

práva lenního změnilo se některé přepisy starší. Pro pojetí lenního práva se vytvořil pojem děleného vlastnictví.

V novější době lenní právo upadalo a zanikalo. Ve veřejném právu způsobil zánik lenního práva vývoj státu absolutistického a národně-reprezentativního. Některé ústavní listiny zřizování lén přímo zapověděly. Se zánikem ve veřejném právu zanikalo lenní právo i v právu soukromém. Zbytky jeho se leckde udržely aspoň ve formě děleného vlastnictví dosti dlouho (rakouský občanský zákoník).

§ 16. Nájem (právo purkrechtní).

Lenní právo vznikalo propůjčením a udělením léna lenním pánem manovi. Podobně jako bylo propůjčováno léno, tak také byly propůjčovány pozemky i jiným osobám než manům. Ve středověku, jak uvedeno, bylo obvyklým, že mocní páni a šlechta, nahromadivše si ve svých rukou pozemky, nevzdělávali je přímo, nýbrž dávali je buď osobám nesvobodným nebo svobodným, aby pozemky ty vzdělávaly. Pro osoby tyto vznikalo propůjčením pozemku do držby věcné právo, které se objevovalo v užívání pozemku a v braní užitků z něho. Osoby tyto platily za užívání pozemků pánům pravidelně určitou úplatu. Vlastníci pozemků propůjčením nepozbývali však svého vlastnického práva a tím se právní poměr k nemovitým věcem rozdělil mezi dvě osoby, analogicky, jako bylo konstruováno později v theorii dělené vlastnictví.

Pro tento druh věcných práv vytvořil se v německém právu název *Leihe*, *Leihrechte*. Tímto názvem označovány jsou ve vědecké literatuře německé všechny druhy věcných práv, které vznikají z propůjčování půdy vlastníkem osobě druhé k trvalému užívání. Mezi tato práva náleží tudíž i lenní právo. V českém právu jsou nazývána tato věcná práva od 14. stol. právy purkrechtními, právy emfiteutickými, právy úročními. V polském právu nazývá se toto právo *prawo powierzchni*, *emfiteuza*. Koldín mluví o pronájmu. Nazveme-li tato práva *nájemem*, musíme si uvědomiti rozdíl, který jest mezi tímto nájmem a obligační smlouvou nájemní. Rozdíl ten zdůrazňují také naše prameny (srv. Brikcí).

Nájem středověký navazuje svým vývojem ještě na *precarium* římské, které bylo v Gallii velmi rozšířeno a na emfiteu-

sis. Středověké poměry však vzdálily se od římských institutů a vytvořily se instituty zvláštní.

a) **N á j e m s e l s k ý**. Ve středověku propůjčovali šlechtici své statky v užívání především selskému obyvatelstvu. Podle toho, vzdělávali-li sedláci propůjčený majetek, jsouce hospodářsky spojeni se statkem pána, který jim půdu propůjčil aneb vzdělávali-li statek sami bez tohoto hospodářského spojení, rozlišován byl v německém právu **n e s v o b o d n ý** a **s v o b o d n ý n á j e m** («unfreie» a «freie Leihe»). Nezáleželo na tom, zda osoba, jíž se majetek propůjčoval, byla svobodnou nebo nesvobodnou. Hospodářské spojení se statkem pánovým při nájmu nesvobodném nutně působilo i na osobní postavení nesvobodného nájemce. Pouze ti, kdož měli půdu ve svobodném nájmu, podléhali zemskému soudnictví, ostatní byli poddáni právu vrchnostenskému. Pánu platí nájemník určité platy v penězích nebo v naturáliích.

V době pozdější, ve středověku, rozdíl mezi svobodným a nesvobodným nájmem mizí, protože se změnou postavení selského obyvatelstva bylo všechno selské obyvatelstvo připoutáno nesvobodou i osobně k pánově půdě.

Nájem mohl býti dále **d o č a s n ý m** a **d ě d i č n ý m**. Při dočasném nájmu užíval nájemce půdy buď do svého života, někdy bylo užívání vyhrazeno i jeho dětem, jindy mohl býti zbaven užívání ještě před koncem svého života. Od 12. století začíná tento dočasný nájem ustupovati nájmu dědičnému, kterým stávají se sedláci dědičnými držiteli a uživateli půdy.

Vývoji dědičného nájmu byla na podporu kolonisace. Při ní bylo užíváno t. zv. nájmu hromadného (Gründerleihe) při zakládání nových osad. Nájem hromadný záležel v tom, že novým osadníkům byla rozdělena půda na určité stejné díly, které jim byly dány v dědičný nájem. U nás nazývají se tyto díly lány, což ukazuje na příbuznost tohoto práva s lénem.

Všechny tyto druhy nájmu selského rozšířily se do střední Evropy. Kolonisace německá šířila nájem svobodný a dědičný, který povznášel postavení selského obyvatelstva domácího. Tak se jeví vývoj v zemích českých, polských i uherských. V době pozdější, když kolonisace přestává, vrací se úprava poměrů sedláka k půdě k nájmu nesvobodnému, což nutně působí i na osobní postavení sedláků. Právní jejich postavení osobní se zhoršuje.

Nájem selský udržuje se po dobu státu stavovského. V době státu absolutistického a pak národně-reprezentačního, kromě osobního osvobození sedláků a zrovnoprávnění jich s ostatním obyvatelstvem, bylo úkolem nového státu zasáhnouti do přeměny selského nájmu v plné vlastnické právo sedláků k selské půdě.

b) **N á j e m m ě s t s k ý.** Také v městech propůjčovali páni a velmoži světští i duchovní půdu v nájem. Obvyklou formou nájmu v městech byl nájem svobodný a dědičný. Nájem tohoto druhu byl obvyklým při zakládání měst a stal se všeobecnou formou osazování městské půdy. Proto nabyl nájem městský typického názvu purkrecht nebo právo purkrechtní (Burkrecht, Weichbild).

Nájem mětský záležel v tom, že pán propůjčoval půdu, na níž obyvatel města vystavěl dům. Měšťanům náleželo právo vlastnické k domu a k pozemku věčné právo, plynoucí z jeho propůjčení, pánu náleželo vlastnické právo k pozemku.

Nájemce platil pánovi určitý poplatek buď v penězích nebo v naturaliích (census arealis, burgrecht, erbzinz, plat purkrechtní, úroční), jinak však kromě veřejnoprávních povinností pánovi města osobně službami vázán nebyl.

V městech vedle nájmu hromadného (Gründerleihe) vyvinul se také nájem, který nevycházel již o pána města, nýbrž od obyvatel města a zakládal soukromoprávní poměr mezi nájemcem a pronajimatelem. Tento nájem mětský se nevztahoval pak pouze na půdu, nýbrž i na domy, krámy, lázně a p. Také při tomto nájmu nájemce platil určité poplatky, opatroval dům a měl ho na svůj náklad dáti opravit.

V dalším vývoji zeslabuje se vlastnické právo vlastníka pozemku a stává se oprávněním k opětujícím se dávkám z pozemku, plynoucích z reálního břemene, váznoucího na pozemku. Nájemník má pak nejen vlastnictví budovy, nýbrž i pozemku, na němž budova stojí (o reálních břemenech § 16).

c) **N á j e m a p a c h t.** Z nájmu dědičného a dočasného se vyvinul nájem a pacht krátkodobý. Došlo se k tomuto právnímu institutu zvláště v městech. Nájem a pacht od sebe odlišeny tím, že nájem spočíval pravidelně v užívání obydlí, kdežto pacht záležel v užívání plodů pozemku. I při těchto právních institutech nájemce a pachtýř měl hospodářský prospěch z věci, měl také podle názoru středověku i držbu věci. Proto propůj-

čuje ve středověku nájem i pacht krátkodobý oprávněnému právo věcné, které působí nejen proti druhé smluvní straně, nýbrž i proti všem třetím osobám.

Nejdůležitější účinky nájmu a pachtu věcněprávní povahy vyjádřeny byly v německém pravidlu: Kauf bricht Miete nicht, Miete geht vor Eigen. Kupec věci pronajaté nebo propachtované musel ponechat smlouvu pachtovní nebo nájemní v platnosti a nesměl nájemce z věci pronajaté vypuditi. Novější doba změnila nájem a pacht v právní poměr obligační.

Přesto, že novější doba odstraňovala zbytky staršího vývoje nájmu, přece i v nových kodifikacích právních zůstala řada ustanovení, která vyplynula ze starších právních poměrů a doba nová vrátila se, pokud jde o toto právo, některými právními instituty k době staršího vývoje.

Zbytkem staršího právního vývoje bylo ustanovení o t. zv. dědičném pachtu a o právu dědičného úroku v občanském zákoníku rakouském. O dědičném pachtu se mluví, přenechává-li vlastník druhé osobě dědičné vlastnictví užitků statku s tím, že roční požitky mají se opláceti úplatou peněžitou, v plodech, nebo ve službách poměrně k výnosu. O dědičném úroku se mluví, platí-li se úrok k uznání pozemkového vlastnictví. Ovšem i tato ustanovení byla odstraněna zrušením selského poddanství.

Nájem městský byl vzorem pro právo stavby v moderních právních kodifikacích. V době recepce městský nájem byl totiž slučován s římskou superficies a z těch ustanovení, která vznikla sloučením ustanovení starších s předpisy práva římského, vytvořilo se právo dědičné stavby. Právo toto jest věcným, zcizitelným a děditelným právem míti stavbu na povrchu nebo pod povrchem půdy. Bylo přijato a upraveno německým občanským zákoníkem. V rakouském zákonodárství r. 1912 bylo vytvořeno rovněž právo stavby. Bylo však omezeno tím, že je mohl zřídit jen stát, země, obec nebo veřejný fond, po př. se zvláštním svolením politického úřadu zemského také kostely, obročí, církevní ústavy nebo společenstva, dále i prospěšné ústavy nebo sdružení. Právo stavby bylo v rakouském zákoně omezeno také tím, že musí býti zřízeno jen na určitou dobu (nikoli kratší než 30- a nikoli delší než 80letou).