

III.

Vlastníková hypoteka podle německého občanského zákonníka.

§ 5. Z á k o n o d á r n é p ř í p r a v y.

Na podkladu pruském buďovalo říšské zákonodárství německé. Říšská ústava ze dne 16. dubna 1871 (Art. 4/13) a zákon ze dne 20. prosince 1873 stanovily občanské právo jako společnou zákonodárnou věc říšskou. Usnesením ze dne 22. července 1874 zřídila spolková rada za tím účelem zvláštní komisi. Z porad jejích vyšla osnova občanského zákonníka pro německou říši z r. 1888.¹⁾ Chtěla zavést čtyři druhy zástavního práva: hypoteku bez hypotečního listu, zvanou také knihovní hypotekou (Buchhypothek), hypoteku s hypotečním listem, zvanou listovní hypotekou (Briefhypothek), zjišťovací hypoteku (Sicherungshypothek) a dluh pozemkový (Grundschuld).²⁾ Rozmanitými druhy hypoteky chtěl se šetřiti dosavadní místní vývoj.³⁾ Knihovní hypoteka byla stará obecnoprávní hypoteka akcesorická, ovšem se změnami, způsobnými hypotekou vlastníkovou. Vznikala a převáděla se zápisem v pozemkové knize. Zápis v knize chránila publicita.⁴⁾ Od knihovní hypoteky lišila se listovní hypotečním listem, jehož odevzdáním se převáděla. Publicita přenášela se tu na list, který koloval mezi cessionáři.⁵⁾ Zjišťovací zahrnovala hypoteku úvěrní nebo kauční (Kredit-, Kautionshypothek), vnucenou (Zwangshypothek) a stavnou (Arresthypothek),⁶⁾ dluh pozemkový hypoteku samostatnou.⁷⁾

Při těchto všech druzích zástavního práva mohlo dojíti ku vlastníkově hypotece. Osnova pojem její precisovala. Měla naň vliv pruská praxe, rozeznávající, kdy je vlastník osobním dlužníkem a kdy není. Platil-li vlastník dluh, který sám dlužen nebyl,

¹⁾ Entwurf eines bürg. Gesetzbuches für das Deutsche Reich. Amtliche Ausgabe. Berlin u. Leipzig, 1888, III a násl.

²⁾ L. c., 241—260, §§ 1062—1144.

³⁾ Verhandlungen des zwanzigsten deutschen Juristentages, III, 267, Gutachten Levy, Motive zu dem Entwurfe eines bürg. Gesetzbuches für das Deutsche Reich, Berlin u. Leipzig 1888, III, 603, 608, 609, 617.

⁴⁾ L. c., § 1083, Motive, III, 608, 617, 633 a násl.

⁵⁾ Motive, III, 616, 742 a násl.

⁶⁾ Motive, III, 619—628, 764 a násl.

⁷⁾ Motive, III, 604 a násl., 779 a násl.

vstoupil v právo věřitele, nabývá jeho pohledávku a zároveň její accessorium, zástavní právo. Platil-li vlastník dluh, který byl dlužen, střetl se osobní dluh s vlastnictvím, na němž byl pojištěn. Dluh zanikl a vzešla vlastnickova hypoteka.⁸⁾ Střetl-li se dluh jen svou částí s vlastnictvím, připadala i hypoteka vlastníkovu jen částečně.⁹⁾ Při zjišťovací hypotece osnova vlastníkovu hypoteku vyloučila, platí-li pohledávku vlastník jako osobní dlužník. Sloužit vlastnickova hypoteka, jak to motivy nedostatečně vysvětlují, úvěru, hypoteka zjišťovací však tohoto účelu nemá.¹⁰⁾ Dluh pozemkový stane se vlastníkovým dluhem pozemkovým (Eigentümergrundschuld) hned, jak se na jméno vlastníkovu zřídí, anebo později, dá-li si jej vlastník na sebe přepsati.¹¹⁾

Dluh pozemkový je základní tvar vlastnickovy hypoteky. Osnova ji zaň považuje. Mohla proto předpisům o dluhu pozemkovém býti podrobena. Přes to jest hypotekou, která svého původu nemůže zapřítí. Je hypotekou, ale zvlášť kvalifikovanou hypotekou. Obrana, že pohledávka zanikla, jest proti ní vyloučena. Osnova pořádá ji zvláštními předpisy.¹²⁾ Osnova odmítá proto jiné náhledy o konstrukci vlastnickovy hypoteky. Tak zejména pruský, že nabývá se původní pohledávka. Veděť jeho strojenost

⁸⁾ § 1094: Die Hypothek erlischt dadurch nicht, dass der Gläubiger von dem Eigenthümer des belasteten Grundstückes befriedigt wird. Ist der den Gläubiger befriedigende Eigenthümer nicht zugleich der persönliche Schuldner, so wird die Forderung mit der Hypothek auf ihn übertragen. Ist der den Gläubiger befriedigende Eigenthümer zugleich der persönliche Schuldner, so wird nur die Hypothek auf ihn übertragen (E i g e n t h ü m e r h y p o t h e k). Die Eigenthümerhypothek erstreckt sich auch auf das mitbelastete Grundstück eines Dritten. Die Übertragung tritt in beiden Fällen mit der Befriedigung kraft des Gesetzes ein. § 1097: Erlischt die Forderung dadurch, dass sie und die Verbindlichkeit in der Person des Eigenthümers des belasteten Grundstückes sich vereinigen, so bleibt die Hypothek als Eigenthümerhypothek bestehen. Srovn. s tím § 291, dle něhož obligační právo při konfusi zaniká a § 835, dle něhož právo věcné na pozemku při konfusi dále trvá.

⁹⁾ Motive, III, 733.

¹⁰⁾ § 1128, Motive, III, 766. Zapomnělo se tu na kauční hypoteku.

¹¹⁾ § 1142: Die Grundschuld kann auch für den Eigenthümer des Grundstückes begründet werden. Zu der Begründung ist die gegenüber dem Grundbuchamte abzugebende Erklärung des Eigenthümers, dass die Grundschuld auf seinen Namen in das Grundbuch einzutragen sei, und Eintragung in das Grundbuch erforderlich. Motive, III, 792 a násl.

¹²⁾ Motive, III, 729.

ku mnohým pochybnostem, jež nelze zákonem rozřešiti a neuspokojuje také praksi. Osnově nezamlouval se také náhled, že vlastníku hypoteka zůstává a že může ji pro novou pohledávku nebo pro dluh pozemkový použiti. Dostáváť hypoteka změnou pohledávky v podstatě jiný obsah, kterým zadním právům může způsobena býti újma.¹³⁾ Vlastník převádí ji sice na jiné, jako se zapsané pohledávky převádějí, ale jen s obsahem, jaký měla v jeho ruce, tedy jako dluh pozemkový, třeba by nominálně ještě zůstal hypotekou. Převodem nespojí se s ní žádná nová pohledávka.¹⁴⁾ Zaváže-li se vlastník při převodu hypoteky ku placení sumy při hypotece zapsané, přistupuje tato pohledávka ku hypotece, tato se však nestane jejím akcessoriem, nýbrž zůstane i dále samostatnou.¹⁵⁾

V mnohém i vlastníku hypoteka osnovy byla jen pokračováním pruské vlastníku hypoteky. Tak zejména žádalo se pro vlastníku hypoteku, aby byla zaplacená platná pohledávka. Nebylo-li jí, nevzešla hypoteka a nemohla vlastníkem býti nabyta. Jen pozemková kniha je tu nesprávná a každý, kdo má na tom zájem, může žádati za její opravu.¹⁶⁾ Jako v pruské praxi měla se i podle osnovy nabytí hypoteka uspokojením věřitele. Motivy odmítly převod zápisem. Rozhodly se pro okamžik, kdy věřitel byl uspokojen, ať již byl vlastník zároveň dlužníkem, kde tedy podle motivů šlo o pravou vlastníku hypoteku,¹⁷⁾ anebo ať dlužníkem nebyl.¹⁸⁾ Nabytí toho děje se „Kraft des Gesetzes“,

¹³⁾ Motive, III, 728, 729.

¹⁴⁾ § 1100: Die Übertragung der Eigenthümerhypothek bestimmt sich nach den Vorschriften, nach welchen die Übertragung der eingetragenen Forderung sich bestimmte. Durch die Übertragung der Eigenthümerhypothek wird mit derselben eine neue Forderung nicht verbunden.

¹⁵⁾ Motive, III, 735.

¹⁶⁾ Motive, III, 726.

¹⁷⁾ Motive, III, 730: In dem geltenden Rechte überwiegt die Auffassung, dass es einer Abtretung der Hypothek an den Eigenthümer nicht bedarf, der Rechtsübergang vielmehr eine unmittelbare Folge der Befriedigung des Gläubigers ist. Diese Lösung gewährt den Vortheil, dass sie die Frage, wem das für den Gläubiger erledigte Recht in der Zeit bis zur Eintragung der Übertragung zustehen soll, abschneidet und, wenn der befriedigte Gläubiger in der Zwischenzeit zu Gunsten eines dritten verfügt, dem Eigenthümer den Anspruch auf Richtigstellung des Grundbuches wenigstens dann auch gegen den Dritten giebt, wenn dieser vor seiner Eintragung Kenntnis von der Befriedigung des bisherigen Gläubigers erlangt hat.

¹⁸⁾ Motive, III, 727; Wollte man den Übergang von einer Abtretung

tedy jakoby šlo ještě o pruskou *cessi* staré pohledávky. Je-li vlastník jako solidární dlužník jen k dílu pohledávky povinen, nabývá zaplacením celé pohledávky v příčině dlužného dílu jen hypoteky, v příčině ostatního dílu s hypotekou i pohledávky.¹⁹⁾ Hypoteky nabývá také vlastník, který neznámého věřitele, složiv valutu pohledávky k úřadu, veřejným vyzývacím řízením z hypo-

des befriedigten Gläubigers und also auch von der Eintragung in das Grundbuch abhängig machen, so würde dies allerdings mit den Vorschriften der §§ 1086 und 1087 über die rechtsgeschäftliche Übertragung in Einklang stehen. Aber der Eigenthümer würde dann durch die Befriedigung des Gläubigers auch nur den obligatorischen Anspruch gegen denselben erlangen, dass die Eintragung der Übertragung bewilligt werde, und dieser Anspruch könnte, wenn vor der Eintragung die Forderung von dem befriedigten Gläubiger oder im Wege der Zwangsvollstreckung gegen denselben auf einen Dritten übertragen würde, gegen den Dritten überhaupt nicht und wenn inzwischen der befriedigte Gläubiger in Konkurs gerieth, gegen die Konkursgläubiger nur auf Entschädigung gerichtet werden. Dieses Ergebniss mag auch der Auffassung entsprechen, dass der Eigenthümer den Gläubiger befriedigt, um die Forderung zu erwerben. Der Billigkeit gegen den Eigenthümer aber entspricht es nicht. Das Gesetz könnte freilich dem Eigenthümer dadurch gerecht werden, dass es den Anspruch desselben auf Übertragung gegen den Dritten, wenn diesem die Befriedigung des Gläubigers bei der Erwerbung bekannt gewesen wäre, und auch gegen die Konkursgläubiger zuliesse. Allein eine solche Lösung wäre wenig angemessen, weil sie nicht bloß höchst umständlich sein, sondern mit dem gegen Dritte und im Konkurse wirksamen Ansprüche zugleich eine dem Entwurfe sonst fremde Kategorie von Ansprüchen in das System des Sachenrechtes einführen und obendrein das in der Konk. O. § 2 ausgesprochene Prinzip der gleichmässigen Befriedigung der persönlichen Gläubiger des Gemeinschuldners verletzen würde. Wird dagegen mit dem § 1094 Abs. 4 vorgeschrieben, dass die Hypothekenforderung kraft des Gesetzes auf den Eigenthümer übertragen wird, so werden die gedachten Unzuträglichkeiten vermieden. Es bedarf dann keiner besonderen Vorschriften zum Schutze des Eigenthümers. Weigert sich der befriedigte Gläubiger, die Eintragung des Überganges zu bewilligen, so kann der Eigenthümer um sich gegen Verfügungen zu Gunsten Dritter zu sichern, eine Vormerkung gemäss § 844 in das Grundbuch eintragen lassen; der ihm im § 843 zustehende Anspruch auf Richtigstellung des Grundbuches findet im Falle des Konkurses in Gemässheit der Konk. O. § 35 zweifellos auch gegen die Konkursmasse statt. Der Übergang der Forderung kraft des Gesetzes entspricht überdies der Regelung des analogen Verhältnisses der Bürgschaft in dem § 676 des Entwurfes. Dass er zugleich die Übertragung der Hypothek auf den Eigenthümer vermitteln muss, ist eine nicht abzuweisende Konsequenz des Grundsatzes, welcher in dem § 1086 zur Anerkennung gelangt ist.

¹⁹⁾ Motive, III, 730.

teky vyloučí.²⁰⁾ Po 30 letech docílí se však vylučovacím rozsudkem při zaniklé pohledávce proti neznámému věřiteli toliko výmaz pohledávky. Hypoteka se nezíská.²¹⁾

Z pruského práva vzata též jednota vlastníkovy hypoteky simultánní. Vlastník, který pohledávku zaplatí, nabývá hypoteky na všech spoluzavazených objektech.²²⁾

Osnova rozřešila pochybnosti pruského práva²³⁾ o pořadu vlastníkovy hypoteky s hypotekou za nezaplacenou část pohledávky. Vlastníková hypoteka nemůže být vykonána na její úkor a má pořad až za ní.²⁴⁾ Osnova nemohla ponechatí volnému počínání věřitele, aby si přednost nezaplaceného zbytku vyhradil, ježto převod pohledávky provádí se bez jeho vůle.²⁵⁾

Pozemková kniha, když vlastník uspokojením věřitele hypoteky nabyt, musí být opravena. Za tím účelem musí věřitel vydati vlastníkovu všechny k tomu potřebné listiny.²⁶⁾

Z pruského práva přešel do osnovy také obsah vlastníkovy hypoteky. Vlastník může ji likvidovati při dražebním řízení a nucené správě. Sám však ani dražbu, ani nucenou správu pro svou hypoteku nemůže zahájit.²⁷⁾ Původní pohledávka, třeba zanikla, radikuje na vlastníkovu hypoteku i své úroky i způsob placení úroků a kapitálu. Úroky podle motivů může vlastník teprve žádati, když se mu nucenou správou užívání pozemků odejme.²⁸⁾ Původní pohledávka i potud vtiskuje vlastníkové hypotece svůj charakter, že nerozšiřuje ji i na zadržené úroky a útraty, jimiž se pohledávka vymáhala.²⁹⁾

²⁰⁾ § 1104, Motive, III, 740 a násl.

²¹⁾ § 1103, Motive, III, 738 a násl.

²²⁾ § 1094 v pozn. 8.

²³⁾ Meibom, VIII/2, 296.

²⁴⁾ § 1095: Wird der Gläubiger von dem Eigenthümer nur wegen eines Theiles der Forderung befriedigt, so finden in Ansehung dieses Theiles die Vorschriften des § 1094 mit der Massgabe Anwendung, dass der Eigenthümer die Übertragung nicht zum Nachtheil des Gläubigers geltend machen kann, insbesondere dem Gläubiger in Ansehung des anderen Theiles der Vorrang zusteht.

²⁵⁾ Motive, III, 730.

²⁶⁾ § 1096, Motive, III, 731.

²⁷⁾ §§ 1098, 1099, 1076.

²⁸⁾ §§ 1098, 1099, Motive, III, 734. Viz pro pruské právo Meibom, VIII/2 290.

²⁹⁾ § 1101, 1090, 1066, Motive, III, 736.

I při principu pevných míst zůstala osnova na pruském stanovisku. Na místo jednou vymazané nemůže žádná nová hypoteka býti zapsána.³⁰⁾ Osnova nepřijala teorie hodnot, některými právníky hájené. Hodnota různě zavazeného pozemku není rozdělena na dílce, jež zánikem pohledávky vyprošťují se z hypoteky a připadají ku nové dispozici vlastníkovi. Podle osnovy je věc ve své totalitě se všemi svými díly postižena. Hypoteka přední staví hypoteku zadní, aby plně mohla se rozvinouti. Zanikne-li přední hypoteka, pomíjí toto stavení a zadní hypoteka nabývá lepšího pořadu, postupuje do předu. Pro osnovu nebylo důvodu, aby šla dále, než co jí skýtá vlastnickova hypoteka. Z té příčiny nepřijala také výhrady místa.³¹⁾

§ 6. Právnícké sjezdy a literatura.

Dvacátý právnícký sjezd německý r. 1889 ve Strassburku zabýval se osnovou. Klád si otázku, zda je podržeti všechny druhy práva zástavního, které osnova zavéstí zamýšlí. Ke sjezdu došlo dobrozdání od justičního rady M. Levyho.³²⁾ Vyslovilo se pro dva druhy práva zástavního: listovní hypoteku jako čistě věcnou peněžní pohledávku spolu s vlastnickovou hypotekou a zjišťovací hypoteku bez hypotečního listu jako accessorium peněžní pohledávky osobní. Osnova, jak uvedeno, označuje vlastnickovou hypotekou jen ty případy zániku pohledávky zaplacením nebo konfuzí, kde vlastník byl osobním dlužníkem. Levy doporučuje toto jméno pro všechny případy, jak je to v Prusku obvyklo. Na základě své 25-leté praxe odporuje i námitkám z kruhu právních zástupců. Kde existuje, osvědčila se vlastnickova hypoteka a přešla z pruského práva do mnohých práv partikulárních.³³⁾ Na sjezdu vystupuje Dernburg jako referent pro jednotnou hypoteku. Nechť dá se jí, co je na pozemkovém dluhu dobrého a zhostí se z ní, co jí činí těžkopádnou. Nechť zavede se hypoteka listovní. Vlastníkovi hypotece odporují jen předsudky, které vycházejí z římského práva. Referent diví se, že osnova nepřipouští vlastnickovy hypoteky i při zjišťovací hypotece.³⁴⁾ Někteří

³⁰⁾ § 1102.

³¹⁾ Motive, III, 736 a násl. Viz též tamže str. 204.

³²⁾ Verhandlungen des zwanzigsten deutschen Juristentages, Berlin 1889, III, 261 a násl.

³³⁾ L. c. 270.

³⁴⁾ L. c. IV, 239 a násl.