

členové nedílné rodiny si dohodou určují, jaké díly na společném vlastnictví jim náležejí, aniž by se od sebe oddělili. Jest to t. zv. podělení. To jest již vývojové stadium společného vlastnictví, které se blíží spoluvlastnictví.

Již ve středověku došlo také k vytvoření pojmu pro spoluvlastnictví, kdy určitá část nemovitosti náležela spoluvlastníku pro indiviso a spoluvlastník mohl touto částí disponovati podle svého uvážení bez souhlasu ostatních. Šlo-li o disposici celkem, dála se za souhlasu všech spoluvlastníků.

Po recepci římskoprávních předpisů společné vlastnictví bylo konstruováno jako *condominium in solidum* tak, že vlastnictví každého společného vlastníka vztahovalo se na celek. Theorie tvořila také ze společných vlastníků »*personam moralem*« a jí přiznávala vlastnictví. Doba nová nebyla příznivá společnému vlastnictví, ale přece pojem společného vlastnictví v některých právech nevymizel a některé novější právní kodifikace (švýcarský občanský zákoník) definují společné vlastnictví ve smyslu staršího právního vývoje. Také v obchodním právu v poměru členů obchodních společností se konstruuje jejich právní poměr jako společné vlastnictví.

Zbytkem společného vlastnictví jest na př. v uherském právu t. zv. kompossessorát (*compossessoratus*). Vznikl tím, že některé nemovitosti i po rozdělení členů nedílných šlechtických rodin zůstaly nerozděleny (na př. pastviny, lesy a p.) a byly pak ve společném užívání rozdělených již příbuzných. I v době nové se udržuje v uherském právu kompossessorát mezi těmi, kteří získali v obci nemovitosti bývalých šlechticů. Mezi kompossessory se určuje zvláštním řízením, jak mají býti nerozdělené nemovitosti užívány. Právě tak i právní poměr bývalých urbárníků k nedílným nemovitostem jest zbytkem staršího právního vývoje nedílného vlastnictví.

§ 13. Nabytí vlastnictví k nemovitostem.

Nabytí vlastnictví k nemovitostem bylo možno buď' původně (originárně) nebo odvozeně (derivativně).

I. Způsobem původního nabytí k nemovitostem jest o k u p a c e. Původně bylo půdy dostatek. Každý rod nebo rodina mohly si okupovati volně půdu. Okupací vznikalo tudíž vlastnictví společné. V době pozdější mohl okupovati půdu i jednotli-

vec. Když moc knížete a vládce vzrostla v době patrimonijního státu, uplatnila se zásada, že veškerá neokupovaná půda náleží knížeti. Z tohoto názoru se vyvinul pozemkový regál panovníkův, v době pozdější pozemkový regál státu. I v době novější nebyla převzata zásada římského práva volné okupace neobsazené půdy, nýbrž byla zachováno vrchnostenské právo fisku na půdu neokupovanou.

Originárně se nabývá vlastnictví také vydržením. Vydržení, jak uvedeno, nebylo soukromému právu ve střední Evropě známo. Teprve recepcí bylo přijato. Ale i pak se uplatňují některé zásady, jež mění recipované předpisy římské. Tak lhůta vydržecí se počítá 31 let, 6 týdnů a 3 dni, poněvadž v této lhůtě vydržecí byla zachována stará lhůta roku a dne. Jak bylo upozorněno také při zápisech do pozemkových knih se vytvořily zvláštní předpisy a zvláštní zásada, že kdo byl po 30 let zapsán mylně v pozemkových knihách jako vlastník a skutečně také nemovitost v držbě měl, nabývá vlastnictví, při čemž bona fides ani iustus titulus se nežadá.

Daleko důležitější způsob nabytí práva vlastnického byl o d v o z e n ý z p ů s o b n a b ý v á n í v l a s t n i c t v í :

a) P r á v o n ě m e c k é. Prvotním způsobem odvozeného nabytí vlastnictví jest převedení vlastnictví nemovitosti podniknuté přímo na nemovitosti. Převedení vlastnictví bylo právním jednáním, při němž současně se na jedné straně převádělo vlastnictví a na druhé straně se odevzdávala částka peněžitá za pozemek. Vyžadovalo se při tom určitých obřadností, které symbolicky měly znázorniti převedení vlastnictví z osoby na osobu.

Právní jednání, kterým se vlastnictví převádí, uskutečňuje se výměnou statků a peněz. Nazývá se v nejstarších pramenech německých, z nichž máme podrobné zprávy, s a l a nebo t r a d i t i o. Záleží v tom, že převodce předsevezme uvedení v držbu zvláštním obřadným jednáním čili investiturou a zároveň obřadným způsobem držbu propouští (to jest t. zv. exitus, exire). Investitura čili obřadné uvedení v držbu je provázeno určitými symboly, na př. převodce odevzdává nabyvateli hůlku neboli festuku, po případě odevzdává mu některou věc z pozemku, na př. kus trávy, hroudu a p. Exitus je rovněž symbolické jednání znázorňující, že převodce držbu propouští. Nabyvatel převedeného pozemku ujímá se pak držby tím, že obejde pozemek, o-

patří hranice zvláštními značkami (*circumire et novis signis obfirmare*), po případě do převedeného domu vkročí, zůstane na převedeném statku po tři dny (*sessio triduana*) a p. Tato právní jednání musela se původně dít přímo na pozemku.

Později již nebylo této jednoty třeba, nýbrž ať uvedení v držbu ať prohlášení, že se z držby vystupuje, mohlo se státi v čase různém. Děje se tak na př. t. zv. vzdáním (*Auflassung*) před soudem. Strana, která před soudem podlehla, odevzdává ihned straně, která zvítězila, držbu (t. zv. *revestitio*) a propouští jí pozemek (t. zv. *exfestucatio*).

Jiným způsobem převedení vlastnictví jest t. zv. *investitura per cartam*. Záležela v symbolickém jednání, v němž nehotová převodní listina byla položena na pozemek, strana vlastnictví nabývající ji pozdvihla (*cartam levare*) a pak teprve listina je dohotovena a odevzdána nabyvateli.

Tato obřadnost převádění vlastnictví byla ovšem obvyklou v nejstarších dobách a vylíčené způsoby se vyskytaly hlavně v době francké. V pozdějším středověku symbolika ustoupila, význam její se zeslabil a nebylo třeba již dodržovati přesně všech částí právního jednání převodního, jak tomu bylo dříve.

Převod vlastnictví se dál pak na soudě vzdáním, které bylo obligatorním. Záleželo pouze v tom, že převodce a nabyvatel prostě před soudem projevili souhlasně vůli převést a nabýti nemovitost. Mohlo při tom býti použito symbolů, nutným to však nebylo. Soud nálezem zjišťoval, že vzdání se stalo po právu. Soudce současně vyzýval všechny osoby, aby oznámily své námitky proti tomuto převodu. Činil tak po třikráte. Přítomný musel podati odpor ihned, nepřítomný do roka a do dne. Nepodal-li nikdo odporu nebo bylo-li o odporu rozhodnuto, byl vyhlášen *bannus* nad pozemkem. Převod byl pak proveden a soudce vydal nabyvateli listinu, která vzdání dosvědčovala. V městech německých již ve 12. století začaly se tyto převodní listiny zapisovati do veřejných knih. Tento zápis se stal během času podstatnou částí převodu vlastnictví, zvláště když se vyvinuly knihy pozemkové. V některých městech německých zůstala však stará forma převodu vlastnického se všemi symboly ještě i v pozdním středověku.

b) V jiných zemích ve střední Evropě, v zemích českých, v Polsku a v Uhrách převod nemovitostí se děje v nejstarší době na knížecím dvoře, před knížetem a před šlechtou a ducho-

venstvem. Kníže vydával o převodu majetku nemovitého svou listinu. V Uhrách se děje převod i před kapitolami, které o tom samy vydávají listiny. Při tom jsou přítomni svědci, pravidelně ve větším množství. V listinách se vytýkají hranice nemovitostí a také, že hranice byly zvláště označeny. K převodu vlastnictví jsou přizváni i sousedé, kteří oznamují, že nemají námitek proti převodu.

V dobách pozdějších v zemích českých se vyhotovují pouhé listiny mezi převodcem a nabyvatelem spolu s jejich pečeti před svědky. Listiny převodní nabyly v zemích českých velkého významu, neboť převod listiny převodní představoval převod nemovitosti.

Vznik zemských desk v zemích českých měl vliv i na způsob převodu vlastnictví nemovitostí. Institut zemských desk nutil strany převádějící vlastnictví, aby převod zapsaly do desk. Protože zemské desky byly přístupny jen po určité dni, po případě v dobách válečných vůbec přístup k nim nebyl, strany převáděly vlastnictví i v převodních listech, ale zapisovaly později tyto listiny v plném znění do zemských desk. Zápisu do desk předcházelo převedení vlastnictví, ale byl-li zápis proveden, převod platil, i když se před tím neuskutečnil.

Hmotné odevzdání nemovitosti se nazývalo v pozdější době v českém právu uvázání (intromissio in bona) a bylo dvojí: buď cestou úřední t. zv. uvázání s komorníkem, nebo bez účasti úřední, t. zv. uvázání mocí. Při prvním se účastnil úřední soudní sluha, komorník, kdežto při druhém se uvazoval v nemovitost podle deskového zápisu sám nabyvatel.

V Polsku se nazýval převod nemovitostí uvázáním (wwiązanie, intromisso). Toto uvázání se muselo konati veřejně za přítomnosti soudního sluhu a za přítomnosti pravidelně dvou šlechticů. Vlastním převodcem byl dosavadní vlastník a nazýval se intromissor. Kromě nich byli přítomni i sousedé, kteří měli přednésti eventuální stížnosti. Právě tak jako v německém právu byl exitus, tak také v polském právu dosavadní vlastník při převodu vlastnictví připojoval rovněž symbolické jednání, resignatio zvané. Provedený převod byl zapisován do tak zv. soudních knih (księgi sądowe).

I v právu uherském později převedení vlastnictví vyžadovalo skutečného odevzdání. U šlechtických nemovitostí nazývalo se jednání, kterým se uskutečňovalo převedení vlast-

nictví, statutio, při nemovitostech městských apprehensio, ingressio. Uvedení v držbu, statutio, záleželo v tom, že novému vlastníkovu byla odevzdávána nemovitost veřejně od dvou úředních osob za určitých symbolických jednání. Původně vyžadovala se statutio při všech převodech vlastnických všech nemovitostí šlechtických, později bylo tomu tak při nemovitostech donačních, to jest těch, které byly králem poskytovány donací.

II. Po recepci římského práva pronikl v odvozeném nabytí práva vlastnického systém římskoprávní. Zachování pozemkových knih však dalo podnět k tomu, že zůstaly přece jen zbytky staršího vývoje, kladoucí důraz na vklad převodu do veřejných knih. Také nabytí vlastnictví vzdáním před soudem zůstalo ve zbytcích v tom, že převod vlastnictví se děje vzdáním před knihovním úřadem a pak zápisem do pozemkových knih. Historickým vývojem lze si vysvětliti, že i v době nové mluví se o t. zv. vlastnictví naturálním toho, kdo nabyt nemovitosti bez vkladu do pozemkových knih oproti vlastnictví knihovnímu.

Zvláštními případy nabytí vlastnictví jest nabytí nápadem dědickým, přiklepem při exekuční dražbě a také vyvlastněním. Vyvlastnění, jež v novější době nalézá dosti podrobnou úpravu v právních předpisech, má své historické základy. Spočívá v zásahu státu do práva vlastnického, neboť vyvlastnění jest odnětí neb omezení vlastnického práva zřetelem na veřejné blaho za náhradu. S případy vyvlastňování setkáváme se ve střední Evropě velmi brzy, zvláště v městech. Z důvodů veřejných mohlo býti odňato vlastnictví v městech na př. při zřizování ulic, při stavbě mostů, při stavbě kanálů a p. Nauka práva přirozeného zesílila možnost zásahu státní moci do práva vlastnického a v době nové jest možnost expropriace připouštěna nejen v právních kodifikacích, ale i v ústavních listinách.

§ 14. Omezení práva vlastnického.

V samé podstatě vlastnického práva středověkého tkví, že mohlo býti omezeno. Že bývalo vlastnictví téměř pravidlem omezováno, toho příčinou byl současný řád společenský, který z různých důvodů, zvláště z poměrů rodinných, sousedských nebo společenských připouštěl omezení vlastnického práva. Jde tu tudíž o omezení podle platného právního řádu buď již podle zákona nebo podle obyčejového práva. Omezení se stalo