozlišovalo se, zda šlo o *separatio* nebo *perceptio*, tedy zda jde o oddělení plodů nebo o sběr plodů. Separací plodů bylo například setřesení ovocných stromů nebo sklizeň obilí. Při separaci plodů platilo, že vlastnictví k nim patřilo vlastníkovi plodonosných věcí, avšak namísto vlastníka mohly nabýt vlastnické právo dědičný nájemník nebo držitel v dobré víře. Držitel v dobré víře (*bona fide possessor*) i nebo emfyteuta nabývali vlastnictví originárně samotnou separací. Držitel v dobré víře nabýval vlastnictví k plodům do té doby, dokud mu majetek nebyl odejmut, jak ilustruje dále citovaný fragment.⁴³⁰

Iulianus, Digesta, 21. 1. 25. 2

„Bone fidei emptor sevit et antequam fructus perciperet, cognovit fundum alienum esse: an perceptione fructus suos faciat, quaeritur. Respondi: bonae fidei emptor quod ad percipiendos fructus intellegi debet, quamdiu evictus fundus non fuerit: namet servus alienus quem bona fide emero tamdiu mihi ex re mea vel ex operis suis adquiret, quamdiu a me evictus non fuerit.“

Poctivý kupec zasel a dříve, než sklídl plody, seznal, že pozemek je cizí: je otázka, zda sklizením učinil plody svými. Odpověděl jsem: poctivého kupce nutné za takového považovat, pokud jde o sklizení plodů, dokud mu pozemek nebyl odňat (evictio): neboť též cizí otrok, jehož koupím v dobré víře, mi bude tak dlouho nabývat z mého majetku nebo ze svých služeb, dokud mi nebude odňat.⁴³¹

Podle formulace Justiniána nabývali držitel v dobré víře a emfyteuta vlastnictví k plodům v důsledku práce a nákladů, které vynaložili do plodonosných věcí. Vlastnictví plodů jim tedy připadlo jako vyrovnání za péči o věc.

Justinianus, Institutiones, 2. 1. 35

„Si quis a non domino, quem dominum esse crederet, bona fide fundum emerit vel ex donatione aliave qua iusta cause aeque bona fide acceperit: naturali ratione

⁴²⁹ HEYROVSKÝ, Leopold, *Dějiny a systém soukromého práva římského*. 4. vyd. Praha: Otto, 1910, str. 385.

⁴³⁰ Přestože existovaly i názory, že k nabytí vlastnictví k plodům musel být držitel v dobré víře nejen v době nabytí pozemku, ale taktéž v době separace plodů.

⁴³¹ BARTOŠEK, Milan. *Škola právníckého myšlení*. Praha: Karolinum, 1993. ISBN 80-7184-892-1, str. 177.

placuit fructos quos percepit eis esse pro cultura et cura. Et ideo si postea dominus supervenerit et fundum vindicet, de fructibus ad eo consumptis agerent potest. Ei vero, qui sciens alienum fundum possederit, non idem concessum est. Itaque cum fundo etiam fructus, licet consumpti sint, cogitur restituere.“

Jestliže někdo v dobré víře koupil pozemek od nevlastníka, o němž se domníval, že vlastníkem je, nebo získal pozemek v dobré víře darem, nebo na základě jiného právem uznaného důvodu, pak se má podle přirozeného rozumu za to, že mu náleží jím sklizené plody jako vyrovnání za vynaloženou práci a náklady. Proto také, pokud chce vlastník později vindikovat, nemůže žalobou úspěšně vymáhat ty plody, které byly držitelem v dobré víře spotřebovány. Tomu, kdo vědomě drží cizí pozemek, toto však dovoleno není; zároveň s pozemkem musí vydat také plody, a to i tehdy, když je spotřeboval.⁴³²

Percepcí mohl nabýt vlastnické právo k plodům poživatel, tedy usufruktář. I on nabýval vlastnictví k plodům v důsledku práce a nákladů, které vynaložil do plodonosných věcí, avšak při percepci muselo dojít až k získání faktické moci nad plody, což znamená, že musel chytit plody do rukou a posbírat je. Nebylo postačující jako při separaci, zatřesení stromu nebo posečení obilí, museli uložit ovoce do koše nebo svázat obilí do stohů.⁴³³ Z uvedeného tedy vyplývá, že po separaci mohlo hned dojít i k percepci, například separací se sklízelo obilí a následně percepcí se sbíralo a vázalo do stohů.

5.2 Nabývání vlastnictví nemovitostí v právu moderním

Vlastnické právo lze nabýt různými způsoby. Obdobně římskému právu dělím nabývání vlastnického práva na originární a derivativní, podle toho, zda k nabytí dochází odvozeně od předchozího vlastníka, či nikoliv. Podobně jako v římském právu, i dle NOZ převod vlastnického práva znamená převod právní moci, nikoliv faktického ovládnutí, kterému slouží institut držby.

⁴³² Překlad převzat z: KRÜGER, Paul, ed. *Justiniánské Institute: Iustiniani Institutiones*. Přeložil BLAHO, Peter, přeložil SKŘEJPEK, Michal. V Praze: Karolinum, 2010. *Fontes iuris romani*. ISBN 978-80-246-1749-7, str. 105.

⁴³³ REBRO, Karol a Peter BLAHO. *Římské právo*. 4. dopl. vyd. Bratislava: Iura Edition, 2010, str. 275-

Držba byla tradičně vnímána jako faktické ovládnání věci s vůlí chovat se k věci jako k vlastní. NOZ přišel s razantní změnou, když vyšel z „vyššího pojmu držby“ nadřazeného klasické interpretaci držby věci a držby práva. Na držbu věci NOZ nahlíží jako na držbu práva vlastnického; ten, kdo drží věc pro sebe, se totiž chová jako její vlastník, jeho chování do značné míry odpovídá obsahu vlastnického práva. Z tohoto pohledu je každá držba držbou práva – vlastnického nebo jiného. Toto pojetí se projevuje v ustanovení § 987, ve kterém se uvádí: „*Držitelem je ten, kdo vykonává právo pro sebe.*“⁴³⁴ Návrh tak zná kromě „vyššího“ pojmu držby práva dva „nižší“ druhy držby – držbu vlastnického práva a držbu „jiného práva“.⁴³⁵ Podle tvůrců došlo v NOZ ke sjednocení pojmů držby věci a držby práva pod pojem držba práva, která je dále rozvedena na držbu vlastnického práva a držbu jiných práv. V úvodu kapitoly jsem uvedl, že NOZ chápe věc v širším smyslu než římský právníci, s čímž může změna pojmů u držby souviset. Z tohoto pohledu by však bylo logičtější sjednotit držbu pod pojmem držba věci namísto zavedené držby práva. Vydržení by bylo možné u všech věcí, které jsou předmětem právního obchodu.⁴³⁶

Komparace držby v římském právním pojetí a pojetí před a po účinnosti NOZ by vydala na samostatnou publikaci, což není cílem této práce, proto se zde omezím na odůvodněné konstatování výrazného odklonu od římského a tradičního pojetí, a pokusím se uvést možný praktický přístup ke zmíněným kategoriím držby dle NOZ. Zásadní rozdíl mezi římským a platným právem vidím v tom, že římské *possessio* vycházelo ze skutečné držby věci za splnění dvou podmínek – *animus possidendi* a *corporalis possessio*, z čehož vyplývá, že předmětem držby v římském právu mohly být výlučně hmotné věci. V římském právu se sice objevoval institut *possessio iuris* či *quasi possessio*, který se vzdáleně podobá současné koncepci. V římském právu se však jednalo o účelovou umělou konstrukci, kdy oprávněný ze služebnosti byl označen za držitele, aby k ochraně výkonu svých práv mohl použít příslušnou žalobu a také mimosoudní *interdictum*.⁴³⁷ Podobně se do účinnosti NOZ

⁴³⁴ Ustanovení § 987 NOZ.

⁴³⁵ SPÁČIL, Jiří, *Občanský zákoník III. Věcná práva* (§ 976–1474). 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2013, str. 65.

⁴³⁶ HORÁK, Ondřej. *Absolutní majetková práva z historicko-srovnávací perspektivy: vybrané otázky*. Praha: Leges, 2017. ISBN 978-80-7502-189-2, str. 23.

⁴³⁷ SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo v občanském zákoníku: komentář a prameny*. Praha: Auditorium, 2017. ISBN 978-80-87284-65-0, str. 50-51. Blíže k charakteru držby v římském právu například Digesta 41.2.1.3 (*Paulus*) nebo Digesta 41.2.49 (*Papianus*).

za relevantní držbu pokládala držba věci a držba práva odpovídajícímu věcnému břemeni. Za rozumný výklad současného pojetí držby považuji názor Jiřího Spáčila, podle kterého by se držbou vlastnického práva rozuměla držba hmotné věci, držbou jiného práva držba ostatních práv, tedy i „nehmotných věcí“.⁴³⁸

5.2.1 Originární nabývání vlastnictví

Originární nabytí vlastnického práva je nezávislé na právech kohokoliv jiného, a vlastnické právo se tak od nikoho jiného neodvozuje. NOZ rozeznává originární nabytí vlastnického práva přivlastněním, nálezem, přírůstkem přirozeným, umělým a smíšeným, a vydržením. Z pohledu problematiky nemovitostí se zaměřím na přírůstek přirozený a vydržení s krátkým úvodem o přivlastnění. Systematicky je tato problematika v NOZ zařazena pod název „nabytí vlastnického práva“ do druhého oddílu dílu třetího (vlastnictví) hlavy druhé (věcná práva) části třetí (absolutní majetková práva).

NOZ navrátil do právního systému pojem věc ničí (*res nullius*), kterou si každý může přivlastnit, nebrání-li tomu zákon či právo někoho jiného. Opuštění věci je dle zákona obecně možné nevykonáváním vlastnického práva po dobu tří let pro věci movité, respektive deseti let pro věci nemovité, jak uvádí ustanovení § 1050. Tuto formulaci nepovažuji za šťastnou, neboť hovoří pouze o vykonávání práv a nikoliv povinností, které vlastníci nemovitých věcí mají. Další problém spatřuji v konstrukci vyvratitelné právní domněnky formulací „*má se za to, že ji opustil*“ ve spojení s ustanovením § 1051 „*má se za to, že si každý chce podržet své vlastnictví*...“⁴³⁹ Zákon zná speciální ustanovení k opuštění zvláštních kategorií zvířat, ale tato problematika se nemovitostí týká pouze okrajově. Důležité je ovšem znění ustanovení § 1047, podle kterého si vlastník soukromého pozemku může přivlastnit zkrocené zvíře, které vlastník nestíhá, ač mu v tom nikdo nebrání, po uplynutí přiměřené doby.

Věc nemovitá dle NOZ může být v zásadě opuštěna, avšak dle ustanovení § 1045 odst. 2 NOZ taková opuštěná věc připadá do vlastnictví státu. Je zajímavé, že v původním návrhu zákona ustanovení o přivlastnění státem chybělo a věc

⁴³⁸ SPÁČIL, Jiří. *Držba v návrhu nového občanského zákoníku*. Právní rozhledy. 2011, č. 13, str. 479-486.

⁴³⁹ Ustanovení §§ 1050 a 1051 NOZ.

nemovitou by si mohl přivlastnit každý. Takový návrh byl silně kritizován pro neúnosnost opuštěných nemovitostí se zápornou hodnotou, a naštěstí se do platného znění dostalo předmětné ustanovení o případnutí vlastnictví státu.⁴⁴⁰ Oproti římskému právu tak existuje výrazný rozdíl, protože římské právo až do justiniánského období neumožňovalo přivlastnění věci nemovité, pouze připouštělo, aby taková věc byla ve stanovené době vydržena. Současný NOZ naproti tomu přivlastnění nemovité věci připouští, avšak pouze státem.

Nemovitostí se týká přírůstek přirozený, který je upraven v ustanovení § 1066 až ustanovení § 1071 NOZ. NOZ rozeznává způsoby přirozeného přírůstku v zásadě tři – naplaveninu, strž a vznik ostrova. Naplaveninou se rozumí postupně a pozvolna naplavená zemina. Podle ustanovení § 1068 NOZ taková zemina náleží vlastníkovu pozemku, na který se naplavila. Stejně se bude postupovat v případě působení jiných přírodních sil, například větru. Ustanovení o naplavenině je smyslem stejné, jako tomu bylo v právu římském, opírajíc se o logický závěr, že pomalu naplavené zeminy si ani nepovšimneme, natož abychom rozeznali množství. Rozšířením oproti římské úpravě je působení jiných přírodních sil, ze kterých si lze v praxi ovšem představit pouze působení větru. Tvůrci zákona opakovaně uváděli, že NOZ bude zákonem moderním prost archaismů, avšak již na příkladu užití slova „pozněnáhla“, silně inspirovaným ABGB, svědčí o tom, že tomu tak není vždy.

Za strž NOZ označuje v ustanovení § 1069 velkou a rozeznatelnou část pozemku, kterou vodní tok odplavil k jinému břehu. V takovém případě vlastnické právo nabývá vlastník pozemku, ke kterému byla ona velká a rozeznatelná část pozemku odplavena, ovšem pouze za podmínky, že původní vlastník neuplatní své právo po dobu jednoho roku. Podle klasického římského práva zůstala odtržená část pozemku nadále ve vlastnictví vlastníka zmenšeného pozemku. Změnu přinesl císař Justinián v Institucích, podle kterých odtržený pozemek nabyl do vlastnictví vlastník zvětšeného pozemku, ale až poté, co došlo k trvalému spojení pozemků. Toto spojení nastalo v duchu zásady *superficies solo cedit* v momentě, kdy rostliny prorostly do cizího pozemku. Současná právní úprava se tak v jistém smyslu odklání od ducha zásady *superficies solo cedit*, která předpokládala trvalé spojení

⁴⁴⁰ Z kritiky například: BAUDYŠ, Petr. *Opuštěná nemovitost*. Právní rozhledy. 2005, č. 15, str. 563–566.

s pozemkem, kdy toto spojení nahradil prekluzivní lhůtou jednoho roku, během které jistě kořeny mohou skrze pozemky prorůst, ale nutné to není. Z hlediska právní ochrany si lze představit reivindikační žalobu na vydání naplavené zeminy. Pokud by ke spojení strže s novým pozemkem nedošlo, vznikne ostrov, jehož se týkají ustanovení následující. Ačkoliv ustanovení o naplavenině a strži vcelku věrně recipují římské právo, domnívám se, že by mohly být z NOZ vypuštěny, a podstata problému mohla být řešena institutem bezdůvodného obohacení. A to i přes to, že se jedná o původní římské právní instituty, které byly včleněny do institutu bezdůvodného obohacení omylem justiniánského práva, jak upozorňuje Petr Dostalík.⁴⁴¹ Zcela jistě lze takových případů najít více, což je podle mého mínění na újmu rozsahu a srozumitelnosti celého zákona.⁴⁴²

Podle ustanovení § 1070 NOZ platí, že pokud vznikne ostrov oddělením vodního toku od pozemku, stane se i vzniklý ostrov vlastnictvím vlastníka pozemku. Pro ostatní případy se stanoví, že ostrov náleží vlastníkovi vodního koryta. Zde je rozdíl již v samotném chápání ostrova samotného. Římské právo jej chápalo jako důsledek přirozeného chodu událostí, zato NOZ jej chápe jako odtržený pozemek. Z toho také NOZ v prvním odstavci odvozuje vznik vlastnického práva k ostrovu. Tento výsledek je, ač z jiných důvodů, římské úpravě podobný. Druhý odstavec upravuje situace, kdy vznikne ostrov z půdy neznámého vlastníka či z půdy, kterou nikdo nevlastnil. V takovém případě se stane vlastníkem ostrova vlastník vodního koryta, jímž bude nejčastěji stát. Zde je možné vidět taktéž odklon od práva římského, který vlastnictví přisuzoval vlastníkům pobřežních pozemků. Pokud strž nebo vznik ostrova zapříčiní vznik vodního koryta, vlastnické právo nabude vlastník původního vodního koryta, jak stanoví ustanovení § 1071 NOZ. Toto ustanovení upravuje změnu vodního koryta z opačné strany než naplavenina a strž. Jestliže se odplaví kus zeminy a vodní koryto se tak na některém

⁴⁴¹ DOSTALÍK, Petr. *Conditiones: ke kořenům bezdůvodného obohacení*. Praha: Auditorium, 2018. ISBN 978-80-87284-74-2, str. 215.

⁴⁴² V této souvislosti například František Cvrček upozorňuje na prodlužování zákonů a odchylek od obecných pravidel. „*Toto tempo změn nemůže reálně žádný právní řád unést, nehledě na to, že v takovém právním řádu se nikdo ani nemůže reálně orientovat.*“ CVRČEK, František. *Několik poznámek ke stavu českého právního pořádku*. In: JERMANOVÁ, Helena, MASOPUST, Zdeněk, ed. *Dvacet let poté: právo ve víru metamorfóz: sborník příspěvků ze stejnojmenné mezinárodní konference uspořádané Ústavem státu a práva AV ČR a Fakultou právnickou ZČU v Plzni ve dnech 9.-11. června 2010 ve Znojmě*. Praha: Ústav státu a práva AV ČR, 2010. Ediční řada Ústavu státu a práva AV ČR. ISBN 978-80-87439-02-9, str. 53.

místě zúží jeho naplavením, pak se na jiném místě rozšíří. Řešení obsažené v NOZ považuji za jediné možné.

Vydržení je v NOZ systematicky zařazeno taktéž mezi originární způsoby nabytí. Současná právní úprava držby samotné je od římského práva odchylná, jak již bylo popsáno, takže i vydržení je odlišné. Ustanovení § 1089 NOZ upravuje vydržení řádné a ustanovení § 1095 NOZ vydržení mimořádné. Obvyklé předpoklady vydržení se nemění od dob justiniánské kodifikace: *res habilis, titulus, fides, possessio, tempus*.⁴⁴³ Z ustanovení § 1089 NOZ je zřejmé, že způsobitou věcí k vydržení mohou být věci hmotné i nehmotné.

U práv, tedy u věcí nehmotných, je však nutné vzít v úvahu, jestli vydržení jejich povaha připouští. Pokud zákon připouští vydržení nehmotných věcí, výslovně to uvádí, například u práva stavby nebo služebností. Dalším předpokladem je právní důvod, který by postačil ke vzniku vlastnického práva, pokud by náleželo převodci, nebo kdyby bylo zřízeno oprávněnou osobou, jak je uvedeno v ustanovení § 1090 NOZ. Předmětné ustanovení si vykládám tak, že se řádné vydržení opírá o řádnou držbu v užším smyslu dle ustanovení § 991 NOZ. Jinými slovy: vlastnické právo nepřešlo například pro nedostatek vlastnického práva oprávněné osoby, ale titul nabytí vlastnického práva byl skutečný, nikoliv jen putativní. Dále považuji za nezbytnou dobrou víru držitele, jejíž základ v této okolnosti můžeme spatřovat v ustanovení § 992 odst. 1 NOZ: „kdo má z přesvědčivého důvodu za to, že mu náleží právo, které vykonává, je poctivý držitel“⁴⁴⁴. Pro řádné vydržení je tak třeba, aby byla držba řádná a poctivá, ovšem sama držba poctivá k řádnému vydržení nepovede. Z podstaty materiální a formální publicity veřejného seznamu je podle mého názoru zřejmé, že řádné vydržení není možné *contra tabulas*, v rozporu se zápisem ve veřejném seznamu. Poslední podmínkou je běh času, pro řádné vydržení nemovitých věcí činí deset let.

NOZ přinesl proti předcházejícímu SOZ novum ve formě mimořádného vydržení, pro které je třeba dvojnásobná doba, tedy pro nemovité věci dvacet let, jehož původ můžeme nalézt v právu římském. V takovém případě není třeba,

⁴⁴³ SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474): komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5, str. 312.

⁴⁴⁴ Ustanovení § 992 odst. 1 NOZ.

aby držitel prokazoval právní důvod držby, postačí, pokud je držitelem poctivým a pravým. V každém případě to však vylučuje držitele nepravého, tedy někoho, kdo se držby ujmul násilím nebo lstí. Institut mimořádného vydržení považují za přínosný, zvláště s ohledem na nutnost prokázání nepoctivého úmyslu držitele.

Zásadní odlišnost je třeba spatřovat v definici, jež předpokládá vydržení práva, a rozlišuje právo vlastnické a ostatní práva. Jinými slovy tedy NOZ držbu chápe jako právní vztah. Římské právo držbu považovalo za faktický stav a vydržení práva v podstatě neznalo. Předmětem držby mohly být pouze hmotné věci. Hovořilo-li římské právo o držbě práva, používá spojení *quasi possessio*, jako o držbě, samotné vlastnictví tedy nemohlo být předmětem držby, a tedy ani vydržení.⁴⁴⁵ Římské právo užívalo pojmy držitele v dobré víře, nebo ve zlé víře, což považují za širší pojetí poctivého a nepoctivého držitele v NOZ. Dále z pramenů římského práva vyplývá, že římské právo od doby klasické taktéž pokládalo *iustus titulus* za základní předpoklad vydržení.⁴⁴⁶ Smysl institutu vydržení je však podobný, odstranit dlouhodobou nejistotu. Navzdory zmíněným výrazným odlišnostem se právní úprava NOZ v případě vydržení přidržela základních římských zásad. Z hlediska vývoje práva je zajímavé, že římské právo znalo vydržení věcí movitých i nemovitých, ale vydržení movitých věcí se obecně považovalo za výjimečné. Současná právní úprava taktéž upravuje vydržení věcí movitých i nemovitých, ale vydržení nemovitostí je pokládáno téměř za nemožné. Hlavním důvodem je s velkou pravděpodobností existence katastru nemovitostí, který ztěžuje možnost držet v dobré víře.⁴⁴⁷

5.2.2 Derivatívni nabývání vlastnictví

Derivatívni nabývání vlastnického práva je odvozeno od původního vlastníka. Ustanovení § 1099 NOZ se odklání od dvoufázovosti převodu, čímž opouští

⁴⁴⁵ SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo v občanském zákoníku: komentář a prameny*. Praha: Auditorium, 2017. ISBN 978-80-87284-65-0, str. 149-150.

⁴⁴⁶ „Mýlí se ti, kteří míní, že každý, kdo získal věc do držby v dobré víře, ji může pro sebe vydržet. A nezáleží na tom, zda ji koupil, nebo mu byla darována, jestliže si myslí, že ji koupil, nebo mu byla darována, protože vydržení z odkazu, darování či z věna neplatí, jestliže nedošlo k darování, věnu či odkazu.“ Sabinus, Digesta, 41. 3. 27. Překlad autora dle anglického překladu, viz: SCOTT, Samuel Parsons. *The Digest or Pandects of Justinian* [online]. Cincinnati, 1932 [cit. 2020-11-11]. Dostupné z: <https://droitromain.univ-grenoble-alpes.fr>.

⁴⁴⁷ SALÁK, Pavel. *Římskoprávní vlivy v českém právu 19. až 21. stol. na příkladu institutu vydržení*. In: VOJÁČEK, Ladislav, TAUCHEN, Jaromír, SCHELLE, Karel. *Proměny soukromého práva: Sborník příspěvků z konference ke 200. výročí vydání ABGB*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2011. ISBN 978-80-210-5613-8, str. 136.

klasickou římskou nauku o titulu a modu, a zavádí konsensuální způsob převodů.⁴⁴⁸ Římské právo stálo právě na titulu, který zakládal obligační prvek převodu, tedy na povinnosti provést další právní jednání směřující k odevzdání věci, a na modu, jímž se teprve převedlo vlastnictví věcněprávně. Jednotlivým formám převodu vlastnictví v římském právu jsem se věnoval v první části této kapitoly, ale je nutné znovu zmínit, že všechny stály na principu *iusta causa traditionis*, tedy na spojitosti právního důvodu převodu a samotným převodem vlastnictví. Odklon je zřejmý z dikce zmíněného ustanovení § 1099 NOZ, které stanoví, že „*vlastnické právo k věci určené jednotlivě se převádí už samotnou smlouvou k okamžiku její účinnosti, ledaže je jinak ujednáno nebo stanoveno zákonem.*“⁴⁴⁹ Toto ustanovení je obecné a další ustanovení stanoví jednotlivé četné výjimky. Jednou z takových výjimek je ustanovení § 1105 NOZ, jež stanoví okamžik převodu vlastnictví nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu až okamžikem zápisu do takového seznamu. Předně je třeba znovu upozornit, že ne všechny nemovité věci se zapisují do veřejného seznamu, příkladem mohou být podzemní stavby. Veřejným seznamem pro evidenci nemovitých věci je katastr nemovitostí.

Převod nemovité věci zapsané ve veřejném seznamu je tak jedním z převodů, který významem odpovídá klasickému římskoprávnímu pojetí převodu, neboť odlišuje obligační a věcněprávní účinky převodu. Činí tak z důvodu vyšší právní ochrany vlastnického práva nemovitostí. Římané veřejné seznamy neznali a posílení jistoty řešili požadavkem na dostatečnou publicitu. Je přitom zajímavé, že samotný hlavní autor NOZ Karel Eliáš se při tvorbě návrhu zákona zabýval myšlenkami o upuštění dvoufázovosti převodu nemovitých věcí zapsaných do veřejného seznamu, a z jeho vědeckých příspěvků vyplývá, že on sám by tuto cestu preferoval.⁴⁵⁰ Z mého pohledu je dobře, že byly takové úvahy kritizovány a intabulační princip zůstal zachován.⁴⁵¹

⁴⁴⁸ HORÁK, Ondřej. *Absolutní majetková práva z historicko-srovnávací perspektivy: vybrané otázky*. Praha: Leges, 2017. ISBN 978-80-7502-189-2, str. 23.

⁴⁴⁹ Ustanovení § 1099 NOZ.

⁴⁵⁰ ELIÁŠ, Karel. *Vlastnické právo. Paradigmata českého pojetí pod zkušebním kamenem kontinentální právní kultury*. Právní rozhledy. 2005, č. 22, str. 807–812.

⁴⁵¹ Z kritiky například Jiří Spáčil. In: SPÁČIL, Jiří. *Současné problémy vlastnického práva*. Právní rozhledy: časopis pro všechna právní odvětví, Praha: C. H. Beck, 2006, roč. 14, č. 2, str. 65–69, nebo Petr Baudyš. In: BAUDYŠ, Petr. *K návrhu zřízovat vlastnické právo k nemovitosti účinností smlouvy*. Právní rozhledy. 2004, č. 24, str. 907–910.

5.2.3 Nabývání plodů a příslušenství

Plody jsou vymezeny v ustanovení § 491 NOZ, které je charakterizuje jako to, co věc pravidelně poskytuje ze své přirozené povahy při obvyklém účelovém určení, ať již s přičiněním člověka nebo bez něho.⁴⁵² Naproti tomu užitky jsou poskytovány obdobným způsobem na základě právní povahy věci. Pro poskytování plodů musí mít hlavní věc plodonosný charakter, tedy přirozenou způsobilost poskytovat plody.

Nemovitosti jsou typické plodonosné věci ve smyslu NOZ. Není rozhodující, zda plody poskytují s přičiněním člověka, například sklízením pole, nebo bez takového přičinění, například ovoce ze stromů. V duchu zásady *superficies solo cedit* musí být plodonosná věc samostatná, naproti tomu plody do oddělení samostatnými věcmi nejsou.

V zásadě vlastnické právo k plodům nabývá oddělením vlastník plodonosné věci, přičemž NOZ zakotvuje speciální případy, kdy tomu tak není. Dle ustanovení § 1016 NOZ náleží plody spadlé ze stromů a keřů na sousední pozemek, jeho vlastníku. Oddělením náleží plody držiteli v dobré víře ve smyslu ustanovení § 996 odst. 2 NOZ. Poživateli náleží plody ustanovením § 1285 NOZ. K plodům mohou být domluveny nejen zmíněné služebnosti spočívající v požívání a užívání, ale taktéž reálná břemena, kdy je naopak vlastník povinen poskytovat plody třetí osobě.

Z hlediska nabývání vlastnického práva k nemovitosti platí, že součástí věci příslušenství následují osud věci hlavní, a nabývá se spolu s ní, i pokud tak nebylo výslovně ujednáno. Z hlediska přechodu vlastnického práva k plodům je rozhodující okamžik nabytí vlastnického práva kupujícím ve smyslu ustanovení § 2082 NOZ, přičemž si strany mohou ujednat i odlišný okamžik převzetí nemovitosti, podle kterého se řídí i plod dle ustanovení § 2030 NOZ.

Současná právní úprava vychází z klasického římského dělení přírůstku na přirozený, umělý a smíšený, ale terminologicky rozlišuje mezi užitky (*fructus civiles*) a plody (*fructus naturales*). NOZ dále nerozlišuje mezi přírůstky a plody, přičemž tyto pojmy nesprávně zaměňuje. Podle mého názoru nelze termíny považovat za synonyma, neboť přírůstek může být plodem může, ale nemusí.

⁴⁵² Ustanovení § 491 NOZ.

5.4 Závěr kapitoly

Vlastnictví je v zásadě vždy možné nabýt originárně, na kohokoliv vůli nezávisle, nebo derivativně, odvozeně od vůle předchozího vlastníka. Přestože římské právo traději klasifikovalo dle nabývání podle *ius civile*, *ius gentium* a *ius naturale*, pro zřetelnější výsledky komparace jsem zvolil tento způsob.

Mezi originární způsoby nabytí vlastnictví se řadí okupace (*occupatio*), naplavenina (*alluvio*), strž (*avulsio*) a vydržení (*usucapio*). Prvním znatelným rozdílem mezi srovnávanými právními řády, byla přípustnost okupace v právu římském, zatím v právu moderním nelze nabýt vlastnické právo k nemovitosti prostou okupací.

Naplaveinou se rozuměla pozvolně naplavená zemina v obou srovnávaných právních řádech, a stejně tak náležela vlastníkovu pozemku, na který se naplavila. Srž byla chápána jako rozlišitelný kus pozemku, který se odtrhl a připlavil k jinému pozemku. NOZ definuje srž obdobně, rozdíl činí pouze v nahrazení spojení pozemků prorůstáním kořenů prekluzivní lhůtou jednoho roku. Ze srovnání originárních způsobů nabývání vlastnictví tak vyplynula velká podobnost. Ačkoliv věrně recipují římské právo, bylo by praktičtější instituty řešit v rámci bezdůvodného obohacení.

Při derivativním nabývání vlastnictví římské právo stálo pevně na rozlištění titulu a modu, tedy na rozdělení obligačního titulu a samotného nabytí vlastnictví. K převodu mancipačních věcí, tedy i italských pozemků, bylo třeba mancipace či *injurecesse*, ale za císaře Justiniána již stačila pouhá tradice, přičemž se nejednalo ani tak o faktickou změnu, jako o potvrzení právního rámce obvyklých jednání.

Přestože se NOZ v obecné rovině odklání od dvoufázovosti převodu, čímž opouští klasickou římskou nauku o titulu a modu, a zavádí konsensuální způsob převodů, nabývání vlastnického práva k nemovitostem římskou právní nauku jako jedno z mála drží. Nemovitosti jsou zapisovány do katastru nemovitostí a samotnou smlouvou se vlastnické právo nepřevádí. Římané veřejné seznamy neznali a právní jistotu po dlouhou dobu řešili povinnostmi dostatečné publicity.

Kapitola šestá

Vybraná právní úskalí převodu vlastnictví nemovitostí

Při převodu vlastnictví mohlo docházet k různým více či méně předvídatelným situacím, které takový převod mohly komplikovat. Považuji za zajímavé porovnat, jak se s určitými problémy vypořádaly dva právní řády ze zcela odlišné doby, tím spíše, když první posloužil druhému jako inspirace a základ právní kultury. Pro tuto kapitolu jsem vybral čtyři právní úskalí, a to přechod nebezpečí na věci, odpovědnost za faktické vady, odpovědnost za právní vady a převody skrze třetí osobu. V následujících podkapitolách tato úskalí analyzuji a porovnám rozdíly mezi římským právem a současnou úpravou v NOZ.

6.1 Vybraná právní úskalí v právu římském

Systém římského práva zařazoval kupní smlouvu mezi konsensuální kontrakty, a odděloval tedy okamžik uzavření *emptio venditio* od okamžiku předání kupujícímu. Výše uvedené kapitoly o kupní smlouvě a nabývání vlastnictví byly nezbytným krokem k pojednání o právních úskalích, které převod nemovitostí mohly provázet.

6.1.1 Přechod nebezpečí

Po perfekci kupní smlouvy měl prodávající povinnost věc chránit až do jejího předání kupujícímu. Mezi perfekcí a předáním, ať již mancipací, *injurecessi* či tradicí, však plynul čas, ve kterém se věc mohla zhoršit či zničit, a římsští právníci se zabývali problematikou odpovědnosti za takový nastalý stav.

Paulus, Digesta, 18. 6. 8

„Necessario sciendum est, quando perfecta sit emptio: tunc enim sciemus, cuius periculum sit: nam perfecta emptione periculum ad emptorem respiciet. Et si id quod venierit appareat quid quale quantum sit, sit et pretium, et pure venit, perfecta est emptio: quod si sub condicione res venierit, si quidem defecerit condicio, nulla est emptio, sicuti nec stipulatio: quod si exstiterit, Proculus et Octavenus emptoris esse periculum aiunt: idem Pomponius libro nono probat. Quod si pendente condicione emptor vel venditor decesserit, constat, si exstiterit

condicio, heredes quoque obligatos esse quasi iam contracta emptione in praeteritum. Quod si pendente condicione res tradita sit, emptor non poterit eam usucapere pro emptore. Et quod pretii solutum est repetetur et fructus medii temporis venditoris sunt (sicuti stipulationes et legata condicionalia peremuntur), si pendente condicione res exstincta fuerit: sane si exstet res, licet deterior effecta, potest dici esse damnum emptoris.“

Je nezbytné ujasnit, kdy je prodej perfektní, neboť pak budeme vědět, kdo musí být odpovědný za riziko; jako když prodej byl dokonán, kupec je musí přebrat. Pokud jsou kvalita a kvantita majetku, který má být prodán, určeny, stejně jako cena téhož, a je prodán bez jakékoli podmínky, je transakce dokonána. Pokud, nicméně, je to prodáno pod podmínkou, a podmínka by neměla být dodržena, je prodej nicotný, stejně jako v případě stipulace. Proculus a Octavenus říkají, že majetek je na riziko kupujícího, jakmile je podmínka naplněna, a Pomponius tento názor schvaluje v Deváté Knize. Pokud by, nicméně, zatímco podmínka nebyla dosud rozhodnuta, buď kupující, nebo prodávající měl zemřít, bylo ustaveno, že pokud se podmínka naplní, jejich dědicové budou též vázáni, právě jako kdyby ta transakce byla uzavřena pod doložením času. Ale pokud je majetek předán, zatímco podmínka je nerozhodná, kupující jako takový jej nemůže nabýt vydržením a může vyžádat zpět jakoukoli cenu, kterou mohl zaplatit, zatímco plody sklizené v mezičase budou náležet kupci; stejně jako stipulace a podmíněná dědictví jsou zrušeny, kdyby majetek měl být zničen, dokud podmínka zůstává nenaplněná. Je zjevné, že pokud majetek přežije, ačkoliv poničený, ztrátu musí nést kupující.⁴⁵³

Z uvedeného Paulova fragmentu se dozvídáme, že od okamžiku perfekce kupní smlouvy přešlo riziko zhoršení či dokonce zničení prodávané věci na prodávajícího. Paulus tento přechod rizika podmiňuje individuálně určenou věcí a nepodmíněností smlouvy. Optikou tématu mé práce byly pozemky zpravidla individuálně určené a lze si představit zhoršení pozemku například rozvodněnou řekou nebo odtržením kusu pozemku vlivem počasí. V klasickém římském právu platilo, že kupující byl povinen zaplatit plnou kupní cenu i v případě, že se věc náhodně zničila nebo se zhoršil její stav po uzavření koupě. Přestože kupující ještě

⁴⁵³ Překlad převzat z: ČERNÁ, Lucie. *Podstatné náležitosti a účel kupní smlouvy v historické komparaci*. Olomouc, 2020. Diplomová práce. Univerzita Palackého v Olomouci, Právnická fakulta, str. 21.

nebyl vlastníkem nemovitosti, neboť bylo třeba mancipace, injurecesse či později tradice, odpovídal za nebezpečí náhodného zničení nebo zhoršení nemovitosti. V podstatě šlo o výjimku ze zásady *casus sentit dominus*. Z perfektní kupní smlouvy vyplývalo určení jednoznačných vztahů mezi smluvními stranami, a proto se ve spojitosti s nimi přijalo jako vhodné řešení podle obligačního charakteru koupě, že platnou, účinnou koupí přechází riziko na kupujícího.

Pouze v takových případech, kdy prodávající vlastní vinou v rozsahu odpovědnosti za *dolus* nebo *culpa* způsobil zničení nebo zhoršení věci, nesl odpovědnost a podléhal žalobě *actio empti* na náhradu škody kupujícímu.

Paulus, Digesta, 18. 6. 3

„*Custodiam autem venditor talem praestare debet, quam praestant hi quibus res commodata est, ut diligentiam praestet exactiorem, quam in suis rebus adhiberet.*“

Prodejce musí vynaložit stejnou péči, jakou by měl, kdyby mu věc byla půjčena k užívání, a musí vykazovat přísnější míru péče, než by měl k vlastnímu majetku.⁴⁵⁴

Pokud by tedy zhoršení či zničení věci bylo způsobeno nedbalostí nebo úmyslem prodávajícího, nebo v důsledku očekávatelné události, byl kupující osvobozen od závazku zaplatit kupní cenu. Tento fragment byl základem budoucí formulace zásady *periculum est emptoris*, nebezpečí leží na straně kupce. Tato zásada byla vtělena do následujícího fragmentu.

Justinianus, Institutiones, 3. 23. 3

„*Cum autem emptio et venditio contracta sit (quod effici diximus, simulatque de pretio convenerit, cum sine scriptura res agitur), periculum rei venditae statim ad emptorem pertinet, tametsi adhuc ea res emptori tradita non sit. itaque si homo mortuus sit vel aliqua parte corporis laesus fuerit, aut aedes totae aut aliqua ex parte incendio consumptae fuerint, aut fundus vi fluminis totus vel aliqua ex parte ablatu sit, sive etiam inundatione aquae aut arboribus turbine deiectis longe minor aut deterior esse coeperit, emptoris damnum est, cui necesse est, licet*

⁴⁵⁴ Překlad autora dle anglického překladu, viz: SCOTT, Samuel Parsons. *The Digest or Pandects of Justinian* [online]. Cincinnati, 1932 [cit. 2020-09-17]. Dostupné z: <https://droitromain.univ-grenoble-alpes.fr>.

rem non fuerit nactus, pretium solvere. quidquid enim sine dolo et culpa venditoris accidit, in eo venditor securus est. sed et si post emptionem fundo aliquid per alluvionem accessit, ad emptoris commodum pertinet: nam et commodum eius esse debet cuius periculum est.“

Když je smlouva o koupi a prodeji uzavřena, stane se tak, jak jsme si řekli, když se sjednotíme na kupní ceně a není třeba uzavřít právní jednání písemně, pak okamžitě přechází nebezpečí prodané věci na kupce, a to i tehdy, když věc není kupci odevzdána. Když přitom otrok zemře, nebo je zraněn na některé části těla, dům je zcela nebo zčásti zničen požárem, nebo byl pozemek silným proudem řeky zcela nebo zčásti odplaven, nebo je značně zmenšen anebo se zhorší záplavami nebo vichřicí tím, že jsou vytrženy stromy i s kořeny, je to ke škodě kupci, který musí zaplatit kupní cenu, i když věc nenabyl. Prodávatel je totiž bezpečný před všemi nároky, které vznikly bez jeho úmyslu nebo nedbalosti. Pokud ovšem po uzavření smlouvy o koupi a prodeji něco přiroste k pozemku naplavením, případně to kupci; ten, kdo snáší nebezpečí, musí mít totiž také prospěch.⁴⁵⁵

V justiniánském období byla odpovědnost za zničení nebo poškození předmětu koupě podrobena možné dohodě smluvních stran. Tato zásada neplatila, pokud šlo o odložené zboží, druhově určený předmět koupě anebo měla být kvantita teprve vyměřena. Je tedy zřejmé, že při koupi nemovitostí tato zásada platila.

V klasickém právu odpovídal prodávající kupujícímu za každou nedbalost včetně *custodie*, tedy za odpovědnost za náhodu, jestliže se nemohl odpovědnosti zprostit *vis maior*. *Custodia* tak byla určitým druhem odpovědnosti osoby, která byla povinná k opatrování svěřené věci na základě předchozí obligace.⁴⁵⁶

Tento směr uvažování římských právníků je patrný i z Gaiových Institucí, byť se uvedené příklady netýkají přímo *custodie* v případě kupní smlouvy.

Gaius, Institutiones, III. 205

„Item si fullo polienda curandave aut sarcinator sarcienda vestimenta mercede certa acceperit eaque furto amiserit, ipse furti habet actionem, non

⁴⁵⁵ Překlad převzat z: KRÜGER, Paul, ed. *Justiniánské Instituce: Iustiniani Institutiones*. Přeložil BLAHO, Peter, přeložil SKŘEJPEK, Michal. V Praze: Karolinum, 2010. Fontes iuris romani. ISBN 978-80-246-1749-7, str. 275.

⁴⁵⁶ TRITREMEL, David. *Cicarious Liability in Roman Locatio Conductio?* University of Vienna Law Review, Vol. 4 No 2 (2020), rozsah 128-167, str. 128.

dominus, quia domini nihil interest ea non periisse, cum iudicio locati a fullone aut sarcinatore suum consequi possit, si modo is fullo aut sarcinator rei praestandae sufficiat; nam si solvendo non est, tunc quia ab eo dominus suum consequi non potest, ipsi furti actio competit, quia hoc casu ipsius interest rem salvam esse.“

Také přijme-li valchář šaty, aby je za pevně stanovenou úplatu vyčistil či opravil, anebo krejčí, aby je přešil, a v důsledku krádeže o ně přijde, přísluší žaloba z krádeže jemu samému, ne vlastníkov, protože vlastník nemá žádný zájem na tom, aby nevzaly za své, ježto svého uspokojení může od valcháře či krejčího dosáhnout pomocí žaloby ze smlouvy o pronájmu, s tím ovšem, že ten valchář či krejčí jsou s to věc nahradit. Tehdy totiž, když platit schopni nejsou, přísluší žaloba z krádeže vlastníkov samému, ježto od nich svého uspokojení dosáhnout nemůže, a má proto v tomto případě zájem na tom, aby věc byla zachována.⁴⁵⁷

Gaius, Institutiones, III. 207

„Sed is, apud quem res deposita est, custodiam non praestat tantumque in eo obnoxius est, si quid ipse dolo malo fecerit; qua de causa si res ei subrepta fuerit, quia restituendae eius nomine depositi non tenetur nec ob id eius interest rem salvam esse, furti [itaque] agere non potest, sed ea actio domino competit.“

Naproti tomu ten, komu byla věc dána do úschovy, za náhodný zánik neodpovídá a ručí jen za to, co by sám spáchal ze zlého úmyslu. Z toho důvodu nemůže – byla-li mu uschovaná věc odcizena – nastupovat na zloděje žalobou z krádeže, protože podle smlouvy o úschově není v tomto případě věc vracet, a proto ani nemá zájem na jejím zachování. Žaloba z krádeže přísluší však vlastníkov.⁴⁵⁸

Z citovaných fragmentů podle mého názoru analogicky v souvislosti s *emptio venditio* vyplývá, že prodávající odpovídal kupujícímu bezvýhradně. Argumentem *a contrario* se vyloučení depozitáře z legitimace k žalobě z krádeže odůvodnilo právě tím, že neručí za *custodii*. Pokud by tedy byla v době mezi perfekcí smlouvy a převedením vlastnictví věc ukradena, za situaci odpovídal bezvýhradně prodávající. Ten byl zároveň i aktivně legitimován k podání *actio*

⁴⁵⁷ Překlad převzat z: GAIUS. *Učebnice práva ve čtyřech knihách*. Přeložil KINCL, Jaromír. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2007. ISBN 978-80-7380-054-3, str. 193.

⁴⁵⁸ Překlad převzat tamtéž, str. 193.

furti, která mu tak sloužila jako určitá kompenzace. Vyloučen z této aktivní legitimace mohl být pouze v případě, kdy nebyl kupujícím schopen platit nebo pokud se na *furtu* podílel, a to z důvodu ochrany zájmu kupujícího. Jak bylo zmíněno výše, dle převládajícího názoru nemohl být pozemek předmětem *furta*, ale je velmi dobře možné představit si krádež součásti pozemku, tedy například vykradeného domu nebo krádeže zemědělského příslušenství k pozemku.

Nebezpečí nahodilé zkázy tedy nesl kupující, ale prodávající ručil za krádež věci. Justinián později snížil tuto odpovědnost pouze na kvalifikovanou nedbalost, tedy jako porušení péče, kterou svým věcem věnuje *diligentissimus pater familias*, přepečlivý otec rodiny. Dnešním jazykem se tak změnila odpovědnost objektivní na odpovědnost subjektivní. Na rozdíl od obvyčejné *levis culpa*, kde stačilo vyvinout pečlivost, která se obvyčejně věnuje vlastním věcem, tedy průměrná péče starostlivého hospodáře, bylo v tomto případě třeba vyvinout úsilí vyšší.

Ulpianus, Digesta, 47. 2. 14

„Eum qui emit, si non tradita est ei res, furti actionem non habere, sed adhuc venditoris esse hanc actionem Celsus scripsit. Mandare eum plane oportebit emptori furti actionem et conditionem et vindicationem, et si quid ex his actionibus fuerit consecutus, id praestare eum emptori oportebit: quae sententia vera est, et ita et Iulianus. Et sane periculum rei ad emptorem pertinet, dummodo custodiam venditor ante traditionem praestet.“

Pokud není zakoupená věc předána kupujícím, Celsus říká, že nebude mít nárok na žalobu za krádež, ale žalobu může podat prodávající. Povinností prodávajícího je přenést na kupujícího tyto žaloby vzniklé z *furta* a výtěžek z nich. Je zřejmé, že riziko vlastnictví musí převzít kupující, za předpokladu, že ji měl prodávající před odevzdáním na starosti.⁴⁵⁹

Tento fragment se považuje za interpolovaný, byť bývá sporné, jak velká jeho část byla až dílem justiniánským.⁴⁶⁰ Jan Vážný se domníval, že interpolována byla věta: *„Mandare eum plane oportebit emptori furti actionem et conditionem et*

⁴⁵⁹ Překlad autora dle anglického překladu, viz: SCOTT, Samuel Parsons. *The Digest or Pandects of Justinian* [online]. Cincinnati, 1932 [cit. 2021-10-10]. Dostupné z: <https://droitromain.univ-grenoble-alpes.fr>.

⁴⁶⁰ Firtz Schulz považoval za interpolované pouze slova o „*furti actionem*“ a části týkající se *cessi* žalob za interpolované nezmiňoval. In: SCHULZ, Fritz. *Classical Roman Law*. Oxford University Press; 1st edition (January 1, 1951), ISBN 978-0198251378, str. 66.

*vindicationem, et si quid ex his actionibus fuerit consecutus, id praestare eum emptori oporterebit.*⁴⁶¹ Tuto povinnost přenést na kupujícího poenální i reipersekutorní žaloby, které mu vzešly z furta, a případně i výtěžky z nich, považuje za neočekávané a nezapadající do systému klasického práva. Interpretace dále vede k závěru, že povinnost k cessi žaloby se pojímala jako část rozsahu pojmu *custodia*.⁴⁶² V případě vyjmutí této věty si totiž potvrdíme úvahy klasických právníků, citovaných shora z Gaiových Institucí. V právu justiniánském tedy záleželo na porušení povinnosti v míře *diligentissimus pater familias* prodávajícího. Jestliže došlo ke krádeži bez jeho zavinění, byl povinen pouze k cessi žaloby nebo vydání výtěžku z nich. Na druhou stranu, pokud by tak neučinil, zbavil by tím kupujícího *aequivalentu*, a byl by odpovědným. Závěr vyplývá i z následujícího úryvku Digest, ze kterého vyplývá, pokud byla věc ukradena vinou prodávajícího, je povinen k náhradě, pokud se tak však stalo bez jeho viny, je povinen pouze k cessi žaloby nebo k předání výtěžku.

Paulus, Digesta, 18. 4. 21

„...:et si vi deiectus vel propter furti actionem duplum abstulero, nihil hoc ad emptorem pertinebit. Nam si sine culpa desiit detinere venditor, actiones suas praestare debebit, non rem, et sic aestimationem quoque: nam et aream tradere debet exusto aedificii.“⁴⁶³

6.1.2 Odpovědnost za faktické vady

Faktické vady tvoří první skupinu vad v římském právu. Do této skupiny patří předměty koupě, jejichž užitná hodnota je omezená, a tím pádem je nabyvatel nemůže řádně užívat. Například pokud se prodaná věc nedá používat způsobem, jakým bylo dohodnuto, pokud vlastnosti dané věci nejsou takové, jaké byly

⁴⁶¹ K dalším názorům o velikost interpolace viz: TRITREMEL, David. *Cicarious liability in Roman locatio conductio?* University of Vienna Law Review, Vol. 4 No 2 (2020), rozsah 128-167, str. 135.

⁴⁶² VÁŽNÝ, Jan. *Custodia v právu římském: příspěvek k vývoji a úpadku soukromoprávního ručení za výsledek*. Bratislava: Nákladem Právnické fakulty University Komenského, 1925, str. 47.

⁴⁶³ Jan Vážný se domníval, že fragment byl taktéž interpolován, z podobných důvodů, jako jsem uvedl výše. Zejména zmiňuje část: *„Nam si sine culpa desiit detinere venditor, actiones suas praestare debebit, non rem, et sic aestimationem quoque: nam et aream tradere debet exusto aedificii.*“ VÁŽNÝ, Jan. *Custodia v právu římském: příspěvek k vývoji a úpadku soukromoprávního ručení za výsledek*. Bratislava: Nákladem Právnické fakulty University Komenského, 1925, str. 48.

dohodnuty mezi oběma stranami při prodeji nebo pokud vlastnosti této věci nemají vlastnosti, které bylo možné logicky očekávat.

Obecně tato odpovědnost nebyla v římském právu zakotvena. V nejstarší době byla odpovědnost značně omezena. Platila domněnka, že zjevné vady nebyly překážkou koupě kupujícímu při uzavírání kupní smlouvy, protože kupující si při přebírání věci měl předmět koupě řádně prohlédnout. Vývojem civilního práva se vytvořily tři žaloby z odpovědnosti za skryté vady při speciálních situacích, které později Justinián rozšířil na všechny kupní smlouvy.

Pokud byla kupní smlouva zrealizována za účasti obou stran, tak kupující si měl důkladně prohlédnout předmět koupě, protože prodávající ručil jen za skryté vady předmětu koupě. Za zjevné vady neodpovídal, protože se předpokládalo, že kupující jedná jako *bonus pater familias*, a tím pádem nejsou překážkou při uzavření kupní smlouvy. Celý prodej se měl zrealizovat podle zásady *caveat emptor*, což v překladu znamená – kupující, dávej pozor!⁴⁶⁴ Předpokládalo se, že *pater familias* si danou věc detailně ohlédl a nakupoval s „otevřenýma očima“.

Archaické právo znalo odpovědnost prodávajícího, pouze pokud šlo o prodej pozemku, kdy prodávající v prohlášení při mancipaci uvedl větší výměru, než byla výměra ve skutečnosti. Proávající pak odpovídal za poměrnou částku, kterou byl poměr ceny pozemku k neexistující, ale udané výměře. Pokud prodávající odmítl nárok kupujícího a byl žalovaný s efektem kondemnačního rozsudku, tak se jednalo o žalobu *actio de modo agri*.

Kupující se mohl za pomoci *actio de modo agri* domáhat svého práva při koupi pozemku s menší rozlohou, jakou udal prodávající při mancipaci. Pokud byl tedy na základě mancipace prodán kupujícímu pozemek, vzhledem na určitou velikost za určitou cenu a kupující tuto cenu zaplatil, později se ale zjistilo, že výměra pozemku je menší, než udal prodávající při mancipaci, kupující měl nárok (prostřednictvím formálního prohlášení provedeného během mancipace) na vrácení poměrné části kupní ceny, o kterou byl pozemek menší. Pokud mu prodávající poměrnou část nevrátil, mohl se na základě žaloby o rozloze pozemku (*actio de modo agri*) domáhat dvojnásobku té části kupní ceny, která se vztahovala

⁴⁶⁴ Překlad autora.

k části pozemku, kterou ve skutečnosti neobdržel, i když byl o tom při mancipaci ujištěn ze strany prodávajícího.⁴⁶⁵

Pokud prodávající zamlčel s vědomím podvodu kupujícímu určité nedostatky, které mu byly známy nebo pokud tvrdil, že věc je bez vady, přičemž věděl, že nebyla, kupující ho mohl žalovat pomocí *actio emptii* na náhradu škody, kterou utrpěl z důvodu důvěry v tvrzení prodávajícího, ve výši jeho požadovaného zájmu. Proávající stipulací garantoval určitou kvalitu, jak bylo zvykem při koupi již od nejstarších dob. Proávající vzal na sebe odpovědnost příslibem kupujícímu za určité fyzické vlastnosti věci. Pokud šlo například o prodej nemovitosti, prodávající garantoval, že daná nemovitost je v dobrém technickém stavu.⁴⁶⁶

Proávající tedy nesměl s vědomím podvodu zatajit nedostatky, stejně jako nesměl prohlašovat nepravdy. Cicero ve spise *De officiis*⁴⁶⁷ vypráví příklady, kdy si Canius koupil pozemek pod podvodně navozeným dojmem, že se jedná o báječné místo na rybaření, Calpurnius Lanarius zakoupil městský dům, jenž byl určen ke zbourání, a Sergius Orata, jemuž byl prodán pozemek povinný služebností. Podle Cicera je zřejmé, že u smlouvy *bona fidei* je vyloučeno úmyslné skrývání prodávajícímu známých vad, ale pro kupujícího bude obtížné dokázat, že o nich prodávající skutečně věděl.⁴⁶⁸

Změny v oblasti odpovědnosti za skryté fyzické vady přinesl edikt kurulských edilů, který zpřísnil odpovědnost prodávajícího za fyzické vady tím, že ho stanovil odpovědným i za skryté vady a žalobou *actio redhibitoria* umožnil odstoupit kupujícímu od kupní smlouvy. Z čehož vyplýval nárok na vrácení kupní ceny kupujícímu a vrácení předmětu kupní smlouvy prodávajícímu. Kupující mohl odstoupit od smlouvy na základě zjištění zamlčených chyb během lhůty šesti měsíců.

Pomocí *actio quanti minoris* docházelo ke snížení kupní ceny v poměru ke skutečné hodnotě koupené věci, jestliže si kupující věc chtěl navzdory chybě

⁴⁶⁵ REBRO, Karol, BLAHO, Peter. *Rímske právo*, Bratislava: IURA EDITION, 2010. ISBN 978-80-8078-352-5, str. 390-391.

⁴⁶⁶ Tamtéž, str. 390-391.

⁴⁶⁷ CICERO, Marcus Tullius. *De Officiis*. With An English Translation. MILLER, Walter. Harvard University Press; Cambridge, Mass. London, England. 1913, III. str. 64-67.

⁴⁶⁸ CROOK, John. *Classical Roman Law and the Sale of Land*. In: FINLEY, M. I. *Studies in Roman Property: By the Cambridge University research seminar in ancient history*. New York: Cambridge University Press, 1976, ISBN 978-0-521-03678-8, str. 73.

ponechat, ale za podmínek snížení ceny odpovídající fyzické chybě. Žaloba byla použitelná do jednoho roku od uzavření smlouvy nebo v případě, že již uplynula lhůta k použití *actio redhibitoria* a rok od uzavření smlouvy ještě neuplynul.⁴⁶⁹

Edilské právo se tedy vžilo nebo omezilo hlavně na případy, které jsem uvedl výše, protože východiskem římského práva civilního o odpovědnosti za faktické vady byla zejména *actio emptii*. V zásadě by kupující koupil neprovedl, kdyby věděl o existenci vady, nebo by se dohodl na nižší ceně. Rozdíl v odpovědnosti prodávajícího na základě *actio emptii* a odpovědnosti prodávajícího na základě edilského ediktu spočíval hlavně v tom, že edilský edikt se vztahoval pouze na otroky a zvířata a upravoval odpovědnost jen za určité taxativně stanovené poruchy. Na druhé straně civilní odpovědnost se vztahovala na kupní smlouvy, jejichž předmětem mohla být jakákoliv věc a jakákoliv závažná vada. Edilské žaloby *actio redhibitoria* a *actio quanti minoris* byly časově omezené, kdežto *actio empti* ne. V ediktu byla žaloba vlastně následkem objevení určité vady, ale při žalobě *actio empti* se alespoň ze začátku předpokládal *dolus* prodávajícího, až později byla zakotvena odpovědnost prodávajícího za vady, i když o nich nevěděl. Tento nový názor se zpočátku probíjel na speciálních případech a obecně se zakotvil až v justiniánském právu.⁴⁷⁰

Podobně jako dnes, tak i v římském právu brali odpovědnost za škodu velmi vážně. Pokud došlo k poškození nebo ke zničení věci, která byla předmětem závazkového vztahu, tak jedna ze stran byla vždy odpovědná za škodu. Pojem odpovědnost se v takovém případě nemůže zaměňovat se zaviněním. Musí se podotknout, že odpovědnost byla prokázána v povinnosti majetkově snášet danou škodu. Mohlo to být buď formou náhrady, nebo na druhé straně újmy za věc, která byla zničena. A to i v některých případech nezaviněných. Římané v takovém smyslu uznávali tři typy odpovědnosti:⁴⁷¹

1. Věcná odpovědnost – tento typ odpovědnosti postihoval vlastníka věci.

A to ve smyslu zásady *casus sent dominus* nebo *res perit domino*.

⁴⁶⁹ REBRO, Karol, BLAHO, Peter. *Římské právo*, Bratislava: IURA EDITION, 2010. ISBN 978-80-8078-352-5, str. 390-391.

⁴⁷⁰ VAŽNÝ, Jan. *Římské právo obligační, část I*. Bratislava 1927, str. 86-88

⁴⁷¹ Tamtéž, str. 83

2. Odpovědnost za plnění – tato odpovědnost postihovala věřitele. A to ve smyslu *species perit ei cui debetur* (individuálně určená věc propadá ve prospěch věřitele).
3. Cenová odpovědnost – postihovala se jí povinnost zaplatit kupní cenu.

Odpovědnost za náhodné poškození nebo zničení věci Římané rozebírali samostatně v souvislosti s kupní smlouvou a samostatně s ostatními typy smluv.⁴⁷² Při odpovědnosti za náhodné poškození nebo zničení věci v rámci kupní smlouvy jde o poškození nebo zničení věci, která byla předmětem koupě od okamžiku uzavření smlouvy až do její realizace. To znamená až do faktického předání dané věci kupujícímu. Toto se řídilo zásadně pravidlem *periculum est emptoris* (nebezpečí nahodilé škody přechází na kupujícího).⁴⁷³

Jakmile došlo k uzavření kupní smlouvy, tak potenciálně mohla nastat buď dodatečná celková, nebo částečná nemožnost plnění. Mohla nastat i situace, v níž tato skutečnost mohla vést k takovému právnímu následku, že prodávající by byl osvobozen od povinnosti plnit. A to v takové míře, v jaké došlo k nemožnosti plnění. Pak zůstávalo posoudit, v souladu s charakterem konsenzuální smlouvy, zda kupující musí i nadále zaplatit plnou výši dohodnuté kupní ceny. Tedy posoudit, zda kupující podléhá riziku protiplnění. V rámci smluvní volnosti bylo možné, aby si jednotlivá vzájemná práva a povinnosti strany dohodly odlišně.

Současně s tímto se řešily všechny věcněprávní následky, které z koupě vyplývaly a které vycházely z předání věci kupujícímu. Tyto následky posuzovalo římské právo od *emptio venditio* odděleně. Rovněž byla v tomto smyslu u jiných smluv v římském právu uplatňována zásada *casus nocet domino*, což znamenalo, že náhoda je na škodu vlastníka. Římsí právníci měli mnoho argumentů, proč by měl být v první řadě vlastník odpovědný za to, kdyby došlo k náhodnému zničení nebo poškození věci v případě vyšší moci. Zde je důležité uvést princip utility, který Římané používali od doby klasického práva k určení odpovědnosti. Podle principu utility se v obligacích ručí *bonae fidei* za *dolus* i *culpa*, když *utriusque contrahentis utilitas intervenit*, tj. mají-li na smlouvě a na jejím splnění zájem obě smluvní

⁴⁷² TUROŠÍK M. *Niektoré teoretické aspekty rímskej kúpno-predajnej zmluvy*. Banská Bystrica: Belianum, 2017, str. 148.

⁴⁷³ BARTOŠEK, Milan. *Encyklopedie římského práva*. 2. přeprac. vyd. Praha, Academia, 1994. ISBN 80-200-0243-X, str. 376.

strany, pouze za *dolus* se ručí, má-li zájem na smlouvě jen věřitel.⁴⁷⁴ Jinými slovy se dle tohoto principu odpovědnost určovala dle charakteru a účelu smlouvy.

Africanus, Digesta, 30. 108. 12

„*Cum quid tibi legatum fidei tuae commissum sit, ut mihi restituas, si quidem nihil praeterea ex testamento capias, dolum malum dumtaxat in exigendo eo legato, alioquin etiam culpam te mihi praestare debere existimavit: sicut in contractibus fidei bonae servatur, ut, si quidem utriusque contrahentis commodum versetur, etiam culpa, sin unius solius, dolus malus tantummodo praestetur.*“

Pokud vám bylo něco zanecháno, a vy jste pověřeni jako správce, abyste mi to doručili, a pokud ze závěti nemáte obdržet nic jiného, budete odpovědní, pouze tehdy, pokud se proviníte špatnou vírou v nenárokování dědictví. Stejně je tomu u kontraktů v dobré víře, jestli je smlouva uzavřena ve prospěch obou smluvních stran, ten, kdo má dostat majetek, je odpovědný za nedbalost, ale pokud je smlouva uzavřená pouze ve prospěch jednoho, bude správce odpovědný pouze za podvod.⁴⁷⁵

Římané se obecně řídili shora uvedenou zásadou *casus nocet domino*, tedy zásadou, podle které náhoda postihovala vlastníka věci. Z této zásady ovšem sami římscí právníci znali již zmíněnou výjimku, a to pravidlo *periculum est emptoris*. Toto pravidlo označovalo, kdo je zodpovědný za náhodné zničení předmětu koupě. Důležité bylo zejména určení okamžiku, kdy takové riziko na kupujícího přešlo. Bylo to už konsensem smluvních stran o podstatných náležitostech koupě, tedy perfekcí smlouvy. Jinými slovy standardním dvoustranným právním úkonem, který postačoval pro vzniknutí konsensuálního kontraktu. Taková situace nám ale nabízí také zajímavý dissensus římského práva. Otakar Sommer a Jan Vážný v této souvislosti zastávali názor, že zásada *periculum est emptoris* se uplatnila až v právu justiniánském a do té doby se uplatňovala zásada *casus sentit dominus*, podle které nebezpečí přecházelo na kupujícího až odevzdáním věci.⁴⁷⁶

⁴⁷⁴ SOMMER, Otakar, SPÁČIL, Jiří, ed. *Učebnice soukromého práva římského. Díl II, práva majetková*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2011. Klasická právnícká díla (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7357-616-5, str. 40.

⁴⁷⁵ Překlad autora dle anglického překladu, viz: SCOTT, Samuel Parsons. *The Digest or Pandects of Justinian* [online]. Cincinnati, 1932 [cit. 2021-11-13]. Dostupné z: <https://droitromain.univ-grenoble-alpes.fr>.

⁴⁷⁶ SOMMER, Otakar, SPÁČIL, Jiří, ed. *Učebnice soukromého práva římského. Díl II, práva majetková*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2011. Klasická právnícká díla (Wolters

Z jednoho hlediska Římané uznávali princip tradice. S tímto principem byla spojena dvoufázovost celkového nabytí vlastnického práva. Z druhého hlediska právní účinek přechodu rizika již v momentě perfekce smlouvy odpovídá více translativnímu charakteru smluv, které jsou v současnosti typické obecně pro Francii nebo v oblasti movitých věcí pro Českou republiku. Pro tyto vybrané současné právní řády je typické, že uzavřením smlouvy ihned dochází k přechodu vlastnického práva z prodávajícího na kupujícího, přičemž v římském právu to tak nebylo.

I přesto lze myslím v obecné rovině konstatovat, že nejen římskoprávní pojetí kupní smlouvy a nauka o titulu a modu měly vliv na moderní právní úpravy, ale taktéž římské pojetí odpovědnosti kupujícího bylo důležitým východiskem pro moderní právní nauku. Pominu-li českou právní úpravu, které se budu věnovat níže, zmíním alespoň Vídeňskou úmluvu o smlouvách a mezinárodní koupi zboží, ve které ve čtvrté kapitole a článku § 66 stojí: „Ztráta nebo poškození zboží, k nimž došlo po přechodu nebezpečí na kupujícího, nezavazují kupujícího povinnosti zaplatit kupní cenu, ledaže ztráta nebo poškození byly způsobeny jednáním nebo opomenutím prodávajícího.“⁴⁷⁷

Paulus píše o možnostech, které mohly nastat v souvislosti s koupí věci a jejími právními následky. Zajímavostí je fakt, o kterém Paulus psal v souvislosti s vydržením věci. Říká, že kupující nemůže vydržet věc, která mu byla předána v době vzniku podmínky (*condicio pendet*), a to z důvodu, že smlouva ještě nebyla perfektní a nevázaly se na ni právní účinky.⁴⁷⁸ Jedná se o dobu, která spojuje eventuálně splnění, nebo nesplnění dané podmínky s uzavřením smlouvy. Pokud jde o vznik suspenzivní podmínky, tak tehdy se nastoupení právních účinků odloží. To znamená, že smlouva sama o sobě je sice platná, ale její účinnost se posunula do případného splnění dané podmínky. Tedy do nejisté možné budoucí události. Pokud šlo o rezolutivní podmínku, tak smlouva byla platná již od momentu jejího kontraktace. Od téhož momentu byla smlouva i účinná. Pokud by došlo ke splnění

Kluwer ČR). ISBN 978-80-7357-616-5, str. 65; VAŽNÝ, Jan. *Římské právo obligační, část II. (Zánik obligace a nauky o objektu a subjektu obligace)*, Bratislava 1927, str. 81.

⁴⁷⁷ Sdělení č. 160/1991 Sb., sdělení federálního Ministerstva zahraničních věcí o sjednání Úmluvy OSN o smlouvách o mezinárodní koupi zboží.

⁴⁷⁸ ZIMMERMANN, R. 1996: *The Law of Obligations: Roman Foundations of the Civilian Tradition*. Oxford University Press, str. 724.

rezolutivní podmínky, tak by došlo i k rozvázání právních účinků. To by nicméně v případě kupní smlouvy způsobilo navrácení do původního stavu. To znamená, že by došlo ke zpětné výměně zboží za peníze. Pokud je suspenzivní podmínka v nejistotě, tak daná věc by měla být u prodávajícího, a pokud je rezolutivní podmínka, tak věc by měla být u kupujícího. V obou případech musí ale strany počítat s tím, že může dojít k případnému splnění podmínky.

Důvodů, proč Římané zavedli při kupní smlouvě do praxe zásadu, kterou si osvojili i pozdější právní řády, existuje několik. Přesněji se jedná o zásadu snášení rizika za úplné nebo náhodné poškození předmětu kupní smlouvy kupujícím. Tato zásada je výjimkou pravidla, které bylo v Římě obecně uplatňované, *casus sentit dominus* (riziko náhody postihuje vlastníka věci).⁴⁷⁹

Jde o právní následek hotovostní koupě. Protože smlouvou, která vznikne po dohodě prodávajícího s kupujícím o podstatných složkách dané koupě, je vyjádřeno konečné stanovisko prodávajícího, a to vyčlenění věci z jeho majetku. Takto i přesto, že chyběl *modus* nabytí vlastnictví, došlo k jakémusi přechodu dané věci do majetku kupujícího. Prakticky stačilo jen toto jedno právní zdůvodnění k pokrytí případů převodu věci, a to ať už šlo o věci mancipační či nemancipační.

Jedná se o uplatnění zásady snášení rizika za úplné nebo náhodné poškození předmětu kupní smlouvy kupujícím, důsledkem principu utility. Principem utility se rovněž určovala odpovědnost a byl důležitou součástí římského obligačního práva. Utility se určovala odpovědnost hlavně při odpovědnosti custodia. Takto se určovala například odpovědnost za ukradenou věc i při smlouvách úschovy nebo vypůjčení. Odpovědnost se určovala odlišně, neboť i charakter uvedených smluv byl rozdílný.

Princip utility se podobně projevil i tehdy, pokud šlo o prodlení. Když se věřitel dostal do prodlení, tak se tím důrazně změnila prospěšnost daného závazku. Koneckonců to znamenalo, že odpovědnost dlužníka se snížila až po jeho vlastní úmysl, popřípadě až na hrubou nedbalost. Pokud došlo ke konečnému uzavření kupní smlouvy, tak je zřejmé, že prodávající byl připraven i okamžitě vzdát se dané věci. Pod uzavřením kupní smlouvy se chápe konečný souhlas

⁴⁷⁹ HEYROVSKÝ, Leopold. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. 4. opr. vyd. Praha: J. Otto, 1910, str. 302.

prodávajícího, že konkrétní věc prodává za předem dohodnutou kupní cenu. Mohlo se stát, že při účinné smlouvě nedošlo k okamžité realizaci z ní vzešlého oprávnění. To bylo pravděpodobně v důsledku toho, že dlužník ještě nebyl připraven věc přijmout. Věřitel totiž musel být ze zásady připraven kdykoli věc dlužníkovi odevzdat. Dokud věc nepředal, tak byl povinen se o věc starat, jako kdyby byl pro kupujícího depozitář dané věci. V takovém případě byla určitě na prospěch kupujícího situace, kdy se pro něj musel prodávající z povinnosti o věc starat. Proto je možné, že Římané vyhodnotili takovou situaci hodnou toho, aby se přiznala i nějaká dodatečná odpovědnost pro kupujícího za předmět koupě. Protože nakonec kupujícímu zpravidla nebránilo nic v tom, aby si danou věc vzal od prodávajícího okamžitě poté, co kupní smlouva vstoupila v platnost.

Někteří romanisté upozorňují, že v logice římských právníků hrála roli riziková doprava, zejména ta námořní. V této souvislosti Andrew Wilson ve svém výzkumu konstatoval, že se ve středomořských vracích nacházely ingoty olova, mědi, železa a cínu, ale nikoli zlata. Je názoru, že zlato bylo zpravidla převáženo po souši s vojenským doprovodem, aby se předešlo ztrátě těchto kovů při ztroskotání lodi.⁴⁸⁰ Podle výzkumu Anthonyho Parkera za trvání římské říše ztroskotalo v průměru mezi 160 a 200 loděmi každý rok s vrcholem na přelomu našeho letopočtu a následnou klesající tendencí.⁴⁸¹ Z počtu vraků ze závěrů Anthonyho Parkera je možné vyčíst výrazně klesající tendenci, což mohlo být dáno jednak vyššími zkušenostmi, kvalitnějšími loděmi a poklesem námořní dopravy navzdory hospodářskému vývoji. Dle Alana Bowmana byl však pokles nalezených vraků natolik drasticky nižší, že za hlavní důvod spatřoval nahrazení amfor sudy, které se rozložily a nezanechaly stopy.⁴⁸² Námořní dopravu ve starověkém Římě můžeme označit za rizikovou, některá úskalí námořní a říční přepravy se nakonec, a jistě ne bezdůvodně, promítla do Digest.⁴⁸³ Lze tak podle mého názoru dojít k závěru, že praxe této rizikové dopravy se promítla i do právní úpravy přechodu rizika. Podle zažitého pravidla v římském právu, na jehož základě za náhodné

⁴⁸⁰ WILSON, Andrew: *Raw Materials and Energy*. In: SCHEIDEL, Walter. *The Cambridge Companion to the Roman Economy*. Cambridge: Cambridge University Press, 2012. ISBN 978-0-521-89822-5, str. 135.

⁴⁸¹ PARKER, Anthony J.: *Ancient Shipwrecks of the Mediterranean & the Roman Provinces*. British Archaeological Reports Limited 1992, str. 37.

⁴⁸² BOWMAN, Alan, WILSON, Andrew. *Quantifying the Roman Economy. Methods and Problems*. Oxford University Press 2009, str. 220.

⁴⁸³ Jinak upravena právními instituty *Lex Rhodia de iactu a Fenus nauticum*.

zničení věci odpovídá vlastník, břemeno přebírá kupující, i když není vlastníkem. Římské právo vyhodnocovalo za spravedlivé, aby kupující subjekt byl nositelem rizika, které podléhalo způsobu vyšší moci.⁴⁸⁴

6.1.3 Odpovědnost za právní vady

Předně je třeba uvést, že římské právo na žádném stupni svého vývoje neuznávalo nabytí vlastnictví od neoprávněného, tedy nevlastníka či osoby neoprávněné k převedení vlastnictví, a platila výše zmíněná zásada *nemo plus iuris*. Jak již bylo zmíněno, římské právo nezakládalo povinnost prodávajícího na převod vlastnického práva k prodávané věci na kupujícího, pouze povinnost prodávajícího odevzdat kupujícímu předmět koupě, tzv. evikční princip. Právní úprava odpovědnosti za evikci při koupi ve formě mancipace zakládala povinnost prodávajícímu účastnit se soudního sporu a zastat se kupujícího, jestliže třetí osoba vindikovala předmět koupě.⁴⁸⁵ K odnětí věci kupujícímu docházelo zpravidla až poté, co byl předmět koupě předán kupujícímu a třetí osoba na základě svého věcného práva označila tuto prodanou věc spornou v soudním sporu. Evikce mohla nastat dvěma způsoby. V prvním případě kupujícího žaloval vlastník věci, pokud byla věc prodána nevlastníkem věci bez souhlasu vlastníka věci. Ve druhém pak kupujícího žaloval nevlastník, v případě, jestliže věc kupujícímu prodal vlastník, ale aniž by ho upozornil, že existuje věcné právo na prodávané věci.⁴⁸⁶

V počátcích římského státu se v případě převedení nemovitosti pouhou tradicí musela připojit tzv. stipulační úmluva. Jednalo se o zvláštní dohodu kontrahentů ve formě stipulace o odpovědnosti prodávajícího za evikci, jež byla dvojího typu.⁴⁸⁷

Stipulatio (rem) habere licere – tato forma stipulace garantovala kupujícímu ze strany prodávajícího, že on sám, ani jeho dědicové, ani nikdo druhý mu neodepře věc, kterou koupil. Nezajištění tohoto závazku mělo za následek povinnost náhrady způsobené škody. Při této stipulaci se objevily teoretické pochybnosti o její platnosti, protože římské právo neznalo smlouvy ve prospěch nebo k tíži třetích

⁴⁸⁴ WARMINGTON, Eric. *Remains of Old Latin*. Volume 3. Cambridge: Harvard University Press, 1935, str. 465.

⁴⁸⁵ VAŽNÝ, Jan. *Římské právo obligační, část I*. Bratislava 1927, str. 83.

⁴⁸⁶ BLAHO, Peter, HARAMIA, Ivan, ŽIDLICKÁ, Michaela. 1997. *Základy rímskeho práva*, Bratislava: MANZ, 1997. ISBN 80-85719-07-X, str. 349

⁴⁸⁷ Tamtéž, str. 349.

osob. Proto pozdější výklad římského práva připouští smysl této stipulace v tom, že prodávající se postará o to, aby třetí osoba nepodnikla útok na držení kupujícího.

Stipulatio duplae – obsahovala slib prodávajícího, že zaplatí určitou peněžní částku, zpravidla dvojnásobek tržní ceny, kupujícímu v případě evikce. Při této formě stipulace teoretické pochybnosti o platnosti nepřicházely v úvahu, protože prodávající se sám zavazoval zajistit takové plnění při úplné nebo částečné evikci. Pokuta sjednána na základě této stipulace byla tedy vymahatelná, když třetí osoba prokázala u soudu své vlastnické právo k věci, spoluvlastnické právo nebo donutila kupujícího k úplnému nebo částečnému vydání věci. Další podmínkou bylo, že spor byl oznámen kupujícím prodávajícímu a rozsudek se nezakládal na *iniurii*. Tato stipulace byla používanější než *stipulatio habere licere* už z toho důvodu, že ji bylo možné použít i v tom případě, kdy se kupní smlouva uzavírala mancipací.

Postupem času praetor využil skutečnosti, že *actio empti* byla žalobou *bonae fidei*, a v ediktu povolil užití žaloby *actio empti*, přestože nebyla uzavřená stipulace. Tímto krokem učinil evikční povinnost žalovatelnou. To znamená, že i když se prodávající nezavázal stipulací, zaručil evikci už na základě kupní smlouvy, která zakládala závazek v dobré víře, určující obsah a rozsah závazků smluvních stran. Právním prostředkem k vynucení této povinnosti byla žaloba z koupě (*actio empti*). Žaloba v tomto směru měla dvě funkce:⁴⁸⁸

Kupující mohl především touto žalobou vynutit od prodávajícího, aby provedl evikční stipulaci, pokud bylo při prodeji toho druhu obvyklé zřizovat *stipulatio duplae*. Platilo to zejména tehdy, pokud předmětem koupě byly cenné věci, v těchto případech bylo zřízení *stipulacie duplae* dokonce civilní kontraktuální povinností. V případě prodeje otroků byla *stipulatio duplae* vynutitelná podle edilského práva. Při prodeji jiných věcí byla používána *stipulatio* jednoduchého obnosu ceny, která byla vymahatelná prostřednictvím *actio emptii*.

Kupující mohl žádat v případě evikce úplné zadostiučinění *actio emptii*, i když nebyla evikční stipulace dobrovolně nebo nuceně zřízena. Podmínky vzniku tohoto civilního evikčního nároku z kupní smlouvy byly podobné jako při *stipulationis duplae*, ale s jedním důležitým rozdílem, který představoval velký pokrok ve vývoji evikční obligace. V případě prodeje cizí věci nebo prodeje věci

⁴⁸⁸ VAŽNÝ, Jan. *Římské právo obligační, část I.* Bratislava 1927, str. 83.

neopírající se o řádné právo prodejce, měl kupující *actio emptii na interes*, tedy na náhradu škody a na ušlý zisk, od prodávajícího, i když mu věc nebyla evikčně odňata, ale on dodatečně nabyt na základě jiného právního důvodu vlastnické právo. Na základě toho se připustila přímá odpovědnost prodejce garantovat kupujícímu možnost nerušené držby a klidného užívání předmětu koupě na základě samotné kupní smlouvy bez evikce.

Nároky věcně oprávněné nemusely nutně vést k evikci, a to ve dvou zvláštních situacích.⁴⁸⁹ V první možnosti se kupující dohodl s pravým vlastníkem věci a předmět od něj koupil, aby si ho mohl ponechat. Ponechání věci spočívalo na kupní smlouvě mezi vlastníkem věci a kupujícím. Pokud kupující již vyplatil kupní cenu prodávajícímu, měl vůči němu nárok na základě *actio emptii*. Při druhé situaci se kupující nechal v soudním sporu s pravým vlastníkem odsoudit k zaplacení určité částky, čímž zůstala daná věc v jeho držení. Tímto způsobem mohl nabýt vlastnické právo k věci. Ponechání věci nespočívalo na vztahu prodávajícího a kupujícího z kupní smlouvy, ale na zvláštnosti civilního procesu, jehož kondemnace měla peněžní plnění. Pokud kupující ještě nezaplatil prodávajícímu kupní cenu, prodávající neměl vůči němu nárok ze žaloby z prodeje.

Z uvedeného vývoje evikční obligace vyplývá skutečnost, že prodávající byl v římském právu zodpovědný za nedostatek práva jen nepřímo. Pokud byl předmět koupě odňat soudním rozhodnutím, pro tento nedostatek práv nastávala evikce nebo stav podobný evikci. Odchylka platila v případě, kdy prodávající neposkytl garanční stipulaci, ale věděl o nedostatku práv, a tedy vědomě prodal kupci cizí věc, podléhal *actio emptii* ještě před evikcí na náhradu úplného zájmu.

Evikční závazek byl omezen v případech, kdy prodávající se špatným úmyslem zamlčel právní nedostatky. Evikční závazek také nevznikal v případě, že po uzavření smlouvy zjistil, že předmět koupě patří jiné osobě, která klid držení a užívání nenarušila a kupující nemohl prodávajícího žalovat a ani předmět koupě prodat dál, protože už věděl o vlastnickém právu na věc a musel jen předmět koupě vydržet. Evikční závazek nevznikal také, když prodávající přenechal kupujícímu cizí věc a kupující tuto věc vydržel do svého vlastnictví. Iulianus byl toho názoru,

⁴⁸⁹ VAŽNÝ, Jan. *Římské právo obligační, část I.* Bratislava 1927, str. 83.

že za každých okolností musí prodávající v případě evikce alespoň vrátit kupní cenu. Uvedené normy o evikci platily obdobně i v justiniánském právu až na pár odchylek týkajících se zrušení mancipace.⁴⁹⁰

6.1.4 Převod skrze třetí osobu

Římské právo zásadně vylučovalo přímé zastoupení v duchu zásady „*per extraneam personam nihil adquiri potest.*“ Pro římské právo bylo nemyslitelné, aby účinky jednání vznikly pro někoho, kdo se ho neúčastnil.⁴⁹¹ Aby hospodářské účinky vznikaly i třetí osobě, bylo třeba zastoupení nepřímého, tedy nepřímé cesty přes další právní jednání.⁴⁹² Podstata takového nepřímého zastoupení tkvěla jednání náhradníka, který ovšem nabýval vlastním projevem vůle pro sebe. Teprve poté mohl přenést výsledky svého jednání na osobu, pro kterou jednal.

Předchozí část práce byla důležitá, pro analyzování převodu nemovitostí v římském právu, a pro upozornění na jednotlivá úskalí. Dále je však dle mého názoru třeba zmínit, zda a případně jak se mohly nemovitosti převádět skrze třetí osobu. Smlouvy ve prospěch třetího a právní zastoupení totiž patří mezi běžně užívané a hluboce zakořeněné právní instituty. Základ římského právního myšlení v této souvislosti nalezneme již v Gaiových Institucích.

Gaius, Institutiones, II. 95

„*Ex his apparet per liberos homines quos neque iuri nostro subiectos habemus neque bona fide possidemus, item per alienos seruos in quibus neque usumfructum habemus neque iustam possessionem, nulla ex causa nobis adquiri posse. et hoc est quod vulgo dicitur per extraneam personam nobis adquiri non posse. Tantum de possessione quaeritur, an per extraneam personam nobis adquiratur.*“

Z toho vyplývá, že skrze osoby svobodné, které ani nejsou našemu právu podřízené, ani je nedržíme v dobré víře, jakož i skrze cizí otroky, ke kterým ani nemáme právo požívací, ani řádnou držbu, nemůžeme z žádného důvodu niče

⁴⁹⁰ VAŽNÝ, Jan. *Římské právo obligační, část I.* Bratislava 1927, str. 85.

⁴⁹¹ Ačkoliv římské právo postupně připouštělo výjimky zejména při nabytí držby, poskytnutí zápůjčky nebo při splnění dluhu.

⁴⁹² CVETLER, Jiří. *Rukojeť k přednáškám o soukromém právu římském: actio-právní jednání.* Praha: Československý Kompas, 1946, str. 51

nabývat. To je i smysl běžného rčení, že skrze osobu cizí nelze nám ničeho nabýt. Pouze pokud jde o držbu, je sporné, zda ji nenabýváme také skrze osobu cizí.⁴⁹³

Z uvedeného fragmentu jednoznačně vyplývá, že skrze třetí osoby nebylo možné nabývat ničeho, tedy ani vlastnictví, a zastoupení pak bylo v římském právu vyloučeno. Z vět vztahujících se k otrokům a osobám podřízeného práva, je možné dojít k přesvědčivému závěru, že skrze osobě podřízené vlastní moci nebo skrze vlastního otroka vlastnictví bylo možné nabýt, jak dokáží níže. Každopádně k citaci Gaia lze najít i obdobný názor v Digestech.

Ulpianus, Digesta, 45. 1. 38. 17

„Alteri stipulari nemo potest, praeterquam si sevus domino, filius patri stipuletur.“

Nikdo si nesmí dát slíbit něco pro druhého, s výjimkou otroka pro jeho pána a syna pro jeho otce.⁴⁹⁴

Právě *alteri stipulari nemo potest* patří mezi nejznámější regule z římského práva. Římské právo zkrátka nedovolovalo, aby se ze smlouvy uzavřené mezi dvěma osobami stala věřitelem osoba třetí. Logickým zdůvodněním bylo tehdejší chápání obligace jako osobního pouta.⁴⁹⁵ Právě z tohoto důvodu tak bylo vyloučeno i přímé zastoupení. Na druhou stranu, jak bylo již naznačeno výše, římské právo umožňovalo nabývání vlastnictví, a nejen jeho, skrze otroky a osob podřízených moci *pater familias*.

Gaius, Institutiones, II. 87

„Igitur quod liberi nostri, quos in potestate habemus, item quod serui nostri mancipio accipiunt uel ex traditione nanciscuntur siue quid stipulentur uel ex aliquolibet causa adquirunt, id nobis adquiritur: ipse enim, qui in potestate nostra est, nihil suum habere potest; et ideo si heres institutus sit, nisi nostro iussu hereditatem adire non potest; et si iubentibus nobis adierit, hereditas nobis

⁴⁹³ Překlad převzat z: GAIUS. *Učebnice práva ve čtyřech knihách*. Přeložil KINCL, Jaromír. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2007. ISBN 978-80-7380-054-3, str. 95.

⁴⁹⁴ Překlad autora dle anglického překladu, viz: SCOTT, Samuel Parsons. *The Digest or Pandects of Justinian* [online]. Cincinnati, 1932 [cit. 2021-10-30]. Dostupné z: <https://droitromain.univ-grenoble-alpes.fr>.

⁴⁹⁵ FRINTOVÁ, Dita. *Smlouva ve prospěch třetí osoby*. In: BĚLOVSKÝ, Petr, STLOUKALOVÁ, Kamila, ed. *Caro amico: 60 kapitol Michala Skřejpka, aneb Římské právo napříč staletími*. Praha: Auditorium, 2017. ISBN 978-80-87284-64-3, str. 157

adquiritur, proinde atque si nos ipsi heredes instituti essemus; et conuenienter scilicet legatum per eos nobis adquiritur.“

Nuže všechno to, co naše děti, jež máme v pravomoci otcovské, jakož i otroci přijmou při mancipaci, či co získají tradicí, co stipují anebo z jakéhokoli jiného důvodu nabývají, nabývají pro nás. Neboť ten, kdo je podroben naší pravomoci, nic vlastního mít nemůže. A proto byl-li ustanoven dědicem, může se pozůstalosti ujmout pouze na náš příkaz: a jestli se jí na náš příkaz ujme, nabýváme pozůstalost právě tak, jako kdybychom dědici byli ustanoveni my sami. A stejně, jako se rozumí, nabýváme skrze ně také odkaz.⁴⁹⁶

6.2 Vybraná právní úskalí v právu moderním

Přestože pozemské zákonitosti platí již od římských dob stejně a pravděpodobnost náhody je s jistou nadsázkou taktéž shodná, moderní právo se muselo vypořádat s nárůstem počtu převáděných nemovitostí, růstem populace a zavedením moderních technologií. Vyjma zmíněného je současné právo ovlivněno i historickým vývojem, jenž nastal po zániku římského státu.

6.2.1 Přejednost nebezpečí

Dle obecného ustanovení § 2082 odst. 1 NOZ ke kupní smlouvě na kupujícího přechází nebezpečí škody na věci současně s nabytím vlastnického práva. Nabude-li kupující vlastnické právo před odevzdáním věci, má prodávající až do odevzdání práva a povinnosti schovatele.⁴⁹⁷ V případě nemovitostí by tak nebezpečí přecházelo až konstitutivním zápisem o změně vlastnického práva do katastru nemovitostí. Tato situace může být v praxi poměrně častá, když se nejdříve uzavře kupní smlouva, poté se provede vklad do katastru nemovitostí a následně prodávající umožní kupujícímu nemovitosti převzít, a proto by se taková úprava mohla zdát logická.

Toto ustanovení je však v rozporu s ustanovením § 2121 NOZ z pododdílu koupě movité věci, podle kterého přechází nebezpečí na kupujícího převzetím věci. Autoři současného zákoníku v důvodové zprávě uvedli, že podle obecného pravidla

⁴⁹⁶ Překlad převzat z: GAIUS. *Učebnice práva ve čtyřech knihách*. Přeložil KINCL, Jaromír. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2007. ISBN 978-80-7380-054-3, str. 93.

⁴⁹⁷ Ustanovení § 2082 odst. 1 NOZ.

casus sentit dominus stíhá nebezpečí náhodné škody na věci jejího vlastníka, a tudíž i na kupující přechází nebezpečí škody na předmětu koupě s nabytím vlastnického práva. Z toho důvodu se stanovilo, že při koupi movitých věcí přechází nebezpečí škody na věci jejím převzetím.⁴⁹⁸

Z odůvodnění autorů v důvodové zprávě lze nabýt dojem, že záměrem ustanovení § 2121 NOZ byla výjimka či speciální úprava z ustanovení § 2082 NOZ k věcem movitým, na kterou by navázala další speciální úprava k ostatním typů převodů, typicky pro striktněji upraveným převodům nemovitostí. Bohužel takové ustanovení chybí.

Vzhledem k chybějícímu speciálnímu ustanovení k nemovitostem se podle mého názoru uplatní pravidlo ustanovení § 2021 NOZ ve spojení s ustanovením § 2131 NOZ, a tedy i u nemovitostí se uplatní přechod nebezpečí převzetím věci. Je nicméně vhodné dodat, že tato problematika není zcela jasná a v judikatuře prozatím neřešená. Zajímavé je, že v inspiračních zdrojích NOZ, tedy v ABGB a v Osnově nebezpečí škody na věci bylo stanoveno bez výjimek okamžikem přechodu držby věci.⁴⁹⁹

Jestliže se tedy ustanovení § 2121 NOZ aplikuje i na věci movité i na věci nemovité, ustanovení § 2082 NOZ je v zákoně zbytečné, neb věci jsou buď movité, nebo nemovité. Samotnými tvůrci zákona zmíněná zásada *casus sentit dominus* se tak při převodu vlastnictví neužije nikdy, což považuji za přinejmenším opomenutí zákonodárce. Domnívám se, že zákonodárce převzal ustanovení § 2082 NOZ z ustanovení § 950 předcházejícího SOZ⁵⁰⁰ a opomněl reflektovat odlišný okamžik nabytí vlastnického práva, jenž se dle SOZ převádělo převzetím věci obecně a u nemovitostí vkladem do katastru nemovitostí.

V tomto kontextu se druhý odstavec ustanovení § 2082⁵⁰¹ stává ještě tajemnějším. Pokud by se jednalo o podmínku, odkládající účinnost smlouvy,

⁴⁹⁸ ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2, str. 843.

⁴⁹⁹ Ustanovení § 1064 ve spojení s ustanovením § 1049 ABGB; ustanovení § 894 Osnova.

⁵⁰⁰ § 590 SOZ: „Není-li dohodnuto jinak, přechází na kupujícího nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení předmětu koupě, včetně užitků, současně s nabytím vlastnictví. Jestliže nabude kupující vlastnictví dříve, než dojde k odevzdání předmětu koupě, má prodávající až do odevzdání práva a povinnosti schovatele.“

⁵⁰¹ Ustanovení § 2882 odst. 2 NOZ: „Při uzavření smlouvy s odkládací podmínkou přechází nebezpečí škody na věci na kupujícího nejdříve dnem splnění podmínky.“

jednalo by se o ustanovení bezvýznamné, neboť samotná smlouva nebezpečí škody na věci nepřenáší. Výkladem o podmínce, odkládající přechod nebezpečí, dojdeme k závěru nadbytečného ustanovení, neboť podstata je upravená v ustanoveních o podmínkách obecně.⁵⁰² Dle mého názoru existuje jediný teoreticky životaschopný, byť nesmyslný výklad, a to uzavření smlouvy pod dvěma odkládacími podmínkami, přičemž pozdější by podmiňovala přechod nebezpečí.

Přestože se tedy úprava NOZ v oblasti převodu nemovitých věcí v zásadě drží římskoprávního pojetí o titulu a modu, respektive o oddělení obligačních a věcněprávních účinků, zcela se odklání od římské zásady *periculum est emptoris*, podle které nebezpečí přecházelo na nabyvatele již perfekcí smlouvy, na kterého dle NOZ až do předání věci žádné nebezpečí nepřechází. Tato zásada byla v římském právu výjimkou z obecné zásady *casus nocet domino*, dle které nebezpečí škody na věci postihovalo vlastníka. Avšak ani v současném právu není tato zásada při převodu nemovitostí dodržena.

Vrátím-li se k ustanovení § 2082 NOZ a k odkazu na povinnosti schovatele, dostáváme se k ustanovení § 2402 a násl. NOZ. Při úschově je schovatel zavázán k převzetí a opatrování věci jak to odpovídá povaze věci a jeho možnostem, tedy se jedná o odpovědnost subjektivní. Takový závěr je v rozporu s ustanovením § 2944 NOZ, dle kterého povinnost opatrovat věc objektivní. Domnívám se, že ustanovení § 2944 NOZ je ustanovením obecným a prakticky se bude využívat speciálních ustanoveních § 2403 a násl. NOZ. Schovatel má nárok na nahrazení účelně vynaložených nákladů, tedy v případech odvrácení škody na věci dle ustanovení § 3007 NOZ nebo k záchraně věci dle ustanovení § 3008 NOZ. Není-li ujednána odměna, jsou tyto povinnosti bezplatné, neplyne-li ze zvyklostí jinak. Domnívám se, že v případě nemovitostí v kontextu kupní smlouvy bude třeba každý případ v tomto ohledu posuzovat individuálně vzhledem k charakteru a trvání takového opatrování. Rozsah povinností schovatele je zakotven v ustanovení § 2403 NOZ, dle kterého schovatel opatruje převzatou věc, jak bylo ujednáno, jinak tak pečlivě, jak to odpovídá povaze věci a jeho možnostem, aby na věci nevznikla škoda.⁵⁰³ V římském právu byla úschova založena na *bonae fidei*

⁵⁰² PETROV, Jan. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. V Praze: C. H. Beck, 2019. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-747-7, str. 2116.

⁵⁰³ Ustanovení § 2403 NOZ.

concepta. To znamená, že pokud měl být schovatel žalován na hodnotu uschované věci, musel složitel prokázat porušení povinnosti.⁵⁰⁴ V této souvislosti se zdůrazňuje, že schovatel neměl žádný zájem na kontraktu, a proto odpovídal pouze za zlý úmysl a hrubou nedbalost, zatímco složitel, protože se úschova děla v jeho zájmu, byl povinen poskytnout *diligentia omnis*.⁵⁰⁵ Rozsah povinností schovatele není jednoznačný, ale vzhledem k okamžiku přechodu nebezpečí škody na věci není významný v oblasti převodu nemovitostí.

Zároveň je však možné se od zákonných ustanovení odchýlit a ujednat si datum převzetí věci ve smyslu ustanovení § 2130 NOZ. Pokud tak učiní, náleží kupujícímu od ujednané doby plody a užitky nemovité věci a zároveň na něj přechází nebezpečí škody na nemovitosti bez ohledu na skutečném předání či přechodu vlastnického práva.⁵⁰⁶ Toto ustanovení je však dispozitivní, takže je možné, aby si strany sjednaly i odlišný postup, při kterém kupující již věc převezme, ale plody a užitky ještě po určitou dobu budou náležet prodávajícímu. Úprava vlastnictví plodů a užitků tak, jak je navržena v § 2130 NOZ, může být praktická i v případech, kdy dojde k uzavření kupní smlouvy a prodávající si sjedná výhradu vlastnického práva podle § 2132 NOZ.⁵⁰⁷ Nevyužijí-li strany této dispozitivní úpravy, bude se na ně vztahovat obecné ustanovení o přechodu nebezpečí dle ustanovení § 2082 NOZ.

6.2.2 Odpovědnost za faktické vady

Základní úpravu pro vadné plnění z kupní smlouvy nalezneme v ustanovení § 2099 NOZ, dle kterého je věc vadná, nemá-li vlastnosti stanovené v ustanoveních v §§ 2095 a 2096 NOZ. Za vadu se považují i vady v dokladech nutných pro užívání věci.⁵⁰⁸

⁵⁰⁴ DOSTALÍK, Petr. *Povinnost schovatele a vypůjčitele opatrovat věc podle nového občanského zákoníku s přihlédnutím k římskému právu*. Právní rozhledy, 2016, č. 23-24, str. 816-820.

⁵⁰⁵ SOHM, Rudolf. *The Institutes. A Textbook of the History and System of Roman Private Law*. Translated by James Crawford Ledlie, B. C. L., M. A. With an Introduction by Erwin Grueber, Dr. jur., M. A. Third Edition. Oxford: Clarendon Press, 1907, str. 377.

⁵⁰⁶ Ustanovení § 2130 NOZ.

⁵⁰⁷ KASÍK, Petr, BEDNÁŘ, Václav. § 2130 [Právo na užitky a přechod nebezpečí škody]. In: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část* (§ 2055–3014). 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 101.

⁵⁰⁸ Ustanovení § 2099 NOZ. Uvedené odkazy směřují k ujednanému množství, jakosti a provedení předmětu koupě.

Důležité je také ustanovení následující, podle kterého náleží kupujícímu práva z vadného plnění pouze tehdy, existovala-li vada již v době přechodu nebezpečí nebo pokud vada vznikla porušením povinnosti prodávajícího, i kdyby vznikla později.⁵⁰⁹ Do přechodu nebezpečí tak jdou vady k tíži prodávajícího, i kdyby mu nebyly známy. Od této doby pouze, pokud je způsobil porušením své povinnosti. Výjimku tvoří vady zjevné ve smyslu ustanovení § 2103, pokud ho prodávající výslovně neujistil, že je věc bez vad nebo byly-li vady lstivě zakryté.⁵¹⁰

Smyslem tohoto ustanovení je přenést částečně na kupujícího rizika spojená s prodejem věcí, které mají vady, což konečně konvenuje i § 4 odst. 1, kde se předpokládá, že každý, kdo vstupuje do právního styku, má rozum průměrného člověka a druhá strana to od něj může očekávat. I zde proto je žádoucí, aby prodávající mohl spravedlivě očekávat, že se kupující seznámí s předmětem koupě, protože právní styk je velmi komplikovaný a v řadě případů dochází k tomu, že předmět koupě nutně nemusí být nový či v bezvadném stavu.⁵¹¹

Zvláštní úpravu k nemovitostem obsahuje ustanovení § 2129, podle kterého má kupující nárok na přiměřenou slevu z kupní ceny, pokud pozemek nemá výměru určenou v kupní smlouvě. Nemá-li však pozemek výměru zapsanou ve veřejném seznamu, má kupující právo na přiměřenou slevu z kupní ceny, jen bylo-li to ujednáno. Neoznámil-li kupující prodávajícímu skrytou vadu stavby spojené se zemí pevným základem do pěti let od nabytí, soud kupujícímu právo z vadného plnění nepřizná, namítne-li prodávající, že vada nebyla včas oznámena. Prodávající však nemá právo na námitku, je-li vada důsledkem skutečnosti, o které prodávající v době odevzdání věci věděl nebo musel vědět.⁵¹²

Dle uvedeného ustanovení tak mohou nastat dvě situace. V první kupující koupí pozemek s nižší výměrou, než jaká byla uvedena ve smlouvě. V takovém případě má právo na přiměřenou slevu, aniž by tak bylo ujednáno, bez ohledu

⁵⁰⁹ Ustanovení § 2100 NOZ: „Právo kupujícího z vadného plnění zakládá vada, kterou má věc při přechodu nebezpečí škody na kupujícího, byť se projeví až později. Právo kupujícího založí i později vzniklá vada, kterou prodávající způsobil porušením své povinnosti.“

⁵¹⁰ Ustanovení § 2103 NOZ: „Kupující nemá práva z vadného plnění, jedná-li se o vadu, kterou musel s vynaložením obvyklé pozornosti poznat již při uzavření smlouvy. To neplatí, ujistil-li ho prodávající, že je věc bez vad, anebo zastřel-li vadu lstivě.“

⁵¹¹ KASÍK, Petr, BEDNÁŘ, Václav. § 2103 [Vady zřejmé]. In: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část* (§ 2055–3014). 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 68.

⁵¹² Ustanovení § 2129 NOZ.

na stav zápisu v katastru nemovitostí. Ve druhém případě má kupovaný pozemek výměru nižší, než jaká je uvedena ve veřejném seznamu. V této situaci má kupující nárok na slevu pouze tehdy, bylo-li tak výslovně ujednáno.

Druhý odstavec ustanovení § 2129 NOZ opouští dříve platnou prekluzi práva kupujícího a pouze ji výrazně oslabuje, když může prodávající vznést námitku včasného neoznámení. Tuto námitku však nemůže vznést, pokud je důsledkem skutečnosti, o které musel vědět a neoznámil ji.

6.2.3 Odpovědnost za právní vady

Za právní vadu považujeme situaci, kdy k předmětu převodu uplatňuje právo třetí osoba. V krajním případě může jít o právo vlastnické, ale může docházet i k uplatňování jiných věcných práv, například práv ze služebností nebo zástavních práv. Prvním rozdílem proti římskému právu je již v předkládané práci zmíněná existence katastru nemovitostí. Existence katastru nemovitostí jako instituce evidující práva k nemovitostem by sama o sobě nebyla soběstačná. Klíčové pro řešení právních vad při převodu nemovitostí jsou zakotvené zásady formální a materiální publicity.

Zásada formální publicity spočívá ve volné přístupnosti veřejnosti, kdy se nejenže každý může přesvědčit o stavu nemovitosti, ale nikoho neomlouvá neznalost, pokud si stav nekontroluje.⁵¹³ Veřejná přístupnost je v praxi zajištěna tím, že si každý může do katastru nemovitostí volně nahlížet. Zároveň si každý může zažádat o vypoisky z příslušných listů vlastnictví, aniž by musel cokoliv prokazovat.⁵¹⁴

Zásada materiální publicity spočívá v důvodnosti důvěry občanů v zápis ve veřejném seznamu. Taková důvěra musí být opřena nejen o intabulační princip zápisu práv, ale především o správnost uvedených údajů. V NOZ se zásada materiální publicity projevuje zejména v ustanovení § 980 odst. 2 NOZ: „*je-li právo*

⁵¹³ Zásada je zhmotněna v ustanovení § 980 NOZ: „*Je-li do veřejného seznamu zapsáno právo k věci, neomlouvá nikoho neznalost zapsaného údaje.*“

⁵¹⁴ Výjimku představuje zpřístupňování nabývacích titulů ze sbírky listin katastru nemovitostí, kde je nutné prokázat účel. Viz vyhláška č. 358/2013 Sb., vyhláška o poskytování údajů z katastru nemovitostí. Nicméně dle mého názoru identifikace žadatele a uvedení účelu není dostačující ochranou osobních údajů, zejména v souvislosti se zakládanými rozhodnutími soudů. Není bez zajímavosti, že tuto novelu kritizoval tehdejší veřejný ochránce práv Otakar Motejl, neboť, dle jeho názoru, výrazně omezovala práva občanů, viz rozhodnutí veřejného ochránce práv 184/2013/VOP ze dne 15. 7. 2013.

k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem. Bylo-li právo k věci z veřejného seznamu vymazáno, má se za to, že neexistuje.⁵¹⁵ Touto formulací tedy zákonodárci stanovili vyvratitelnou domněnku správnosti a přesto ne úplnosti, a pokud je skutečný právní stav rozdílný a prokazatelný, je samozřejmě možné se od stavu zápisu v katastru nemovitostí odchýlit.⁵¹⁶

Z hlediska vlastnictví nemovitostí může dojít k situaci, kdy kdokoliv s naléhavým právním zájmem k nesouladu zápisu v katastru nemovitostí proti skutečnému právnímu stavu může uplatnit u soudu svá práva.⁵¹⁷ Možnost namítnutí spornosti zápisu je vhodnou protiváhou principu materiální publicity směřující k ochraně vlastnických a jiných věcných práv, která by mohla být působením principu materiální publicity dotčena, vyžaduje však od vlastníků či jiných oprávněných z věcných práv dostatečnou bdělost.⁵¹⁸ Pokud je převodcem vlastník skutečný a zároveň zapsaný v katastru nemovitostí, nevzniká žádný problém a v praxi jistě takové převody převažují.⁵¹⁹

Hledisku nabývání vlastnického práva nemovitostí se věnuje v souladu s výše uvedenými zásadami zejména ustanovení § 984 NOZ: „*není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se stavem skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplatu v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu.*“⁵²⁰ Jinými slovy se při zachování dobré víry je možné spolehnout na výše uvedené zásady, neboť NOZ umožňuje nabývání vlastnického práva od neoprávněného, tedy od osoby,

⁵¹⁵ Ustanovení § 980 odst. 2 NOZ. Za zmínku stojí velké množství zapsaných zástavních a jiných věcných práv, převzatých ještě z pozemkových knih.

⁵¹⁶ Soudy nakonec nejsou nejen zápisem vázány, ale také často slouží jako nástroj určité korekce správnosti zapsaných údajů.

⁵¹⁷ K problematice například rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 18. 9. 2018, sp. zn. 22 Cdo 3234/2018: „*Je-li tedy v katastru nemovitostí jako vlastník nemovitosti evidován jen jeden z bývalých manželů a druhý tvrdí, že věc je předmětem zaniklého, avšak doposud nevypořádaného SJM, může se domáhat určení, že nemovitost je v zaniklém a doposud nevypořádaném SJM. Na takovém určení má žalobce naléhavý právní zájem.*“

⁵¹⁸ MENŠÍKOVÁ, Sylvie. *Materiální publicita katastru nemovitostí a poznámky k ochraně věcných práv* [online]. 6. 9. 2019 [cit. 2021-11-13]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/-top/clanky/materialni-publicita-katastru-nemovitosti-a-poznamky-k-ochrane-vecnych-prav-109874.html>

⁵¹⁹ Úskalí nicméně existují při splnění podmínek pro kupní smlouvu, ale již ne pro splnění podmínek pro zápis do katastru nemovitostí.

⁵²⁰ Ustanovení § 984 NOZ.

jež není ani vlastníkem a ani není vlastníkem pověřena k převodu. V této souvislosti se NOZ významně odklání od principů římské právní tradice.

Druhý případ převodu nemovitosti se týká převodu od skutečného vlastníka nemovitosti, nicméně nezapsaného v katastru nemovitostí. Jak jsem uvedl výše, domněnka je zákonodárcem formulovaná jako vyvratitelná, a nesprávně zapsané údaje v katastru nemovitostí nejsou překážkou pro uzavření platného právního jednání, směřujícího k převodu nemovitosti. Je možné si pro příkladnost představit situaci prodeje zděděné nemovitosti nebo nemovitosti vypořádané při rozvodu manželů se zastaralými údaji v katastru nemovitostí. Potenciálnímu nabyvateli nic nebrání takovou nemovitost koupit, nicméně katastru nemovitostí musí doložit příslušné listiny prokazující skutečný právní stav.

Pokud ovšem osoba chce nabýt vlastnické právo od nevlastníka a není v dobré víře, tedy si je vědoma, že se nejedná o vlastníka nebo o tom vědět musela, nemá z titulu této právní vady žádná práva.

6.2.4 Převod skrze třetí osobu

Současné právo stojí v oblasti zastoupení na pomyslném druhém pólu k právu římskému. V ustanovení § 436 NOZ se v obecné rovině stanoví, že kdo je oprávněn jednat jménem jiného, je jeho zástupce. Úprava v NOZ do popředí staví zastoupení přímé, kdy veškerá práva a povinnosti vznikají přímo zastoupenému.⁵²¹ Takové zastoupení bylo v právu římském v podstatě vyloučené, ale je zde možné spatřovat určitou analogii k jednání členů domácnosti vůči *pater familias*. Přímý zástupce je tedy určitým prostředkem k nabývání práv.

K nepřímému zastoupení NOZ neuvádí mnoho, pouze lakonicky uvádí „*není-li zřejmé, že někdo jedná za jiného, platí, že jedná vlastním jménem.*“⁵²² Více se nepřímé zastoupení – náhradnictví v NOZ neupravuje, a protože není ani zakázáno, je v zásadě možné. Strany si tedy mohou ujednat zastoupení nepřímé, kdy bude zástupce jednat sám a na svůj účet, nicméně bude zavázán zastoupenému práva a povinnosti převést, obdobně, jako tomu bylo v právu římském. Stejně tak výše

⁵²¹ Ustanovení § 436 NOZ: „Kdo je oprávněn právně jednat jménem jiného, je jeho zástupcem; ze zastoupení vznikají práva a povinnosti přímo zastoupenému.“

⁵²² Ustanovení § 436 NOZ.

citované ustanovení bude dopadat na situace, kdy nebude zřejmé, že zástupce jedná za zastoupeného. Takový závěr judikoval i Nejvyšší soud České republiky: „...v právních vztazích nemusí být vždy snadno rozlišitelné, zda se vztah třetí osoby k jednajícím subjektu utváří na bázi zastoupení přímého, či nepřímého; v těchto případech zákon v zájmu ochrany třetích osob zakotvuje nevyvratitelnou domněnku, že nevyplývá-li z právního úkonu, že někdo jedná za někoho jiného, platí, že jedná vlastním jménem.“⁵²³ Nakonec v právní praxi jsou životaschopné oba typy zastoupení, kdy mají své výhody i svá úskalí.

Zákon dále rozlišuje další kategorizaci zastoupení, a to rozlišení na zastoupení zákonné, smluvní a soudní. Pro nízkou vazbu na předkládanou práci se omezím pouze na poukázání na jejich existenci.

6.3 Závěr kapitoly

Ačkoliv se současná obecná úprava v oblasti převodu vlastnického práva odchýlila od římské nauky o titulu a modu, u převodu nemovitostí tuto dvojfázovost drží nadále. V římském právu se perfekcí kupní smlouvy přeneslo riziko nebezpečí na věci na kupujícího v duchu zásady *periculum est emptoris*, jež byla výjimkou z obecné zásady *casus sentit dominus*. Od okamžiku perfekce kupní smlouvy k nemovitosti byl kupující povinen zaplatit kupní cenu, i kdyby došlo k zhoršení či zničení věci. Liberační důvody spočívaly v prokázání nedbalosti či úmyslu prodávajícího. Naproti tomu v NOZ nebezpečí na věci přechází předáním nemovitosti, což je z logiky věci okamžik následující po perfekci kupní smlouvy, často i po okamžiku přechodu vlastnického práva.

Zjevné vady nebyly v římském právu překážkou koupě nemovitosti, neboť si ji měl kupující řádně prohlédnout. Pro odpovědnost za skryté vady se vytvořily speciální žaloby. Pokud byly nedostatky úmyslně zamlčeny, byla přípustná žaloba na náhradu škody. Obdobně je tomu i v právu současném, kde se předpokládá alespoň rozum průměrného člověka. Stejně tak za skryté či lstivě zakryté vady odpovídá prodávající. Pokud se při převodu v právu římském oznámila větší

⁵²³ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 3. 2. 2010, sp. zn. 32 Cdo 781/2009. Přestože se jedná o rozhodnutí dle předcházející právní úpravy, je podle mého názoru aplikovatelné i za účinnosti NOZ.

než skutečná výměra pozemku, odpovídal prodávající za poměrnou částku. Tomu obsahově odpovídá ustanovení § 2129 NOZ.

Římské právo nerozeznávalo žádný možný způsob, kterým by se nabývalo vlastnictví nemovitosti v duchu zásady *nemo plus iuris*. Odpovědnost za evikci musela být zprvu zvlášť ujednána, ale vývojem doby se považovala za součást každé kupní smlouvy. Naproti tomu úprava v NOZ nabytí od neoprávněného za splnění určitých podmínek umožňuje, což je dáno formální a materiální publicitou veřejného seznamu.

Z hlediska zastoupení římské právo neuznávalo zastoupení přímé, možné bylo pouze nepřímé, tzv. zástupčí. Výjimkou byly převody provedené otroky nebo osobami podřízenými moci *pater familias*, avšak ty bych označil spíše za nástroje než účastníky převodu. V této oblasti stojí současná úprava na zcela opačném konci, neboť umožňuje zastoupení přímé i nepřímé, dokonce se domnívám, že převod skrze zastoupení nad převodem přímo mezi smluvními stranami převažuje.

Kapitola sedmá

Závěr

Za téma své práce jsem zvolil *Nemovitost jako předmět obligace*. Domnívám se, že nemovitosti představují i v dnešní době předměty zvláštní hodnoty vymykající se každodennímu trhu. Přestože římské právo kladlo po dlouhou část svého vývoje důraz na *res mancipi*, i kategorie *res immobiles* byla důležitá pro sociálně hospodářský rozvoj společnosti, jako je tomu i dnes. Nemovitosti jsou úzce svázány s vlastnictvím a obligacemi, které tvořily jádro římského soukromého práva.

Římské právo je základem evropské právní tradice a mnoho současných právních institutů sleduje svůj vývoj do dob římských. I tvůrci současného občanského zákoníku uváděli, že se římským právem inspiroují a chtějí soukromé právo navrátit k evropské právní tradici. Cílem práce bylo představení nemovitostí jako předmětu obligace v právu římském a moderním, spolu se vzájemnou komparací.

Prvním dílčím cílem byla charakteristika a zařazení nemovitostí v systému práva. Za nemovitost byl v právu římském považován pouze pozemek, a to v souladu s úzkým chápáním věci v právním smyslu a se zásadou *superficies solo cedit*. Vše ostatní tvořilo samostatné věci movité, věci nezpůsobivé soukromému vlastnictví nebo součást pozemku. Současná úprava se od práva římského odchýlila již v rozšíření termínu věc i na entity nehmotné, což ve svém důsledku ovlivnilo i chápání samotných nemovitostí. Konkrétně se dle NOZ jedná o pozemky, dočasné stavby, inženýrské sítě, právo stavby, věcná práva k nemovitým věcem a jednotky. Jako pozůstatek dřívější právní úpravy jsou dále nemovitostmi i trvalé stavby, pokud byly nemovitostí před účinností NOZ a stavba má nadále jiného vlastníka než pozemek, na kterém stojí. Je tak patrné, že současné chápání nejen věcí obecně, ale taktéž i nemovitostí, je výrazně širší právu římskému. Důsledkem toho se současné právo výrazně liší od římského práva, jež také více dbalo na oddělování obligačního práva od práva věcného. Celá tato koncepce je v současném zákoníku zavržena a hranice se prolínají. Praxe a judikatura dle mého názoru budou muset dospět k faktickému zúžení výkladu pojmu věc, zejména s ohledem na přípustnost zákonných ustanovení s ohledem na nehmotnou povahu věci.

Druhý vyplývající dílčí cíl směřoval k charakteristice a porovnání vlastnictví nemovitostí. V římském právu nebylo vlastnictví chápáno jako subjektivní právo v dnešním slova smyslu, ale spíše jako moc k určité věci, jež byla chráněna procesními prostředky, která i během vývoje římského státu prodělala znatelný posun. Ten se dotýkal i vlastnictví nemovitých věcí, které byly zpočátku v zásadě vlastnictvím římského státu. Teprve s rozšiřujícím se územím docházelo k přidělování pozemků a k rozvoji jejich soukromého vlastnictví. Soukromé vlastnictví nemovitých věcí prodělalo dle mého názoru pomalejší vývoj než vlastnictví věcí movitých. Vlastnictví římské v podobě absolutního práva s účinky *erga omnes* se vyvinulo až v době formulového procesu. Civilní vlastnictví bylo pravým vlastnictvím v právu římském, od kterého se ostatní formy odlišovaly způsobem procesní ochrany. Vlastnictví bylo nevyčerpatelným výčtem oprávnění, avšak omezeným ve veřejném i soukromém zájmu. Podle NOZ je vlastnictví subjektivním právem, na základě kterého může vlastník s nemovitostí nakládat libovolně do té míry, do které nenarušuje práva jiných osob. Ani v jednom právním řádu není vlastnické právo definováno, což podle mého názoru praxi nevadí.

Kupní smlouva k nemovitosti byla dle římského práva smlouvou, kterou se prodávající zavazoval přenést držbu na kupujícího, jemuž tak připadl i důvod nabytí vlastnictví. Podobně v současném právu slouží samotná kupní smlouva pouze jako podklad pro nabytí vlastnického práva. Oběma právními řádům je tak společné, že kupní smlouva nemovitosti zakládala pouze obligační, ale nikoliv věcněprávní důsledky. Z hlediska podstatných náležitostí smlouvy bylo římské právo striktnější, neboť vyžadovalo specifikovaný předmět koupě i kupní cenu v penězích. Naproti tomu NOZ připouští specifikaci těchto náležitostí pouhým odkazem, a kupní cena dokonce umožňuje její neuvedení. Namísto kupní ceny tak jako podstatná náležitost nastupuje podle mého názoru pouze úplatnost.

Nabývání nemovitostí je v principu vázané k právnímu předchůdci, nebo na něm nezávislé, protože se teoreticky rozlišuje nabývání originární a derivativní. Samotní římscí právníci, pokud se uchýlili ke klasifikaci, užívali rozlišování rozdílné. Z hlediska originárního nabývání vlastnictví lze konstatovat vcelku věrnou reprodukci římských právních pramenů s výraznou výjimkou současné nemožnosti přivlastnění se opuštěné nemovitosti. Derivativní nabývání vlastnického práva nemovitosti, jako jedno z mála dle NOZ, drží římskou právní

tradici o titulu a modu, neboť k nabytí vlastnického práva je třeba vklad do katastru nemovitostí. Římané neznali katastr nemovitostí a pro zajištění ochrany a dostatečné publicity po dlouhou dobu užívali *mancipatio* či *injurecessio*.

Nejvýraznější rozdíly jsou patrné při převodu vlastnického práva k nemovitosti v souvislosti s přechodem nebezpečí na věci. V právu římském chronologicky následoval *titulus*, jehož perfekcí přecházelo nebezpečí škody na věci, a *modus*, samotné předání s účinky nabytí vlastnictví. Tento způsob byl kritizován přirozenoprávní školou, která upozorňovala na rozpor se zásadou *res perit domino*. Pandektisté zastávali názor, že vlastnictví má přejít bez ohledu na přenos držby, což bylo dále kritizováno tvůrci BGB, neboť se domnívali, že je tomu v rozporu se synallagmatickým charakterem kupní smlouvy. Argumentovali logickou úvahou, že věc může před nebezpečím chránit pouze její držitel.

Na základě tohoto diskurzu se v podstatě rozvinuly dva směry. Podle francouzského modelu, zmíněného výše v podkapitole věnující se přechodu nebezpečí, přechází vlastnictví a zároveň nebezpečí škody na věci perfektní smlouvou. Naopak podle německého náhledu na problém přechází nebezpečí škody na věci okamžikem převedením držby, jejímž nabytím se zároveň nabývalo i vlastnické právo.

NOZ je v kontextu teoretického zakotvení přinejmenším nejasný. Na jednu stranu obsahuje obecné ustanovení § 2082 NOZ, dle kterého nebezpečí škody na věci přechází nabytím vlastnického práva, a na druhou stranu obsahuje speciální ustanovení § 2121 NOZ, dle kterého přechází převzetím věci. Zákonodárci jako by se snažili najít svoji vlastní kompromisní cestu mezi francouzským a německým modelem, kdy by měly odlišný režim věci movité, které se převádí v zásadě perfekcí smlouvy, a věci nemovité, které se převádí zápisem do katastru nemovitostí. Nejasnost spočívá v již zmíněném chybějícím ustanovení, jež by výslovně stanovilo pro věci nemovité. Domnívám se, že se přechod nebezpečí na věci nemovité řídí ustanovením § 2121 NOZ spíše pochybením zákonodárce. Podle mého názoru, optikou nemovitostí, se opomenutím zákonodárců v tomto kontextu naše úprava nechtěně přiblížila více německému BGB. Zákonodárci tak šli prostřednictvím NOZ určitou svojí cestou. Na jednu stranu drží u nemovitostí dvoufázovost převodu, jejíž základy položila římská

nauka o titulu a modu, a na druhou stranu přechod nebezpečí nespojuje ani s perfekcí smlouvy, ani s nabytím vlastnictví, nýbrž s přechodem držby.

Dvoufázovost převodu vlastnického práva nemovitých věcí v NOZ chápou jako výjimku z obecného pravidla, stojícího na translační zásadě a konsensuálního převodu. Domnívám se, že tradice a právní povědomí veřejnosti, nejen odborné, bylo silnější než praktické potřeby. Jsem názoru, že zrušení této dvoufázovosti u převodu nemovitostí by bylo ještě výraznější změnou než rošíření pojmu věc a pojmu nemovitá věc. Řečnickou otázkou pak tedy zůstává, zda bylo rozumné narušení stejné kontinuity u věcí movitých.

Římské právo bylo z mého pohledu srozumitelnější a systematictější. Věc musela být hmotná a nemovitou věcí byl pouze pozemek, bez výjimek. Uplatňovala se zásada *superficies solo cedit*, ze které římscí právníci neznali odchylky. Pravdou je, že se moderní legislativa musela vypořádat s technologickým pokrokem, například s vynálezem elektřiny, plynu a rozvodů vody. Nebylo by myslím žádoucí, aby se každý vlastník kusu pozemku stal i vlastníkem kusu plynového rozvodu, respektive aby se takový kus stal součástí jeho pozemku. Podobně nejsou řešením služebnosti, a proto považuji pojetí inženýrských sítí jako samostatných věcí nemovitých za nutný posun kupředu. Za rozumné považuji i nové pojetí jednotky, jež v sobě obsahuje i část domu a část pozemku, a která je považována za nemovitou věc. Nejsem zastáncem rozšíření pojmu věc, a to tím spíše, pokud změna narušuje dlouholetou kontinuitu práva, a proto nepovažuji zařazení věcných práv a práva stavby pod nemovité věci za nešťastnější.

At' již s určitými věcmi souhlasím a další naopak považuji za nešťastné, je myslím nesporné, že znovuzavedení zásady *superficies solo cedit* a rozšíření pojmu věc změnilo velmi výrazně chápání věcí nemovitých proti stavu před účinností NOZ. Část autorů hovoří o recepci římského práva, avšak já raději užívám vliv římského práva na moderní právní úpravu a právní kulturu, neboť se dle mého názoru nedá hovořit o recepci v pravém slova smyslu. Z hlediska vlastnictví nemovitostí je však vliv římského práva evidentní.

Dle mého názoru římské právo položilo základy nejen věcných a obligačních práv moderního práva. Zavedlo zásady, instituty a názvosloví známé do dnešních dnů, jak vyplynulo přehledným způsobem z této práce. Dnešní věcné právo

tak z podstatné části stojí na právu římském, ať již do legislativy proniklo záměrně, zprostředkovaně přes osnovu či ABGB, anebo bezděčně. Doba se ovšem od doby Gaia či Justiniána změnila a ani římské právo není natolik nadčasové, aby přežilo více než dva tisíce let ve stejném znění beze změn a bylo stále stejně praktické.

Zbývá se zamyslet nad provedením návratu institutů k římskoprávní tradici, tedy zmíněným chápáním ducha a smyslu římského práva. Právní změny v Římě probíhaly velmi pozvolna a postupně s úctou k právní historii.

Římské právo zdobila především srozumitelnost a pregnantnost výrazně převyšující svoji dobu. I současná teorie práva hlásá, že zákony slouží všem lidem, z nichž většina nemá právnické vzdělání. Proto by legislativa měla být jasná, srozumitelná a stálá, respektive pozvolna se měnící. Současný NOZ obsahuje přes tři tisíce ustanovení, čímž je jeho srozumitelnost a přehlednost přinejmenším pochybná. V účinnost vstoupil k 1. 1. 2014, první novela vstoupila v účinnost v roce 2017 zákonem č. 460/2016 Sb. a v červenci letošního roku vstoupila v účinnost druhá novela zákonem č. 163/2020 Sb. První novela měla pro téma mé práce významný vliv. Podařilo se jí narovnat některé nelogické kroky zákonodárce v původním znění NOZ. Druhá novela upravuje zejména bytové spoluvlastnictví a hojně mediálně probírané předkupní právo. Bohužel si myslím, že ani tyto dvě zmíněné novely za pouhých šest let účinnosti NOZ nepomáhají právní jistotě a důvěře v zákonodárce. Lidem i právníkům nebude tolik záležet na původu institutu, pokud jeho úprava bude zmatená, nejasná či nesrozumitelná.

Náš návrat k římskému právu provedený NOZ proběhl naopak velmi rychle, v ostrém rozporu s římskou úctou k tradici a pozvolnosti změn. V práci jsem opakovaně uvedl obdiv římskému právu a jeho institutům, myslím si tedy, že spíše než používat římské právo jako komický štít rychlých změn, by se aktivita zákonodárců příště měla zaměřit na ducha a smysl římského práva. V jistém smyslu by se dalo uvést, že ponechání daného stavu by bývalo bylo více respektující římskou právní tradici než rychlý návrat k jeho institutům.

Omnis habet sua dona dies, NOZ je v České republice již sedm let účinný. Jeho provedení dle mého mínění nebylo v souladu s duchem římského práva, ačkoliv je myslím nesporné, že přes všechna svá úskalí a problémy, na které jsem

upozornil, užívá římskoprávních institutů více než jeho a je tak svým způsobem opravdu zákoníkem navracejícím se k tradici římského práva.

Přestože jsem v předkládané práci kritizoval narušení kontinuity argumentem, že i návrat tradičních římských institutů může být v dramatickém rozporu s římskou tradicí a duchem římského práva, vítám opětovné zavedení zásady *superficies solo cedit* do českého právního řádu. Domnívám se, že tato zásada přes všechna zmíněná úskalí pomáhá narovnat a zpřehlednit vlastnictví nemovitých věcí, stejně jako pomohla a dále pomáhá při stavbách domů, jak vyplynulo z této práce. Domnívám se, že tato turbulentní diskontinuita je z dlouhodobějšího hlediska lepší než setrvávání v nepřirozeném stavu *superficies solo non cedit*. Za nedostatek považuji pozdní renesanci této zásady a poměrně strohou úpravu přechodných ustanovení, zvláště s přihlédnutím k narovnání v sousedním Německu.

Celým smyslem práva je záruka spravedlnosti a radikální změny v legislativě spravedlnosti nepomohou. V současné době je NOZ účinný téměř šest let a z výše uvedených důvodů si myslím, že nejlepším dalším krokem je zachování zákona bez dalších velkých novelizací. Přestože s některými konstrukcemi a teoriemi nesouhlasím, preferuji tradici a stálost.

Resumé

The presented thesis dealt with the topic of the *Real estate as a subject of obligation* in Roman law and modern law. I believe that real estate was and still is an item, that stands out from the everyday market and is given special emphasis.

Roman law is the basis of the European legal tradition, and many contemporary legal institutes follow their development into Roman times. The authors of the current Civil Code also stated that they were inspired by Roman law and wanted to return czech private law to the European legal tradition. The primary goal of the thesis was to introduce real estate as a subject of obligation in Roman and modern law with a mutual comparison.

The first partial goal was the characterization and classification of real estate in system of law. In Roman law, only land was considered real estate, in accordance with a narrow understanding of the matter in the legal sense and with the principle of *superficies solo cedit*. The current regulation deviated from Roman law already in extending the term to intangible entities, which in turn affected and understanding the real estate itself. Specifically, according to NOZ, these are land, temporary constructions, engineering networks, construction law, real rights to real estate and units. As a remnant of the previous legislation, permanent buildings are also real estates, if the real estate was before the effectiveness of NOZ, and the building still has a different owner than the land on which it stands. It is thus clear that the current understanding not only of things in general, but also of real estate, is a much broader Roman law. As a result the current law differs significantly from the Roman law. Practice will have to bring about a de facto narrowing of the interpretation of the concept of a case, in particular with regard to the admissibility of statutory provisions with regard to the intangible nature of the case.

The second resulting parital goal was to characterize and compare property ownership. In Roman law, property was not understood as a subjective law in today's sense of the word, rather as power to a certain thing. Roman property in a similarly absolute law with effects *erga omnes* developed only at the time of the formula process. Civil property was the real property in Roman law, from which other forms differed in the manner of procedural protection. Ownership was an inexhaustible list of rights, but limited in the public and private interest.

According to the NOZ, ownership is a subjective right, on the basis of which the owner can dispose of the property arbitrarily to the extent that it does not infringe the rights of other persons.

The purchase contract for the property was, under Roman law, a contract which the seller undertook to transfer the holding to the buyer, who thus had the reason for the acquisition of ownership. Similarly, in current law, the purchase agreement itself serves only as a basis for the acquisition of ownership. Both legal systems are so common that the purchase contract of real estate created only obligatory, but not substantive consequences. In terms of the essentials of the contract, Roman law was stricter, as it required a specified subject of purchase and purchase price in money.

The most significant differences are evident in the transfer of ownership to real estate in connection with the transfer of danger to things. Roman law was chronologically followed by the *titulus*, the perfection of which passed the risk of damage to property, and *modus*, the surrender itself with the effects of the acquisition of property. The NOZ is at least unclear in the context of the theoretical grounding. On the one hand, it contains the general provision of § 2082 NOZ, according to which the risk of damage it passes to the thing by acquiring ownership, and on the other hand it contains a special provision of § 2121 NOZ, according to which it passes by taking over the thing. Lawmakers seem to be trying to find their own compromise. The ambiguity lies in the already mentioned missing provision, which would explicitly provide for imovables. I believe that the transfer of danger to movables is governed rather by the fault of the legislator.

The last question remained whether a return to principles of Roman law was desirable, necessary and in accordance with Roman tradition. Roman law relied on tradition and slow and gradual changes. In this sense, our current law is in sharp contrast to Roman law, as the previous fifty years have been quickly denied. I believe that despite all the pitfalls and problems with discontinuity, a return to the principle of *superficies solo cedit* is leading the right way in an ownership of real estates. I think that one more justified deviation is better than staying in a bad and unnatural status.

Seznam pramenů

Lex Duodecim Tabularum

Lex Duodecim Tabularum, 5. 3

Lex Duodecim Tabularum, 6. 3

Lex Duodecim Tabularum, 6. 4

Gaius, Institutiones

Gaius, Institutiones, I. 119

Gaius, Institutiones, I. 121

Gaius, Institutiones, II. 14

Gaius, Institutiones, II. 17

Gaius, Institutiones, II. 21

Gaius, Institutiones, II. 24

Gaius, Institutiones, II. 42

Gaius, Institutiones, II. 51

Gaius, Institutiones, II. 71

Gaius, Institutiones, II. 73

Gaius, Institutiones, II. 76

Gaius, Institutiones, II. 87

Gaius, Institutiones, II. 95

Gaius, Institutiones, III. 139

Gaius, Institutiones, III. 195

Gaius, Institutiones, III. 196

Gaius, Institutiones, III. 205

Gaius, Institutiones, III. 207

Gaius, Institutiones, IV. 154

Digesta

Digesta, 1. 8. 1. 1

Digesta, 1. 8. 10

Digesta, 18. 2. 1

Digesta, 1. 8. 2. 1

Digesta, 6. 1. 39

Digesta, 7. 1. 33. 1

Digesta, 9. 2. 50

Digesta 10. 1. 13

Digesta, 12. 1. 4. 2

Digesta, 12. 1. 18

Digesta, 12. 6. 33

Digesta, 12. 6. 66

Digesta, 18. 1. 1

Digesta, 18. 1. 6

Digesta, 18. 1. 8

Digesta, 18. 1. 9

Digesta, 18. 1. 34. 7

Digesta, 18. 4. 21

Digesta, 18. 6. 8

Digesta, 18. 8. 1. 1

Digesta, 18. 2. 2

Digesta, 18. 2. 3

Digesta, 18. 6. 3

Digesta, 19. 1. 11. 1

Digesta, 19. 1. 18. 1

Digesta, 19. 1. 21. 5

Digesta, 21. 1. 25. 2

Digesta, 21. 2. 8

Digesta, 30. 108. 12

Digesta, 41. 1. 7. 1

Digesta, 41. 1. 7. 2

Digesta, 41. 1. 12

Digesta, 41. 1. 16

Digesta, 41. 1. 36

Digesta, 41. 3. 38

Digesta, 47. 2. 1. 3

Digesta, 41. 3. 31

Digesta, 41. 7. 2

Digesta, 41. 7. 4

Digesta, 43. 12. 1. 6

Digesta, 43. 12. 1. 7

Digesta, 43. 16. 17

Digesta, 45. 1. 38. 17

Digesta, 47. 2. 14

Digesta, 47. 2. 43. 5

Digesta, 47. 7. 1

Digesta, 47. 10. 44

Digesta, 50. 16. 27

Digesta, 50. 16. 60

Digesta, 50. 16. 93

Digesta, 50. 16. 115

Digesta, 50. 16. 198

Digesta, 50. 16. 211

Digesta, 50. 16. 241

Digesta, 50. 17. 54

Digesta, 50. 17. 175. 1

Digesta, 50. 17. 206

Justinianus, Institutiones

Justinianus, Institutiones, 2. 1. 30

Justinianus, Institutiones, 2. 1. 35

Justinianus, Institutiones, 2. 1. 37

Justinianus, Institutiones, 2. 1. 47

Justinianus, Institutiones. 4.1.1

Justinianus, Institutiones, 2. 6. 1

Justinianus, Institutiones, 3. 23. 3

Justinianus, Institutiones 2. 1. 20

Justinianus, Institutiones, 2. 1. 22

Další antické prameny

CICERO, Marcus Tullius. *De Officiis*.

CICERO, Marcus Tullius. *Oratio de Haruspicum*

CICERO, Marcus Tullius. *De re publica*

GELLI, Auli. *Noctes Atticae*.

APPIANUS. *Bellum civile*.

Seznam zdrojů

ADAMOVIČ, Hana, BRIM, Luboš, COUFALÍK, Petr, DOBROVOLNÁ, Eva, HANÁK, Jakub, PEKAŘOVÁ, Anna. *Pozemkové vlastnictví*. Praha: Wolters Kluwer, 2020. ISBN 978-80-7598-690-0.

Appianus. *Krise římské republiky: Římské dějiny II – Občanské války*. Přeložil BURIAN, Jan, MOUCHOVÁ, Bohumila. Praha: Svoboda, 1989, ISBN 802050060X

ARANGIO-RUIZ, Vincenzo. *Instituzionidi diritto romano*. 8. vyd., Neapol: vydavatelství dott. Eugenio Jovene, 1946.

ARNDTS, Karl Ludwig, SPÁČIL, Jiří, ed. *Učební kniha pandekt*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2010. Klasická právnícká díla (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7357-517-5.

BAHNÍK, Václav. *Slovník antické kultury*. Praha: Svoboda, 1974.

BACHURA, Pavel. *Právo stavby a jeho využití v praxi*. Ad Notam 4/2017.

BALÍK, Stanislav, BALÍK, Stanislav. *Rukověť k dějinám římského práva a jeho institucí*. 3. rozš. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. ISBN 978-80-7380-256-1.

BAREŠOVÁ, Eva. *Komu patří prostor nad pozemkem a pod ním* [online]. Advokátní deník, 2. 7. 2019. Dostupné z: www.advokatnidenik.cz/2019/07/02/-komu-patri-prostor-nad-pozemkem-a-pod-nim/

BARRY, Nicholas. *An Introduction to Roman Law*. Oxford University Press, 2010. ISBN 978-0-19-876063-4.

BARTOŠEK, Milan. *Dějiny římského práva: ve třech fázích jeho vývoje*. Praha: Academia, 1988.

BARTOŠEK, Milan. *Encyklopedie římského práva*. 2. přeprac. vyd. Praha, Academia, 1994. ISBN 80-200-0243-X.

BARTOŠEK, Milan. *Škola právního myšlení*. Praha: Karolinum, 1993. ISBN 80-7184-892-1.

BAUDYŠ, Petr. *K návrhu zřizovat vlastnické právo k nemovitosti účinností smlouvy*. Právní rozhledy. 2004, č. 24.

BAUDYŠ, Petr. *Katastrální zákon: komentář*. V Praze: C. H. Beck, 2014. Beckovy komentáře. ISBN 978-80-7400-525-1.

BAUDYŠ, Petr. *Opuštěná nemovitost*. Právní rozhledy. 2005, č. 15.

BĚLOVSKÝ, Petr, STLOUKALOVÁ, Kamila, ed. *Caro amico: 60 kapitol Michala Skřejpka, aneb, Římské právo napříč staletími*. Praha: Auditorium, 2017. ISBN 978-80-87284-64-3.

BĚLOVSKÝ, Petr. *Usucapio: vydržení v římském právu*. Praha: Auditorium, 2018. ISBN 978-80-87284-72-8.

BĚLOVSKÝ, Petr. *Vydržení v římském právu a komparativním pohledu*, Ad Notam, r. 2007. č. 4.

BERGH, van den Rena. *The Plight of the poor urban Tenant*. University of South Africa, Revue Internationale des droits de l'Antiquité L (2003).

BERNSTEIN, H. Alvin. *Tiberius Sempronius Gracchus: Tradition and Apostasy*. Ithaca, N. Y. Cornell University Press, 1978. ISBN 0801410789.

BÍLÝ, L. Jiří. *Vznik podílové daně a podílového pachtu neboli nápolku: Dějiny jednoho právního institutu agrárního práva*. In: BĚLOVSKÝ, Petr, STLOUKALOVÁ, Kamila, ed. *Caro amico: 60 kapitol Michala Skřejpka, aneb, Římské právo napříč staletími*. Praha: Auditorium, 2017. ISBN 978-80-87284-64-3

BÍLÝ, L. Jiří. *K formování pojmu res divini iuris ve vztahu k půdě*. In: BUBELOVÁ, Kamila. *Res – věci v římském právu: sborník příspěvků z 10. konference právních romanistů ČR a SR konané ve dnech 14.-16. 3. 2008 v Olomouci*. Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci, 2008. ISBN 978-80-244-2151-3.

BLAHO, Peter, HARAMIA, Ivan, ŽIDLICKÁ, Michaela. 1997. *Základy římského práva*, Bratislava: MANZ, 1997. ISBN 80-85719-07-X.

BLAHO, Peter. *Derivatívny spôsob nabudnutia vlastníctva podľa rímskeho práva*. In: BĚLOVSKÝ, Petr, STLOUKALOVÁ, Kamila, ed. *Caro amico: 60 kapitol Michala Skřejpka, aneb, Římské právo napříč staletími*. Praha: Auditorium, 2017. ISBN 978-80-87284-64-3.

BOHÁČEK, Miroslav. *Nástin přednášek o soukromém právu římském, díl I, práva věcná*. Praha, 1945.

BONFANTE, Pietro. *Instituce římského práva*. 9. Nákładem ČS. A.S. Právník v Brně: knihtiskárna Jos. Šimka ve Slavkově u Brna, 1932.

BOTSFORD, George Willis. *A History of Rome*. 5. vydání. Londýn: The MacMillan Company, 1907.

BOWMAN, Alan, WILSON, Andrew. *Quantifying the Roman Economy. Methods and Problems*. Oxford University Press 2009.

BREZZO, C, *La Mancipatio*. Torino: Fratelli Bocca Editori 1891.

BRTKO, Robert. *Res a kontroverzie sabiniánov a prokuliánov*. In: BUBELOVÁ, Kamila. *Res – věci v římském právu: sborník příspěvků z 10. konference právních romanistů ČR a SR konané ve dnech 14.-16. 3. 2008 v Olomouci*. Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci, 2008. ISBN 978-80-244-2151-3.

BUBELOVÁ, Kamila. *Res – věci v římském právu: sborník příspěvků z 10. konference právních romanistů ČR a SR konané ve dnech 14.-16. 3. 2008 v Olomouci*. Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci, 2008. ISBN 978-80-244-2151-3.

CARLSEN, Jesper., SKYDSGAARD, J. Erik., & ØRSTED, Peter (eds). *Landuse in the Roman Empire*. L'Erma di Bretschneider, 1994. Rome 1994.

CICERO, Marcus Tullius. *De re publica*, II., XIV, [online]. Dostupné z: www.gutenberg.org/files/54161/54161-h/54161-h.htm.

CICERO, Maucrus Tullius. *De Officiis*. With An English Translation. MILLER, Walter. Cambridge. Harvard University Press; Cambridge, Mass. London, England. 1913.

CORNELL, J. Tim. *The Beginnings of Rome: Italy and Rome from the Bronze Age to the Punic wars*. 1. vydání, Abingdon: Routledge, 1995

COULANGES, De Fustel. *Le problème des origines de la propriété foncière*. Revue des questions historiques [online]. Dostupné z: <https://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k202425r/f394.item>.

CRAWFORD, J. Dorothy. *Imperial Estates*. In: FINLEY, M. I. *Studies in Roman Property: By the Cambridge University research seminar in ancient history*. New York: Cambridge University Press, 1976. ISBN 978-0-521-03678-8.

CROOK, John. *Classical Roman Law and the Sale of Land*. In: FINLEY, M. I. *Studies in Roman Property: By the Cambridge University research seminar in ancient history*. New York: Cambridge University Press, 1976. ISBN 978-0-521-03678-8

CVETLER, Jiří. *Rukojeť k přednáškám o soukromém právu římském: actio-právní jednání*. Praha: Československý Kompas, 1946.

CVETLER, Jiří, KINCL, Jaromír. *Obecné dějiny státu a práva: stát a právo v otrokářském Římě*. Praha: Státní pedagogické nakladatelství, 1972. Učební texty vysokých škol.

CVRČEK, František. *Několik poznámek ke stavu českého právního pořádku*. In: JERMANOVÁ, Helena, MASOPUST, Zdeněk, ed. *Dvacet let poté: právo ve víru metamorfóz: sborník příspěvků ze stejnojmenné mezinárodní konference uspořádané Ústavem státu a práva AV ČR a Fakultou právnickou ZČU v Plzni ve dnech 9.-11. června 2010 ve Znojmě*. Praha: Ústav státu a práva AV ČR, 2010. Ediční řada Ústavu státu a práva AV ČR. ISBN 978-80-87439-02-9.

ČERNÁ, Lucie. *Podstatné náležitosti a účel kupní smlouvy v historické komparaci*. Olomouc, 2020. Diplomová práce. Univerzita Palackého v Olomouci, Právnická fakulta.

DAJCZAK, Wojciech, GIARO, Tomasz, LONGCHAMPS DE BÉRIER, Franciszek. *Právo římské: základy soukromého práva*. Olomouc: Iuridicum Olomoucense, 2013. ISBN 978-80-87382-41-7.

DAUBE, David. *Furtum Proprium and Furtum Improprum*. The Cambridge Law Journal 1937, vol. 6, No. 2.

Digesta, neboli, Pandekty, svazek I, kniha I-XV, vybrané části = Digesta, seu, Pandectae: fragmenta selecta. Přeložil BLAHO, Peter, přeložil BARTOŠÍKOVÁ, Jarmila, přeložil SKŘEJPEK, Michal, přeložil ŽYTEK, Jakub, přeložil ČERNOCH, Radek. Praha: Univerzita Karlova v Praze, nakladatelství Karolinum, 2019. Fontes iuris romani. ISBN 978-80-246-3063-2.

Digesta, neboli, Pandekty, svazek II, kniha XIV-XXXV, vybrané části = Digesta, seu, Pandectae: fragmenta selecta. Přeložil BLAHO, Peter, přeložil BARTOŠÍKOVÁ, Jarmila, přeložil SKŘEJPEK, Michal, přeložil ŽYTEK, Jakub, přeložil ČERNOCH, Radek. Praha: Univerzita Karlova v Praze, nakladatelství Karolinum, 2019. Fontes iuris romani. ISBN 978-80-246-4332-8

DIÓSDI, György. *Ownership in ancient and preclassical and Roman Law*. Budapest Akadémiai Kiadó, 1970.

DOMINGO, Rafael. *The Roman Law of Delicts. An Overview*. Emory University School of Law; University of Navarra - School of Law, 2017.

DOSTALÍK, Petr. *Conditiones: ke kořenům bezdůvodného obohacení*. Praha: Auditorium, 2018. ISBN 978-80-87284-74-2.

DOSTALÍK, Petr. *Judikatura Nejvyššího soudu z pohledu Digest císaře Justiniána na příkladu přírůstku, užitku a plodu*. In: HULMÁK, Milan, BEZOUŠKA, Petr, eds. *Stará judikatura ve světle nových zákonů*. Olomouc:

Iuridicum Olomoucense ve spolupráci s Právnickou fakultou Univerzity Palackého v Olomouci, 2012, s. 89–102, ISBN 978-80-873-822-64

DOSTALÍK, Petr. *Nakládání s cizí věcí v soukromém právu*. Praha: Leges, 2020. Teoretik. ISBN 978-80-7502-398-8.

DOSTALÍK, Petr. *Povinnost schovatele a vypůjčitele opatrovat věc podle nového občanského zákoníku s přihlédnutím k římskému právu*. Právní rozhledy, 2016, č. 23-24.

DOSTALÍK, Petr. *Texty ke studiu římského práva soukromého*. 2. vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2016. ISBN 978-80-7380-625-5.

DUNCAN-JONES, R. P. *Some Configurations of Landholding in the Roman Empire*. In: FINLEY, M. I. *Studies in Roman Property: By the Cambridge University research seminar in ancient history*. New York: Cambridge University Press, 1976. ISBN 978-0-521-03678-8.

DVOŘÁK, Jan, MALÝ, Karel a kol. *200 let všeobecného občanského zákoníku*. Praha: Wolters Kluwer, 2011. ISBN 978-80-7357-753-7.

DVOŘÁK, Jan, ŠVESTKA, Jiří, ZUKLÍNOVÁ, Michaela. *Občanské právo hmotné*. 2. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2016, ISBN 978-80-7552-187-3.

DVOŘÁK, Jan, ZOULÍK, František. *Superficies solo cedit a právo stavby*. In: DVOŘÁK, Jan, MALÝ, Karel a kol. *200 let všeobecného občanského zákoníku*. Praha: Wolters Kluwer, 2011. ISBN 978-80-7357-753-7.

ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-922-2.

ELIÁŠ, Karel. *Převod vlastnického práva k nemovitosti – řešení v kontinentálním právu a možnosti pro českou úpravu*. Právní rozhledy, 2004, č. 18.

ELIÁŠ, Karel. *Věc jako pojem soukromého práva*. Právní rozhledy, 2007, č. 4.

ELIÁŠ, Karel. *Vlastnické právo. Paradigmata českého pojetí pod zkušebním kamenem kontinentální právní kultury*. Právní rozhledy. 2005, č. 22.

ERDKAMP, Paul., VERBOVEN, Koenraad, ZUIDERHOEK, Arjan (eds). *Land and natural Resources in the Roman World*. Oxford 2015, ISBN-13: 9780198728924.

ERNT, Jakub. *Transfer of property Ownership in ancient Rome: IMPERIUM ROMANUM*. Historia Antycznego Rzymu [online]. 2004. Dostupné z: <https://imperiumromanum.pl/en/article/transfer-of-property-ownership-in-ancient-rome/>

FABER, Wolfgang; COSTA, Martine. *Die Eigentumsübertragung mit Vertragsabschluss beim Kauf beweglicher Sachen im französischen und belgischen Recht*. Zeitschrift für das Europarecht, Internationales Privatrecht sowie Rechtsvergleichung. 2010.

FALCHI, Gian Luigi. *Le controversie tra sabiniani e proculiani*. Pubblicazioni dell'Istituto di diritto romano (Università di Milano. Istituto di diritto romano). Milano: A. Giuffrè, 1981.

FINLEY, M. I. *Private farm Tenancy in Italy before Cicletian*. In: FINLEY, M. I. *Studies in Roman Property: By the Cambridge University research seminar in ancient history*. New York: Cambridge University Press, 1976. ISBN 978-0-521-03678-8.

FRIER, W. Bruce. *Landlords and Tenants in imperial Rome*. Princeton 1980, ISBN 978-0691052991.

FRINTOVÁ, Dita. *Smlouva ve prospěch třetí osoby*. In: BĚLOVSKÝ, Petr, STLOUKALOVÁ, Kamila, ed. *Caro amico: 60 kapitol Michala Skřejpka, aneb, Římské právo napříč staletími*. Praha: Auditorium, 2017. ISBN 978-80-87284-64-3.

FRUTHOVÁ, Veronika, NOVÁK Marek. *Originární způsoby nabývání vlastnictví v římském právu a dnes*. Praha: Auditorium, 2018. ISBN 978-80-87284-70-4.

FRÝDEK, Miroslav. *Sankce za krádež v římském právu*. In: COFOLA 2010: the Conference Proceedings, 1. edition. Brno: Masarykova univerzita, 2010, s. 1-8. ISBN 978-80-210-5151-5.

GAIUS. *Učebnice práva ve čtyřech knihách*. Přeložil KINCL, Jaromír. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2007. ISBN 978-80-7380-054-3.

GNIEWEK, Edward, a kol., *Podstawy prawa cywilnego*. Warszawa: C. H. Beck, 2011. 4. vydání. ISBN 978-83-255-3077-8.

GRŮŇ, Lubomír. *Finanční právo a jeho instituty*. 3. aktualiz. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2009. Vysokoškolské právnické učebnice. ISBN 978-80-7201-745-4.

GVARDOVÁ, Kateřina. *Originární nabývání vlastnictví v právu justiniánském a pozdějších právních úpravách*. Plzeň, 2013. Diplomová práce. Západočeská univerzita v Plzni.

HELBIG, Wolfgang. *Die Italiker in Der Poebene*. Wentworth Press, 2019. ISBN 978-0526119400.

HEYROVSKÝ, Leopold. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. 4. opr. vyd. Praha: J. Otto, 1910.

HONSELL, Heinrich. *Römisches Recht*. 7. vydání. Heidelberg: Springer, 2010.

HORÁK, Ondřej, DOSTALÍK, Petr. *Věc v právním smyslu v novém občanském zákoníku z právněhistorické perspektivy*. Časopis pro právní vědu a praxi, 2013, č. 1, ISSN 1210-9126.

HORÁK, Ondřej. *Absolutní majetková práva z historicko-srovnávací perspektivy: vybrané otázky*. Praha: Leges, 2017. ISBN 978-80-7502-189-2.

HORÁK, Ondřej. *Proč učit právní dějiny? K modernizaci studia na PF UP v Olomouci*. Acta iuridica olomucensis, Vol. IV (X), 2009, No. 6.

HORÁK, Pavel. *Přehled judikatury ve věcech smluvní pokuty (s přihlédnutím k novému občanskému zákoníku)*, Praha, Wolters Kluwer ČR, 2013.

HULMÁK, Milan, a kol.: *Občanský zákoník. VI. Závazkové právo. Zvláštní část* (§ 2055–3014). Komentář, C. H. Beck, Praha, 2014.

HULMÁK, Milan, BEZOUŠKA, Petr, eds. *Stará judikatura ve světle nových zákonů*. Olomouc: Iuridicum Olomoucense ve spolupráci s Právnickou fakultou Univerzity Palackého v Olomouci, 2012. ISBN 978-80-873-822-64

JERMANOVÁ, Helena, MASOPUST, Zdeněk, ed. *Dvacet let poté: právo ve víru metamorfóz: sborník příspěvků ze stejnojmenné mezinárodní konference uspořádané Ústavem státu a práva AV ČR a Fakultou právnickou ZČU v Plzni ve dnech 9.-11. června 2010 ve Znojmě*. Praha: Ústav státu a práva AV ČR, 2010. Ediční řada Ústavu státu a práva AV ČR. ISBN 978-80-87439-02-9.

JINDŘICH, Miloslav. *Převody nemovitostí*. Právní rozhledy, 2008, č. 2.

JÖRS, Paul, KUNKEL, Wolfgang, WENGER, Leopold. *Römisches Privatrecht, auf grund des werkes*. 2. Aufl. Berlin: J. Springer, 1935.

KASER, Max. *Altrömisches Eigentum und „usupacio“*. ZSS RA. 1988, č. 105

KASER, Max. *Das römische Privatrecht*. Abschnitt I. 2 vydání. München: Beck 1971.

KASER, Max. *V. Die natürlichen Eigentumserwerbsarten im altrömischen Recht*. Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte: Romanistische Abteilung, vol. 65, no. 1, 1947.

KESSLER, Tomáš. *Přestává být zvíře věcí? Aneb krátký exkurz do právní úpravy zvířat v novém občanském zákoníku*. [online]. Dostupné z: www.epravo.cz/top/clanky/prestava-byt-zvire-veci-aneb-kratky-exkurz-do-pravni-upravy-zvirat-v-novem-obcanskem-zakoniku-82444.html

KINCL, Jaromír, SKŘEJPEK, Michal, ed. *Dicta et regulae iuris, aneb Právnícké mudrosloví latinské*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2012. ISBN 978-80-7380-383-4.

KINCL, Jaromír, SKŘEJPEK, Michal, URFUS, Valentin. *Římské právo*. 2. dopl. a přeprac. vyd. Praha: C. H. Beck, 1997. Beckovy právnické učebnice. ISBN 80-7179-031-1.

KINCL, Jaromír, URFUS, Valentin. *Římské právo*: [celostátní vysokoškolská učebnice pro studenty právnických fakult]. Praha: Panorama, 1990. Učebnice. ISBN 80-7038-134-5.

KINDL, Milan, ROZEHNAL, Aleš. *Nový občanský zákoník: problémy a úskalí*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2014. Pro praxi. ISBN 978-80-7380-516-6.

KINDL, Milan, ROZEHNAL, Aleš. *Nový občanský zákoník: úskalí věcných práv*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2015. Pro praxi. ISBN 978-80-7380-517-3.

KINDL, Milan. *Musí být věci užitečné (a zcela ovladatelné)?* Právní fórum, 2006, č. 9.

KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. V Praze: C. H. Beck, 2015. Právní praxe. ISBN 978-80-7400-564-0.

KINDL, Milan. *Občanský zákoník: praktický komentář, díl. I*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2019. ISBN 978-80-7380-742-9.

KLETECKA, Andreas., RECHBERGER, H. Walter, ZITTA, Rudolf. *Bauten auf fremden Grund*. Bauwerke iSd BauRG und Superädifikate. 2. Auf. Wien: Manz.

KOZIOL, Helmut, BYDLINSKI, Peter, BOLLENBERGER, Raimund. (reds). *Kurzkommentar zum ABGB*. 3. vydání. Wien, New-York: Springer Verlag, 2010.

KRČMÁŘ, Jan, SPÁČIL, Jiří, ed. *Právo občanské I*. Praha: Wolters Kluwer, 2014. Klasická právnická díla (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-411-8.

KRÜGER, Paul, ed. *Justiniánské Instituce: Iustiniani Institutiones*. Přeložil BLAHO, Peter, přeložil SKŘEJPEK, Michal. V Praze: Karolinum, 2010. *Fontes iuris romani*. ISBN 978-80-246-1749-7.

LAVICKÝ, Petr, POLIŠENSKÁ, Petra. *Věci v právním smyslu*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2013. *Judikatura k rekodifikaci*. ISBN 978-80-7478-040-0.

LAVICKÝ, Petr. *Občanský zákoník I: obecná část (§ 1-654): komentář*. Praha: C. H. Beck, 2014. *Velké komentáře*. ISBN 978-80-7400-529-9

LENAGHAN, O. John. *A Commentary on Cicero's Oration De haruspicum responso*. The Hague – Paris: Mouton 1969.

LIVIUS, Titus. *Dějiny V*. Praha: Antická knihovna (Svoboda, Arista, Baset a další), (citováno dle překladu P. Kucharský), 1975. ISBN 25-091-75.

LUBY, Štefan. *Vlastnictvo bytov*. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971.

LUPAČ, Petr. *Našel znovuzavedený institut práva stavby využití v praxi nebo bude jako řada jiných ležet ladem?* [online]. *Právní prostor*, 31. 10. 2016. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/nasel-znovuzavedeny-institut-prava-stavby-vyuziti-v-praxi-nebo-bude-jako-rada-jinych-lezet-ladem>

MAYER-MALY, Theodor. *Studien zur Frühgeschichte der Usupacio I*. ZSS RA. 1960, č. 77.

MAZEAUD, Jean; MAZEAUD, Henri, CHABAS, François; MAZEAUD, Léon. *Lecons de droit civil II*, 1966.

McKAY, G. Alexander. *Houses, Villas and Palaces in the Roman World*, Southampton 1975.

MELVILLE, Robert Dundonald. *A Manual of the Principles of Roman Law relating to Persons, Property, and Obligations. In two volumes: Volume II. Problems of the Roman criminal Law*. Oxford: Clarendon Press, 1912.

MELZER, Filip. *Občanský zákoník: velký komentář*. Praha: Leges, 2013. Komentátor. ISBN 978-80-7502-003-1.

MENŠÍKOVÁ, Sylvie. *Materiální publicita katastru nemovitostí a poznámky k ochraně věcných práv* [online]. 6. 9. 2019. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/-top/clanky/materialni-publicita-katastru-nemovitosti-a-poznamky-k-ochrane-vecnych-prav-109874.html>

MOMMSEN, Theodor. *The History of Rome*. Oxford: Benediction classics, 2012. ISBN 978-1-78139-073-3.

NATELSON, G. Robert. *Comments on the Historiography of Condominium: The Myth of Roman Origin*. Oklahoma City University Law Review, 1987, vol. 12, č. 1

Obecný zákoník občanský císařství rakouského. Ku potřebě každého občana vysvětlen a potřebnými, s formuláři opatřen od praktického právníka. V Praze: Mikuláš a Knapp, 1874.

OTTO, Jan. *Ottův slovník naučný*. Dvacátý díl. Praha, 1903.

PARKER, Anthony J.: *Ancient Shipwrecks of the Mediterranean & the Roman Provinces*. British Archaeological Reports Limited 1992.

PEJCHAL, Aleš. *O účtě k svobodným občanům*. 21. 2. 2011 [online]. Lidové noviny. Dostupné z: [www: https://www.cak.cz/scripts/detail.php?id=6628](http://www.cak.cz/scripts/detail.php?id=6628).

PERRELLO, Amunátegui, C. F. *The Collective Ownership and Heredium*. Revue International des Droits de l'Antiquité, 2010, č. 57.

PETR, Pavel, HORÁK, Ondřej, DOSTALÍK, Petr. *Divided Ownership – Development and Perspectives*. DANUBE: Law, Economics and Social Issues Review. 2018, issue 2.

PETR, Pavel. *Nové právo k povrchu*. V Praze: C. H. Beck, 2016. Beckova edice právní instituty. ISBN 978-80-7400-545-9.

PETROV, Jan. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. V Praze: C. H. Beck, 2019. Beckova edice komentované zákony. ISBN 978-80-7400-747-7.

RANDA, Antonín. *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*. 5. opr. vyd. Praha: Fr. Řivnáč, 1900.

RAWSON, Elisabeth. *The Ciceronian Aristocracy and its Properties*. In: FINLEY, M. I. *Studies in Roman Property: By the Cambridge University research seminar in ancient history*. New York: Cambridge University Press, 1976, 211 s. ISBN 978-0-521-03678-8.

REBRO, Karol, BLAHO, Peter. *Rímske právo*, Bratislava: IURA EDITION, 2010. ISBN 978-80-8078-352-5.

RICHARDSON, S. John. (1980). *The Ownership of Roman Land: Tiberius Gracchus and the Italians*. *Journal of Roman Studies*, 70, 1-11.

ROSAFIO, Pascal. *Slaves and Coloni in the Villa System*. In: CARLSEN, Jesper., SKYDSGAARD, J. Erik., & ØRSTED, Peter (eds). *Landuse in the Roman Empire*. L'Erma di Bretschneider, 1994. Rome 1994.

ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k československému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a V Podkarpatské Rusi, II*. Praha: V. Linhart, 1935.

SALÁK, Pavel. *Římskoprávní vlivy v českém právu 19. až 21 stol. na příkladu institutu vydržení*. In: VOJÁČEK, Ladislav, TAUCHEN, Jaromír, SCHELLE, Karel. *Proměny soukromého práva: Sborník příspěvků z konference ke 200. výročí vydání ABGB*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2011. ISBN 978-80-210-5613-8.

SALÁK, Pavel. *Konsensuální kontrakty* [online]. In: Masarykova univerzita v Brně Dostupné z: <https://is.muni.cz/el/1422/podzim2015/BV102Zk/um/-EMPTIO-VENDITIO.pdf>.

SAVIGNY, Friedrich Karl von. *Von Savigny's Treatise on Possession, or, The jus Possessionis of civil Law*. Clark: Lawbook Exchange, 2003.

SCOTT, Samuel Parsons. *The Digest or Pandects of Justinian*. Cincinnati, 1932. Dostupné online z. https://droitromain-.univ-grenoble-alpes.fr/-Anglica/digest-_Scott.htm.

SELUCKÁ, Markéta. *Res iuris a instrumentum v rámci OZ a návrhu OZ*. Časopis pro právní vědu a praxi. Brno: Masarykova univerzita, 2007, č. 4, ISSN 1210-9126.

SHEETS, A. George. In: HAUSMANINGER, Herbert, GAMAUF, Richard, SHEETS, A. George. *A Casebook on Roman Property Law*. New York: Oxford University Press, 2012. ISBN 978-0199791132.

SCHEIDEL, Walter. *The Cambridge Companion to the Roman Economy*. Cambridge: Cambridge University Press, 2012. ISBN 978-0-521-89822-5.

SCHULZ, Fritz. *Classical Roman Law*. Oxford University Press; 1st edition (January 1, 1951), ISBN 978-0198251378.

SKŘEJPEK, Michal, KINDL, Vladimír, ŠEBOR, Václav. *Prameny římského práva: Fontes iuris romani*. Vyd. 2., (jako Prameny římského práva - Fontes iuris romani vydání 1.). Praha: LexisNexis, 2004. Focus (LexisNexis CZ). ISBN 80-86199-89-4.

SKŘEJPEK, Michal. *Lex et ius: zákony a právo antického Říma*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2018. ISBN 978-80-7380-686-6.

SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo v občanském zákoníku: komentář a prameny*. Praha: Auditorium, 2017. ISBN 978-80-87284-65-0.

SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo: systém a instituce*. 2. upravené vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2016. ISBN 978-80-7380-566-1.

SÖĞÜT, Sevda Ipek. *Objective Factor of Furtum: Contrectatio*. Law & Justice Review. 2017, 9(15), 81-96.

SOHM, Rudolf. *The Institutes. A Textbook of the History and System of Roman Private Law*. Translated by James Crawford Ledlie, B. C. L., M. A. With an Introduction by Erwin Grueber, Dr. jur., M. A. Third Edition. Oxford: Clarendon Press, 1907.

SOMMER, Otakar, SPÁČIL, Jiří, ed. *Učebnice soukromého práva římského. Díl II, práva majetková*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2011. Klasická právní díla (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7357-616-5.

SOSNA, Jakub. *Opuštění nemovité věci*. Rekodifikace a praxe, 2015, č. 12.

SPÁČIL, Jiří. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474): komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013. Velké komentáře. ISBN 978-80-7400-499-5.

SPÁČIL, Jiří. *Držba v návrhu nového občanského zákoníku*. Právní rozhledy. 2011, č. 13.

SPÁČIL, Jiří. *Poznámky k vlastnictví prostoru nad pozemkem a pod ním*. Právní rozhledy. 2012, č. 7.

SPÁČIL, Jiří. *Problémy vlastnické jistoty v České republice*. Právní rozhledy, 2005, č. 1.

SPÁČIL, Jiří. *Současné problémy vlastnického práva*. Právní rozhledy: časopis pro všechna právní odvětví, Praha: C. H. Beck, 2006, roč. 14, č. 2.

STEVENS, C. Edward. *The social and economic Aspects of rural Settlement*. In: *Rural Settlement in Roman Britain: papers given at a CBA conference held at St Hugh's College, Oxford, January 1 to 3, 1965*, CBA Research Report No 7 (1966).

STORE, R. Glenn. *The Population of ancient Rome*. Department of Anthropology, Macbride Hall, University of Iowa, Iowa City, Antiquity 71 (1997).

STRACHAN-DAVIDSON, James Leight. *A Manual of the Principles of Roman Law relating to Persons, Property, and Obligations. In two Volumes.:*

Volume II. Problems of the Roman criminal Law. Oxford: Clarendon Press, 1912.

STREVES, Leofranco Holford. *Attic Nights, books 11-20. Auli Gelli Noctes Atticae: Libri XI-XX.* Oxford University Press; Combined edition, 2020. ISBN 978-0199695027.

STUNA Stanislav, ŠVESTKA, Jiří. *K pojmu věc v právním smyslu v návrhu nového občanského zákoníku.* Právní rozhledy, 2011, č. 10.

SVOBODA, Emil. *Výbor prací z práva občanského a z právní filosofie.* Praha: Melantrich, 1939.

SVOBODA, Ludvík, ed. a kol. *Encyklopedie antiky.* 2. vyd. Praha: Academia, 1974.

ŠEJDL, Jan. *Rozdělení služebností dle práva římského.* Právněhistorické studie. 2013, (43), ISSN 0079-4929.

ŠTĚTINOVÁ, Veronika. *Počátky vydržení a jeho raný vývoj.* In: BĚLOVSKÝ, Petr, STLOUKALOVÁ, Kamila, ed. *Caro amico: 60 kapitol Michala Skřejpka, aneb, Římské právo napříč staletími.* Praha: Auditorium, 2017. ISBN 978-80-87284-64-3.

ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník: komentář.* Svazek III. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. ISBN 978-80-7478-370-8.

ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník: komentář: Svazek V. (§ 1721 až 2520).* 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2014. ISBN 978-80-7478-638-9.

ŠVESTKA, Jiří, DVOŘÁK, Jan, TICHÝ, Luboš, *Sborník statí z diskusních fór o rekodifikaci občanského práva.* Praha: ASPI, 2007. ISBN 978-80-7357-207-9.

TÉGL, Petr. *Vybrané otázky aplikace přechodných ustanovení* [online]. Právní prostor, 15. 7. 2014. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/-obcanske-pravo/vybrane-otazky-aplikace-prechodnych-ustanoveni>.

TRITREMEL, David. *Cicarious Liability in Roman Locatio Conductio?* University of Vienna Law Review, Vol. 4 No 2 (2020).

TUROŠÍK M. *Niektoré teoretické aspekty rímskej kúpno-predajnej zmluvy*. Banská Bystrica: Belianum, 2017.

VANČURA, Josef. *Agrární právo římské republiky*. Praha: Sborník věd právních a státních (Bursík & Kohout v Praze) 1908.

VANČURA, Josef. *Úvod do studia soukromého práva římského*. Praha: nákladem vlastním, 1923.

VÁŽNÝ, Jan. *Custodia v právu římském: příspěvek k vývoji a úpadku soukromoprávního ručení za výsledek*. Bratislava: Nákladem Právnické fakulty University Komenského, 1925.

VÁŽNÝ, Jan. *Římské právo obligační, část I*. Bratislava 1927.

VÁŽNÝ, Jan. *Římské právo obligační, část II. (Zánik obligace a nauky o objektu a subjektu obligace)*, Bratislava 1927.

VÁŽNÝ, Jan. *Římský proces civilní*. V Praze: Melantrich, 1935. Randova právnická knihovna.

VÁŽNÝ, Jan. *Soustava práva římského, díl II, vlastnictví a práva věcná*. V Brně: Československý akademický spolek Právník, 1937. Knihovna českého akademického spolku "Právník" v Brně.

VOIGT, Moritz. *Das Civil- und Criminal-recht der XII Tafeln*. A. G. Liebeskind, 1883.

VOJÁČEK, Ladislav, TAUCHEN, Jaromír, SCHELLE, Karel. *Proměny soukromého práva: Sborník příspěvků z konference ke 200. výročí vydání ABGB*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2011. ISBN 978-80-210-5613-8.

VOMÁČKA, Vojtěch, KNOTEK, Jaroslav, KONEČNÁ, Michaela, HANÁK, Jakub, DIENSTBIER, Filip, PRŮCHOVÁ, Ivana. *Zákon o ochraně přírody a krajiny*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2017.

VON BAR, Christian, DROBNIG, Ulrich. *The Interaction of Contract Law and Tort and Property Law in Europe*. München: Sellier, 2004. ISBN: 9783935808200.

WARMINGTON, Eric. *Remains of Old Latin*. Volume 3. Cambridge: Harvard University Press, 1935.

WHITTAKER, C. R. *Agri deserti*. In: WHITTAKER, C. R. *Land, City and Trade in the Roman Empire*. 2. vydání. Aldershot, Hampshire: Variorum, 1993. ISBN 0-86078-380-4.

WHITTAKER, C. R. *Land, City and Trade in the Roman Empire*. 2. vydání. Aldershot, Hampshire: Variorum, 1993. ISBN 0-86078-380-4.

WILSON, Andrew: *Raw Materials and Energy*. In: SCHEIDEL, Walter. *The Cambridge Companion to the Roman Economy*. Cambridge: Cambridge University Press, 2012. ISBN 978-0-521-89822-5.

ZIMMERMANN, R. 1996: *The Law of Obligations: Roman Foundations of the Civilian Tradition*. Oxford University Press.

ZÍTEK, Adam. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor v České republice de lege ferenda*. *Obchodněprávní Revue*, 2010, č. 8.

Soudní judikatura

Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 10. 1. 2001, sp. zn. Pl. ÚS 33/2000 (N 5/21 SbNU 29; 78/2001 Sb.)

Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 29. 12. 2009, sp. zn. IV. ÚS 42/09.

Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 19. 3. 1997, sp. zn. II. ÚS 82/95, uveřejněný ve Sbírce nálezů a usnesení Ústavního soudu České republiky, svazek 7, díl první, pod poř. č. 31.

Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 31. 1. 2007, sp. zn. II. ÚS 539/06.

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30. 10. 2012, sp. zn. 22 Cdo 4055/2010.

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29. 4. 2015, sp. zn. 22 Cdo 157/2015.

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29. 4. 2015, sp. zn. 22 Cdo 157/2015

Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 59.1.2016, sp. zn. 90 C 18/2015-17.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 11. 3. 2009, sp. zn. 28 Cdo 3563/2008.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30. 9. 1998 sp. zn. 33 Cdo 111/1998.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30. 1. 2001, sp. zn. 20 Cdo 20/99.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. 1. 2002, sp. zn. 29 Odo 503/2001, uveřejněný pod číslem 48/2002 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, část občanskoprávní a obchodní.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 12. 9. 2002, sp. zn. 22 Cdo 2127/2000.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. 1. 2003, 22 Cdo 1625/2002.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 26. 8. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1221/2002.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 31. 3. 2004, sp. zn. 28 Cdo 1254/2003.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 24. 5. 2006, sp. zn. 22 Cdo 911/2005.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. 6. 2007, sp. zn. 22 Cdo 2271/2006.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. 7. 2011, sp. zn. 33 Cdo 2237/2009.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 14. 12. 2011, sp. zn. 22 Cdo 4048/2009.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. 3. 2013, sp. zn. 29 Cdo 957/2012.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. 3. 2018, sp. zn. 21 Cdo 3066/2017.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. 2. 2019, sp. zn. 21 Cdo 2257/2018.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. 2. 2019, sp. zn. 21 Cdo 2257/2018.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 21. 8. 2019, sp. zn. 24 Cdo 3337/2018.

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 11. 9. 2019, sp. zn. 24 Cdo 183/2019.

Jiná rozhodnutí

Rozhodnutí veřejného ochránce práv 184/2013/VOP ze dne 15. 7. 2013.