

§ 17. Reální břemena.

I. Reální břemena jsou závady, váznoucí na určité nemovitosti, záležející v pozitivním, opětujícím se plnění, které plyne z hospodářského výtěžku této nemovitosti. Plnění plní se určité osobě oprávněné. Pozitivním obsahem liší se reální břemena od služebností římského práva. Reální břemena poskytují oprávněnému věcné právo. Podle povahy plnění, podle obsahu, podle doby, kdy jest plniti, podle doby trvání břemene, můžeme rozeznávati druhy reálních břemen: služby, dávky věcné a dávky peněžité, dále jednostranná a dvojstranná reální břemena, stálá a nestálá, věčná neb dočasná a pod.

Vznik reálních břemen se poutá k vývoji nájmu. Při nájmech vznikaly na straně nájemníkově určité povinnosti, buď to byly určité poplatky v naturalích nebo i služby. Tyto poplatky a služby náležely k obsahu nájmu jakožto věcného práva. Během právního vývoje začalo se hleděti k těmto povinnostem samostatně a připoutávaly se nikoli k osobám, jež je vykonávaly, nýbrž k nemovitostem, z nichž se plnily. Povinnosti tyto radily se na nemovitostech. Nemovitosti samy byly rozhodny pro určení velikosti těchto dávek, nikoli osoby, jež měly nemovitosti v držbě. Naopak nemovitosti samy i reální břemena na nich váznoucí, začaly míti vliv na úpravu právního postavení osobního držitelů pozemků.

Reální břemena došla ve středověku neobyčejného rozšíření. I některé dávky veřejné na př. vojenské služby, úřednické dávky a pod., byly připoutávány k určitým nemovitostem a byla z nich vytvořena reální břemena.

Reální břemena uplatnila se neobyčejně v městském právu, protože hospodářský život městský tomu napomáhal. Ve všech městech ve střední Evropě hrála reální břemena roli velmi významnou.

II. P o v a h a r e á l n í c h b ř e m e n. Reální břemena působila od počátku právní theorii velké potíže při vysvětlení jejich povahy a podstaty. Jsou tři theorie, kterými má býti povaha reálních břemen vysvětlena. Reální břemena pokládají se buď 1. za práva obligační, 2. za práva věčná nebo 3. za práva smíšeného charakteru věcného i obligačního.

ad 1. Od 17. stol. objevuje se theorie, že reální břemena jsou pohledávky váznoucí na pozemku, při čemž pozemek tvoří jejich pojištění jako zástava (Carpzow). Toto pojetí však nedovedlo vysvětliti, jakým způsobem se může měniti subjekt, aniž by se měnila pohledávka. Při reálních břemenech bylo zřejmo, že tu je jen jednoduchý právní poměr, nikoli pohledávka a zástavní právo. Theorie tato označovala pak reální břemena jako obligace bez určitého subjektu, neboť byly to pohledávky toho kterého držitele určitého pozemku (Gerber, Stobbe). Novější pojetí však naprosto nevystačilo s tím, aby pokládalo reální břemena za obligace, neboť při reálních břemenech naprosto nebylo možno uskutečniti na př. soluci. Obligace může býti zaplacením dlužné částky splněna, reální břemena však nikoli.

ad 2. Jiná theorie klade důraz při reálním břemenu na věcné právo na pozemku a plnění určité osoby, držitele pozemku, pokládá za accesorium věcněprávního poměru. Pojetí toto tvrdí o reálních břemenech, že jsou služebnostmi pozůstávajícími v pozitivním plnění, in faciundo. Reální břemena v této konstrukci pojímána byla jako celek. Veliké obtíže působilo vysvětliti, jak jest pojímati jednotlivá plnění, z kterých se reální břemena skládala.

ad 3. Z toho důvodu vyvinula se třetí theorie, hledící jednak k reálnímu břemenu jako k celku a k jednotlivým jeho plněním. Vznikla tak theorie smíšená, která pokládá reální břemeno v celku za právo věcné, kdežto jednotlivá plnění, z kterých reální břemeno se skládá, za právo obligační. Ale ani tato theorie nemohla plně vystihnouti podstatu reálního břemene, protože oprávnění na celek reálního břemene se skládá z oprávnění na jednotlivá plnění.

Novější vědecká literatura německá (Gengler, Arnold, Gierke) rozvinula theorii, že ve středověku bylo hleděno na oprávnění plynoucí z reálního břemene jako na práva věcná. Neboť oprávnění ta poskytovala panství nad věcí. Reální břemena jako jiná práva věcná se jevila ve středověku na venek v držbě (gewere), ať to bylo v držbě pozemku nebo v držbě práva na určité plnění jednotlivé. Reální břemena byla zakládána věcně právním jednáním a byla také vkládána do pozemkových knih. Také oprávnění na jednotlivé plnění jevílo se jako věcné právo. Plyne tak z pojímání věcného práva vůbec ve starším

právním vývoji. Pozemek ručil za to, že i jednotlivá plnění budou oprávněnému splněna.

Nebylo-li reální břemeno splněno, oprávněný se mohl uspokojiti z pozemku a z movitostí na něm jsoucích. V některých případech mohl tak učiniti svémocným zabavením. Někde bylo ustanoveno, že nesplněná částka se nesplněním zdvojnásobuje a stoupá, nebylo-li včas plněno, až do výše ceny nemovitosti, která propadá pak osobě oprávněné, příjemci renty. Pozemek tu ručil za plnění dočasného vlastníka. Tím se liší reální břemeno od hypotéky, která ručí za dluh určitého dlužníka. Pozemek v rukou kteréhokoli vlastníka ručil i za plnění reálního břemene, která nebyla za jeho předchůdců splněna. Vlastník pozemku neručil ovšem osobně, to znamená, že ručil jen pozemek, na němž reální břemeno vázlo, ostatní jmění vlastníkovo bylo z ručení vyňato a i osobní ručení jeho bylo vyloučeno. Ve starší době bylo to nejlépe patrné tím, že vlastník pozemku byl osvobozen plniti dlužná plnění dřívější, vydal-li pozemek, na němž reální břemeno vázlo.

III. J e d n o t l i v á r e á l n í b ř e m e n a. 1. Reálními břemeny jsou s l u ž b y, váznoucí na určitém pozemku. Plynuly ze středových poměrů vrchnostenských a poddanských. V době poddanství změnil se v roboty. Roboty byly různého druhu; byly buď určené (t. zv. měřené), nebo byly neměřené. Jiné byly ruční, t. j. musely se vykonávati osobně ruční práce. Jiné byly tažné, t. j. musely se poskytovat vůz a potah. Jiné byly řádné a mimořádné.

2. Jiná reální břemena jsou tak zvané č i n ž e, které vyskytovaly se ve středověku v nejrůznější podobě. Byla to reální břemena, která zavazovala k opětujiícím se plněním částek přesně určených. S počátku byla to plnění naturální, později plnění peněžité.

3. Jiným reálním břemenem byly d e s á t k y. Byly to dávky pozůstávající v plnění určitého dílu z roční úrody. Velmi často byla to desátá část, ale mohla to býti jedenáctá, dvacátá i šedesátá část a pod. Desátky dělily se na dvě velké skupiny, na desátky světské a duchovní. Desátky světské byly vybírány od velmi dávné doby od vlastníků rozsáhlých pozemků a od krále, desátky církevní od církevní vrchnosti, která odůvodňovala svůj nárok na ně již podle některých výroků biblických.

Desátky byly opětně různého druhu, na př. decima universalis nebo particularis, rozprostíraly-li se jen na některé pozemky, nebo na všechny pozemky, dále decima generalis a specialis, plní-li se desátky jen z určitých plodů nebo ze všech plodů a j.

4. Nejdůležitějším reálním břemenem a také později velmi rozšířeným jsou tak zv. r e n t y. Renty vznikaly hlavně v městech, kde život hospodářský byl přízniv jejich vzniku. Renta nazývala se ve středověku redditus, annuus census, pensio, Gülten, Gelder, Ewiggeld, Ewiggültes, česky roční holý plat nebo úrok, polsky annuaty.

Vznik renty souvisí s přeměnou starších činží ve vlastní renty. Prvotní forma renty vznikala tak, že zakladatel renty ukládal vlastníku pozemku, pravidelně při odkazech svému dědici, aby plnil z odkázaného pozemku určité majetkové částky kostelu nebo klášteru, načež kostel nebo klášter zase se zavazoval, že bude sloužiti za duši mrtvého mše a bohoslužby. Renta vznikala také tím způsobem, že vlastník odevzdal církvi (klášteru nebo kostelu) určitý majetek do vlastnictví a přijal ho do užívání zpět se závazkem, že bude plniti určité dávky kostelu nebo klášteru. Renta mohla však vzniknouti také tím způsobem, že vlastník pozemek prodal, pro sebe si vymínil určitý plat a ten převedl na církev. Avšak tyto způsoby zřizování renty, které byly v užívání ve starší době, byly vystřídány později způsobem jednodušším. Neboť pravidelně dával pak zřizovatel renty určitou částku přímo vlastníku pozemku a od něho si dával pak slibovati plnění renty. Toto právní jednání, kterým renta se zřizovala, nazývalo se k o u p í r e n t y (Rentenkauf). Zvláště tento způsob vyhovoval hospodářským poměrům ve městech, neboť byl vhodným i pro kapitalistu, který hledal rentu, i pro vlastníka pozemku, který potřeboval kapitál. Renta se rozšířila i proto, že se jí vlastně obcházela záповěď' braní úroků, jež církev chtěla zakázati a působila tím i na zákonodárství světské.

Renta byla pro starší právo netělesnou nemovitou věcí, na níž náležela příjemci renty držba. Renta jako nemovitá věc musela býti zapsána do veřejných knih, do nichž se zapisovaly nemovitosti. Záhy se vytvořil způsob zapisování renty na listinu, jež byla pokládána za cenný papír, neboť pro zcizení a zavazení renty postačovalo jen převedení cenného papíru.

Pro rentu platí tytéž zásady, které platí pro reální břemena. Renta musela býti na př. plněna od vlastníka pozemku, třebaš by při nabytí pozemku nebyl věděl, že na pozemku vázne. Vázla-li renta na domě, bylo třeba, aby ke všem změnám, jež ohrožovaly cenu domu, bylo vyžadováno svolení příjemce renty. Stejně tak, nebyla-li renta včas plněna, náleželo příjemci renty zástavní právo na movitostech na pozemku, po př. mohl uvázati se v pozemek samotný.

Renta ve své povaze byla považována za věčnou. Chtěly-li strany, aby renta po určité době zanikla, pak vlastník pozemku, na němž renta vázla, musel rentu koupiti zpět. Zpětná koupě renty mohla se tudíž státi jen vzájemnou dohodou příjemce renty a vlastníka pozemku. Vlastník pozemku často při zřizování renty si vymíňoval, že bude moci rentu po určité době vykoupiti. Proto na př. vykupitelné renty se nazývají v polském právu a i jinde wyderkafy, wyderki, census in vim redemptionis. Z toho však se vytvářelo pravidlo, že vlastník pozemku může kdykoliv rentu vykoupiti a vzniká vykupitelnost rent již podle zákonného předpisu.

Recepí práva římského a v novější době reální břemena a i renta ustoupila ve svém významu. Příčinou toho byla volnost braní úroků a rozvinutí hypotekárního práva. Teprve novější právní vývoj věnuje opětně reálním břemenům pozornost, takže novější kodifikace obsahují o reálních břemenech podrobné předpisy.

§ 18. Služebnosti.

Starší právní vývoj neznal služebností toho druhu, jako právo římské. Tvořila se řada užívacích práv k věci cizí, která však vývojem nájmu a reálních břemen nabývají jiné povahy než služebnosti, na př. právo pastvy sedláků na pozemcích vrchnosti, užívací práva k lesu vrchností, právo cesty a služebnosti domovní. Zvláštní tato práva užívací vznikala také tím, že vrchní vlastník ponechal si určitá práva užívací na nemovitostech podvlastníka.

Ve starší době vytvořila se řada z a p o v í d a c í c h p r á v (Bannrechte, iura bannaria), jež záležela v tom, že vrchnosti buď z poddanského poměru, buď podle smlouvy nutily své poddané, aby jistých potřeb si neopatřovali jinde než