

II. Právo věcné.

A. *Nemovitosti.*

§ 10. Držba na nemovitostech.

I. Starší právo věcné ve střední Evropě bylo proniknuto myšlenkou, že každé právo k věci musí se jeviti na venek určitou formou. Proto všechna práva k věci, jak právo vlastnické, tak také ostatní práva věcná, brala na sebe určitou formu, kterou na venek se jevila. Tato vnější forma, v níž se každé právo k věci jeví, byť to byla pouhá forma, spojena je s určitými právními účinky. Všeobecná forma, pod níž se právo k věci jeví, nazývá se v právu německém *gewere*, česky nazývá se sedění, polsky *dzierżenie*, *posesja*. Německý výraz *gewere* značí vlastně původně latinsky *vestitura*, *investitura* a má obrazně označovati nabytí určitého práva k věci.

O držbě bylo uvažováno v literatuře středoevropských právních dějin zvláště podrobně v právu německém. Zde od r. 1828 rozvinul theorii o *gewere* Albrecht, který pokládal *gewere* za právo (*»dingliches Klagrecht«*). Po něm Laband, Heusler, Gierke a j. propracovávali nauku o středověkém pojetí držby. V literatuře práv slovanských nejsou dosud dějiny držby zpracovány stejně tak i v právu uherském. V poslední době (1933) pokusil se propracovati pojetí držby v právu polském Adamus a pojal držbu v právu polském poněkud odchylně než byla něm. *gewere*. (Podobně jako v právu německém byla theoreticky probrána držba i v právu francouzském a anglickém [zde *gewere* zvana *saisina*, *saisine*, *seisin*].)

Byť byla tudíž držba podle shora uvedeného pojetí jen forma, pod níž se určité právo věcné jevilo, přece se od práva materiálního, jehož vnější formou jest, liší jako samostatný právní poměr. Náležitostí držby nemovité věci zpravidla bylo, aby držitel měl věc ve své moci a měl jistý vnitřní vztah k této věci. Byly-li tu obě náležitosti, mluvilo se v právu německém

o leibliche gewere, tělesné držbě. Někdy však mohly tyto náležitosti chyběti a pak se mluvilo o netělesné, ideální držbě. Náležitostí t. zv. t ě l e s n é d r Ź b y je skutečná moc nad věcí. Kdo má věc ve své moci, má ji ve své držbě. Vnější známkou tohoto panství nad nemovitostí jest pro středověk její užívání. Naivnímu nazírání středověkému bylo viditelným znamením panství nad věcí skutečné její užívání. Kdo věci užíval, ten měl také držbu věci.

Vlastník nemovité věci ve středověku velmi zřídka vzdělával nemovitost sám, po případě svými služebníky. Ve středověku se velmi často stávalo, že vlastník pozemku pozemek propůjčoval osobám druhým a pak užívání se rozdvojovalo. Užívání pánovo spočívalo ve službách, v dávkách a v úrocích, které mu byly plněny od osoby, jíž pozemek byl propůjčen. Vasalové, pachtýři atd. měli však také užívání věci nemovité a to bezprostředně. To mělo za následek, že se vyskytala k určitému pozemku několikerá držba, zjev to pro středověk velmi častý. Vedle držby vlastníkovy existovala ještě držba toho, jemuž vlastník dal za určitý poplatek nemovitost v užívání. Pro bezprostřední držbu toho, kdo věci užívá, jest v právu německém název ledigliche gewere, kdežto pro ostatní případy držby byl zde název hebbende, blote gewere.

Vedle požadavku skutečné moci nad věcí, která se podobala římskému *corpus possessionis*, požadovalo středověké právo rovněž vnitřní vztah držitele k věci. Dal-li pán svůj majetek správci, aby majetek spravoval a veškeren výtěžek jemu odevzdal, pak správce neměl žádné držby. Stejně pak neměl držby otrok, který pro pána pozemek vzdělával. Bylo-li třetí osobou zabráněno otroku vzdělávání pozemku, byla tím porušena gewere pánova.

Právo středověké však nežádalo na tom, kdo měl držbu, aby držel věc s úmyslem jako věc svou. *Animus dominii* tudíž nebyl nutným. V tom se liší středověká držba od římské *possessio*, která vyžadovala *animus dominii*. Pro středověké právo stačilo, byla-li tu vůle ovládnout věc z určitého právního důvodu (*animus sibi habendi*). Z toho plynulo, že kdo tvrdil, že chce užívatí pozemku jako pachtýř, jako man, jako zástavní věřitel a p., měl také podle názoru středověkého práva držbu. Právě proto mohla k témuž pozemku existovati různá držba: na př. *Eigen-, Lehns-, Zins-, Satzungsgewere* atd., podle toho, měl-li

tento pozemek vlastník ve vlastnictví, lenník v lenním právu a zástavní věřitel v zástavě. Několikerá držba k témuž pozemku byla výrazem několikerého oprávnění, vedle sebe stojícího, jež mělo více osob k hospodářskému výtěžku pozemku.

Vedle této držby, t. zv. tělesné držby, existovaly ve středověku také případy, kdy nebylo tu skutečného panství nad věcí nebo užívání věci a kdy tu není ani tvrzení, že existuje držba pro určité právo k věci. Některý z těchto znaků držby může tudíž chybět. V těchto případech mluví nauka o držbě ideální, o držbě juristické a netělesné. Příklady, kdy se nabývá držby netělesné, jsou:

a) Při vzdání. Vzdáním se uskutečňuje převod pozemku, ačkoliv nenastalo žádné bezprostřední uvedení v držbu. Vzdání děje se pravidelně před soudem převodním prohlášením.

b) Držbu netělesnou měl také ten, komu byla držba přiřknuta soudním rozsudkem. V tomto případě přecházela držba ihned soudním rozsudkem na nabyvatele s dosavadního držitele, který před soudem podlehl.

c) Držbu netělesnou zakládá také nápad dědický. Jím přechází držba se zůstavitele bezprostředně na dědice. Ve středověkém právu není totiž t. zv. hereditas iacens, nýbrž dědictví přechází bezprostředně na nabyvatele. Praví se tudíž: Der Todte erbt den Lebendigen, le mort saisit le vif.

d) Netělesnou držbu má také vlastník, jenž byl násilným činem sice z držby vypuzen, nedal však projíti lhůtě roku a dne.

Ačkoliv skutečná moc nad věcí v těchto případech chybí, přece právo v nich připisovalo určitým osobám netělesnou držbu. Názor tento plynul ze zásady, podle níž všechny právní poměry na pozemcích byly ve středověkém právu podrobeny principu publicity. Případy, které způsobovaly vznik držby netělesné, totiž vzdání přiřknutí, dědický nápad nebo prohlášení dosavadního držitele i konečně vypuzení z držby, musely býti známy veřejnosti pro svou zvláštní povahu.

Účinky držby jsou právní a hospodářské. Hospodářské spočívají ve výkonu práva, jehož výrazem držba jest. Účinky právní jsou defenzivní, offensivní a translativní. Defenzivní účinek spočíval v tom, že právo pokládalo toho, kdo měl držbu, za osobu, která byla ve výhodě proti ostatním. Právo pokládalo pak toho, kdo věc držel, za držitele oprávněného na podkladě práva, jehož výrazem držba byla. Proto za-

kazovalo, aby kdo držitele násilně rušil a dovolovalo jen spory soudní. To bylo pravidlem i v právu polském. Vypuzený držitel musel dříve býti uveden zpět v držbu a pak mohl býti s ním zahájen proces. Držba poskytovala držiteli také výhodnou pozici ve sporech. Neboť ten, kdo měl držbu, měl snažší důkaz, že drží věc právem a dokazoval také, že drží věc právem dříve než ten, kdo věc nedržel.

Offensivní účinek držby záležel v tom, že dřívější držitel se mohl domoci držby na tom, kdo získal držbu nesprávně. V právu uherském na př. mohli býti do roka violenti occupatores bonorum bez soudní intervence od oprávněné osoby vypuzeni. Také v tom případě, setkají-li se různé držby, má offensivní účinek držba silnější na držbu slabší. Držba silnější nebo slabší jest podle toho, je-li silnější nebo slabší právo, jehož výrazem držba jest. Na př. držba vlastnická má offensivní účinek na držbu lenníka. Důkaz přednosti držby náležel v tomto případě žalobci, neboť tělesná držba uživatele věci byla právem uznávána za nepravou.

Pokud jde o translativní účinky držby, spočívaly v tom, že převod držby byl nutným předpokladem pro převod každého práva k nemovitosti. Bylo tak ustanoveno právě proto, že držba byla vnější formou, jakou se právo k věci jevílo. Způsobilst převáděti držbu měl držitel nejen s tělesnou držbou, ale také držitel, který měl držbu netělesnou. Byla-li převedena určitá držba na nabyvatele, nabýval nabyvatel stejné držby jako jeho předchůdce. Měl-li tudíž předchůdce držbu tělesnou, nabýval nabyvatel rovněž držby tělesné, měl-li předchůdce držbu vadnou, nabyl nabyvatel také držby vadné.

Zvláštním druhem držby byla t. zv. držba pravá (rechte gewere). Viděli jsme, že držbou uplynutím určité doby (roku a dne) se stávalo právo držitelovo bezesporným, jestliže ten, kdo mohl podati odpor, odporu nepodal. Nepodal-li tedy násilně vypuzený držitel odporu na základě své ideální držby proti držiteli, který měl tělesnou držbu, změnila se tato tělesná držba, která byla dříve vadnou, na držbu právem uznanou. Vada držby zmizela držbou rok a den. Vznikala tím tak zv. držba pravá.

Předpokladem jejím nebyla ovšem držba násilně nabytá, nýbrž pravidelně držba nabytá jako ideální držba soudním výrokem. Kdo nepodal do roku a do dne odporu po takovémto

soudním výroku, pozbyl této možnosti a držitel, jemuž byla držba přiřknuta, nabýval držby pravé. Soudce na soudě k tomu vyzýval, aby odpor byl podán. Ti, kdo byli přítomni, museli podati odpor ihned, kdo nebyli přítomni, museli tak učiniti do roka a do dne.

Ve středověku se vytvořila také držba práv. Vznikla z názoru, podle něhož veškerá práva k nemovitostem byla pokládána právním řádem za věci nehmotné a k nim se vytvořila držba. S oblibou se mluví o držbě práva při věcných právech, s nimiž nebylo spojeno skutečné ovládání věci, na př. při reálních břemenech, při rentách a p.

II. V době po vniknutí římského práva v právní předpisy středoevropské byla velmi silně dotčena také držba, do níž byly přimíseny římskoprávní prvky. Zbytkem staršího pojetí zůstalo rozdělení mezi věcmi nemovitými a movitými a tím i různé pojetí držby movitostí a nemovitostí. Také uplatnění rozdílu mezi movitostmi a nemovitostmi při vzniku pozemkových knih, jest příčisti vlivu staršího právního vývoje. Kdežto římské právo znalo držbu vlastnickou, výjimečně také i zástavního věřitele, prekaristy a sekvestra, recepce nemohla zatlačit starší právní názor, uznávající držbu toho, kdo má moc nad věcí a kdo má *animus rem sibi habendi*. *Opinio dominii* se i v novějším právu nevyžaduje. Některé novější zákoníky jdou tak daleko, že každou faktickou moc nad věcí uznávají za držbu. Podle těchto právních zásad se přiznává držba nejen vlastníkov, nýbrž i uživatelů věci, na př. pachtýři, zástavnímu věřiteli, poručníku a p. Z nich plyne také, že i podle novějších právních zásad jest možno několikero držeb různých osob k téže nemovité věci současně.

Pozdější právní vývoj navázal také na římskou quasi *possessio*, rozšířil ji však na všechna práva. Byl mu zde napomocen i právní názor kanonický. I novější kodifikace znají držbu práv, a to tak, že předmětem držby mohou být práva všechna nebo s určitým omezením. Při držbě práv jde o možnost působiti na věc způsobem, který se jeví realizací určitého práva věcného. *Opinio juris* se nevyžaduje. Dostačí vůle provésti výkon, jako by příslušel po právu.

V obecném právu se zdůrazňoval při nabytí držby *animus* a *corpus possessionis*. V dalším vývoji odpadlo nabytí ideální držby vzdáním a soudním rozsudkem, protože se zdůrazňovala

apprehense. Obecné právo však se uchýlilo od římského práva v tom, že uznalo také případy sukcesse v držbě a zavedlo v právní řád odvozené nabytí držby. Nový nástupce pokračoval v držbě svého předchůdce. Také tato zásada pronikla do některých novějších právních kodifikací.

Případy nabytí držby bez hmotného odevzdání se v obecném právu také rozšířily a vytvořila se t. zv. *traditio ficta*, t. j. nabytí držby buď odevzdáním určitých znamení nebo ústně. Nové zákonníky se vrátily namnoze k zásadám římským, přece však obchodní právo vytvořilo případy, které tkví svým pojetím v právu středověkém (odevzdání zboží odevzdáním obchodních papírů na ně znějících).

Obecné právo zachovalo také případ nabytí držby dědicem bezprostředně smrtí zůstavitelovou (t. zv. *possessio civilissima*) a i novější právní řád tuto zásadu přijal (německý občanský zákoník).

III. Starší právní vývoj neznal zvláštních předpisů o ochraně držby. Spor o držbu se soustředil vlastně na spor o právo, jehož vnější formou držba byla. Naproti tomu římské právo v okruhu *imperium praetoris* vytvořilo řadu interdiktů směřujících k ochraně držby (*interdictum Uti possidetis*, *Utrubi*, *Unde vi*, *de precario*). Interdikty tyto byly rázu policejního proti svémocnému rušení míru.

Obecné právo přijalo instituty římskoprávní, smísilo však pojmy rušení a vypuzení z držby, čímž praxí zmizely rozdíly mezi interdiktem *Uti possidetis* a *Unde vi*. Dovolávaly-li se obě sporné strany držby, nebyla ve středověku rozhodna držba starší a nerozhodovala tudíž držba v době *litiskontestace*. Působením právního názoru o středověké držbě se stalo, že spor o držbu přestal býti přípravou pro proces o právo a *possessorium* se smísilo s *petitoriem*.

Také interdiktum *Unde vi* změnilo svou povahu. Působením církevního práva, t. zv. žalobou *spolijni* (*spoliatus ante omnia restituitur*), bylo připouštěno interdiktum *Unde vi* nejen, byla-li tu *vis*, ale všeobecně i při každé *iniusta possessio*. Směřovalo také nejen proti vypuditeli z držby, ale i proti každému nepravému držiteli. V dalším vývoji se interdiktum *Uti possidetis* a *Unde vi* k sobě přiblížilo tak, že nebylo mezi nimi více rozeznáváno. K ochraně držby směřovalo pak t. zv. *possessorium ordi-*

narium. Mělo ráz petitorní a bylo ho používáno při sporech o držbu při nemovitostech i movitostech.

Soudní praxe ve snaze urychlit spory o držbu vytvořila t. zv. *possessorium summarissimum*. Aby se zabránilo opakování rušení držby, jež by se přiházelo při zdlouhavém projednávání *ordinaria*, *summarissimum* obecného práva zavedlo prozatímní rozhodnutí otázky držby a sice podle poslední bezvadné držby.

Novější zákonodárství se vrátilo k zásadám ochrany držby římského práva, oddělující *petitorium* od *possessoria*. Vytvořily se zpravidla dva druhy žalob, jednak pro rušení držby, jednak pro odnětí držby. Námitky plynoucí z práva na držbu věci v držebním sporu se zpravidla vůbec nepřipouštějí, zůstávají vyhrazeny sporu petitornímu. Někde se nepřipouští ani námitka nepravé držby, že žalobce dosáhl držby od žalovaného násilím neb lstí.

§ 11. Držba desková.

Se zvláštní povahou držby v středověkém právu souvisí institut zemských desk. Již v 11. a 12. století byly při právních jednáních, zvláště o nemovitostech, zapisovány různé skutečnosti do zvláštních zápisů v listinách. Vyvinuly se pak kopiáře, když listiny o zápisech byly opisovány, a knihy tradiční, když zápisy o převodu nemovitostí byly protokolárně za sebou zapisovány do zvláštních knih. Zvláště v městech byly velmi přesně a podrobně vedeny zápisy o nabytí a pozbývání pozemků, jakož i o různých změnách právních poměrů k pozemkům. Vyvinuly se tu tyto zápisy zvláště proto, že právní jednání, týkající se pozemků v městech, byla podnikána před soudy, později před městskou radou a právní jednání tato byla pak zapisována do městských knih. Nejdříve se objevují tyto městské knihy v Německu r. 1135 v Kolíně nad Rýnem. Později se rozšířilo toto zapisování do městských knih do ostatních měst německých a odtud přešlo pak do jiných zemí, zvláště do zemí českých.

Nejprve se do úředních knih zapisovala právní jednání chronologicky bez zřetele k tomu, o jaké právní jednání tu šlo. Nezáleželo ani na tom, šlo-li o právní jednání veřejného práva či práva soukromého. Pak ale, aby se získal přehled o právních

