

**Univerzita Palackého v Olomouci  
Právnická fakulta**

**Anna Franková**

**Výměnek**

**Diplomová práce**

**Olomouc 2015**

*Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma Výměnek vypracovala samostatně a citovala jsem všechny použité zdroje.*

V Olomouci dne 15. dubna 2015

.....  
Anna Franková

*Ráda bych tímto poděkovala JUDr. Tomášovi Tintěrovi, Ph.D. za odborné vedení diplomové práce a vstřícnou spolupráci při její tvorbě.*

## Obsah

Seznam použitých zkratk	6
Úvod	7
1 Historie	9
1.1 Výměnek do doby zrušení nevolnictví	9
1.2 Výměnek od počátku 18. století do roku 1950	10
1.2.1 Úprava ve všeobecném občanském zákoníku (ABGB)	11
1.2.2 Výměnek v jiném právním předpise	12
1.2.3 Význam výměnku pro právní praxi	12
1.3 Občanský zákoník z roku 1950	14
1.4 Právní aspekty smlouvy o výměnku po roce 1964	15
2 Pojem výměnek	17
2.1 Výměnek obecně	17
2.2 Obsah závazku	19
2.2.1 Obsah závazku a místní zvyklost	19
2.2.2 Další povinnosti z výměnku	20
2.3 Forma smlouvy	20
3 Závazek	22
3.1 Vznik závazku	22
3.2 Změna závazku	23
3.3 Zánik závazku	25
3.3.1 Zánik závazku dohodou a odstoupením	26
3.3.2 Zánik závazku konsolidací	26
3.3.3 Zánik závazku zánikem nemovitosti	27
3.3.4 Zánik závazku smrtí výměnkáře	27
3.3.5 Zánik uplynutím doby, na kterou byl sjednán	28
3.3.6 Zánik závazku promlčením	28
3.3.7 Zánik prodejem nemovitosti v exekučním řízení	28
3.4 Nezcizitelnost a nedělitelnost výměnku	29
4 Dílčí plnění	32
4.1 Bydlení	32
4.1.1 Právo užívání nebo požívání?	32
4.1.2 Bydlení třetí osoby s výměnkářem	34
4.1.3 Zkáza nemovitosti	35

4.2	Jiné naturální dávky .....	36
4.3	Relutární náhrada a plnění .....	37
4.4	Ostatní služby.....	39
5	Pomoc výměnkáři nad rámec smluvních ujednání.....	40
6	Obligační a věcněprávní povaha výměnku .....	44
7	Úprava výměnku na území Polské republiky ve vztahu k českému právnímu řádu.....	46
8	Závěr.....	52
	Seznam použitých zdrojů.....	54
	Shrnutí .....	58
	Summary.....	58
	Seznam klíčových slov .....	59
	Key words.....	59

## Seznam použitých zkratek

- ABGB** – Zákon č. 906/1811 Sb. z. s., všeobecný zákoník občanský, ze dne 1. června 1811, ve znění předpisů č. 276 ř. z. a č. 169 ř. z. (německy Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesammten Deutschen Erbländer der Österreichischen Monarchie).
- EŘ96** – Zákon č. 79/1896 ř. z., exekuční řád, ze dne 27. května 1896.
- KatZ** – Zákon č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ze dne 8. srpna 2013.
- KC** – Ustawa Dz. U. 1964 nr 16 poz. 93 z dnia 23 kwietnia 1964 r., Kodeks cywilny.
- KN** – Katastr nemovitostí.
- NOZ** – Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ze dne 3. února 2012.
- OGH** – Der Oberste Gerichtshof = Rakouský nejvyšší soud.
- OSŘ** – Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ze dne 4. prosince 1963, ve znění pozdějších předpisů.
- OZ** – Zákon č. 40/1964, občanský zákoník, ze dne 26. února 1964.
- OZ50** – Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ze dne 25. října 1950.

# Úvod

Dne 22. prosince 1999 došlo k přijetí usnesení vlády České republiky číslo 1350<sup>1</sup>, jež ukládalo vypracovat návrh věcného záměru komplexní rekodifikace soukromého práva. Návrh byl schválen dne 18. dubna 2001.<sup>2</sup> Největší rekodifikace občanského práva připravovaná více než deset let nejznámějšími odborníky české právní obce pod záštitou Karla Eliáše byla završena platností a následnou účinností zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ze dne 3. února 2012 (dále jen NOZ). Tento zákoník je kodexem soukromého práva po vzoru kodexů evropské kontinentální kultury za současného zohlednění příslušných mezinárodních smluv, nařízení a směrnic Evropské unie, včetně nadnárodních projektů typu zásad UNIDROIT. Vychází jak z tradiční římskoprávní kultury, tak z právních norem evropských států, jež se od romanistických přístupů odklonily.<sup>3</sup>

Jedním z právních institutů, který nemá oporu v klasickém římském právu, je právě výměnek, který jsem si zvolila za téma své diplomové práce. Právní institut výměnku pochází především z právních obyčejů, nezvyklých pro svůj silný význam v právní praxi i přes nulovou písemnou oporu. Téma výměnek mě zaujalo a rozhodla jsem se mu věnovat, protože vidím mnoho právních i sociálních aspektů, které lze při studiu výměnku pozorovat, zkoumat a zpracovávat. Taktéž jeho historický původ mě utvrdil ve výběru tohoto tématu.

Historie je u institutu výměnku velmi významným zdrojem informací, proto práci zpracuji jako průběžný popis historických pramenů v kontextu s ustanoveními NOZ. Zároveň provedu analýzu možností jejich aplikace na novou úpravu. Tento přístup je důležitý vzhledem k omezeným znalostem české společnosti o výměnku. Bude důležitým vodítkem pro rozhodovací praxi soudů a ukazatelem dalšího vývoje práva s výměnkem souvisejícího. Analýzou historických textů, jejich komparací a aplikací na nová ustanovení v NOZ bych chtěla v této práci objasnit pojem, právní charakter, význam i následky právního užívání výměnku. Práce je zaměřena na odhalení problematických situací, se kterými se bude potýkat právní praxe a nalezení jejich řešení.

---

<sup>1</sup> Usnesení vlády České republiky ze dne 22. prosince 1999 č. 1350 + 2P o Plánu legislativních prací vlády na rok 2000 a o aktualizovaném Výhledu legislativních prací vlády na léta 2001 a 2002. Praha: Vláda České republiky. 1999. [cit 1. března 2014]. Dostupné na <[http://racek.vlada.cz/usneseni/usneseni\\_webtest.nsf/dcc7d35c85c5f1e7c125741a004890df/e5dad50303b65b19c12571b6006c27a4?OpenDocument](http://racek.vlada.cz/usneseni/usneseni_webtest.nsf/dcc7d35c85c5f1e7c125741a004890df/e5dad50303b65b19c12571b6006c27a4?OpenDocument)>.

<sup>2</sup> Usnesení vlády České republiky ze dne 18. dubna 2001 č. 345 k návrhu věcného záměru občanského zákoníku (kodifikace soukromého práva). Praha: Vláda České republiky. 1999. [cit 1. března 2014]. Dostupné na <[http://racek.vlada.cz/usneseni/usneseni\\_webtest.nsf/dcc7d35c85c5f1e7c125741a004890df/e5dad50303b65b19c12571b6006c27a4?OpenDocument](http://racek.vlada.cz/usneseni/usneseni_webtest.nsf/dcc7d35c85c5f1e7c125741a004890df/e5dad50303b65b19c12571b6006c27a4?OpenDocument)>.

<sup>3</sup> Důvodová zpráva k NOZ.

Neméně důležitým postupem však bude i samotná deskripce, bez níž by nemohlo být dosaženo vytyčených cílů. Teprve až po řádném popisu a pochopení souvislostí mezi jednotlivými ustanoveními o výměnku a ustanoveními obecnými, či speciálními (především ustanoveními o služebnostech, závazcích, změně okolností, významu času, obydlí manželů), bude možno odhalit řešení konkrétních problémů. K výkladu jednotlivých ustanovení užiji komentářů tří různých vydavatelů, což zajistí možnost srovnání různorodých právních názorů.

Ke zvolenému tématu jsou aktuálně dostupné velmi omezené možnosti použití bibliografických pramenů, výměnek totiž není často zpracovávaným tématem. Některé prameny se věnují především sociálnímu významu výměnku. Nedostatek literatury z velké části doplním četnou judikaturou.

Vlastní obsah práce je rozčleněn do osmi kapitol. První dvě kapitoly práce jsou dále členěny do podkapitol a představují čtenáři výměnek. V první kapitole se bude možno dočíst o historickém vývoji institutu výměnku, jenž je, jak jsem výše odůvodnila, zásadním pro jeho pochopení. Je dělena do podkapitol podle, pro výměnek, historicky významných období. Druhá kapitola vysvětlí pojem výměnek co do obecné roviny, obsah smlouvy o výměnku včetně její formy. Třetí kapitola je taktéž členěna do podkapitol a bude se podrobně věnovat rozboru závazkovému právnímu charakteru výměnku. V jednotlivých podkapitolách osvětlí, jakým způsobem závazek z výměnku vzniká, jak jej lze v průběhu jeho existence měnit, rozebere způsoby zániku závazku, přiblíží jeho nezczitelnost a nedělitelnost. Čtvrtá kapitola, rovněž dělená na podkapitoly, obsáhne rozbor jednotlivých dílčích plnění z výměnku. Kapitola pátá je vyčleněna z přechozího textu o dílčích plněních jako samostatná, neboť v ní vidím zásadní význam pro užití výměnku v současné společnosti související se změnami v sociálním vývoji. Šestá kapitola bude důležitým vodítkem pro objasnění právního charakteru výměnku. Vysvětlí vztah výměnku jako práva obligačního a výměnku jako práva věcného.

Sedmá kapitola práce pojedná o komparaci se zahraničním právem. Pro tuto část jsem si vybrala srovnání s právem polským. Právě polský Kodeks Cywilny byl významným zdrojem při tvorbě NOZ, což je hlavním důvodem mé volby tohoto zahraničního práva pro srovnání s právem českým. Výměnek je v polském kodexu konkrétně upraven. Komparace směřuje k nalezení rozdílů, podobností a vazeb mezi naší a polskou úpravou. Na základě zjištěných informací si kladu za cíl určit, co z polského práva bude česká právní praxe moci použít při vyplňování mezer v českém právu, nedostacích české úpravy, právních konstrukcích *de lege lata*, řešení problematických situacích apod.



# 1 Historie

## 1.1 Výměnek do doby zrušení nevolnictví

Vznik výměnku jako právního institutu lze jen těžko konkrétně datovat. Vychází z nepsaných právních obyčejů, které mají původ v lidových zvycích. Lze však usoudit, že jeho vznik je úzce vázán na rozvoj zemědělských usedlostí a statků v souvislosti s jejich vztahem k individuálnímu vlastnictví. Statky byly tradičně v rukou určitého rodu po desetiletí, mnohdy i staletí a bylo velmi důležité zachovat nástupnictví vlastníka v rodové linii. Když však s postupným právním vývojem došlo k razantnímu příklonu k individuálnímu vlastnictví a velké rody se začaly rozpadat, dostalo se tradiční nedílné vlastnictví do krize a musely nastoupit s tím související nové právní instituty.

Antonín Menoušek se zmiňuje o historii výměnku. Za výměnek považuje listinu z roku 1329, kterou vévoda saský Rudolf prodává klášteru v Dobrlugu pozemky a proti tomu si vyhrazuje určité dávky. Menoušek rozebírá, že původ výměnku je třeba hledat v germánském právu, a že vyplývá ze středověkých hospodářských poměrů, jako útvar, kterým bylo zajištěno provozování zemědělství. Zároveň také zabezpečuje odstupujícímu hospodáři pojištění ve stáří a invaliditě.<sup>4</sup> Tento názor zastává i Cyril Horáček, který zároveň uvádí, že výměnek lze nalézt v roce 1363, kdy se jím zabývají selská práva v oblasti Westfálska, jako lidovým obyčejem. Psané právo v té době náleželo pouze vrchnosti, proto se v běžném právním styku a jednání upřednostnil právě lidový, respektive právní obyčej.<sup>5</sup> S takovýmto vývojem souhlasí i další autoři, jako např. Karel Schmidt, který spojuje původ výměnku s německými právními zvyklostmi, jak potvrzuje ve své knize i Alice Velková.<sup>6</sup>

Smlouva o výměnku, zhruba od 17. století zřizovaná v písemné formě, podléhala schválení vrchnosti. Vrchnost do ní mohla libovolně zasahovat prostřednictvím obecně platných ustanovení, která vydávala a jimiž se poddaní museli při jejím zřízení striktně řídit.<sup>7</sup> Za jeden z prvních vrchnostenských právních aktů týkajících se smlouvy o výměnku lze nejspíše považovat Zřízení meziříčské<sup>8</sup> vydané Janem Jetřichem Berkou z Dubé.

---

<sup>4</sup> MENOŠEK, Antonín. *Výměnek při dražbě reální*. Praha: Tiskem a nákladem Dra Ed. Grégra, 1898, str. 6.

<sup>5</sup> HORÁČEK, Cyril. *Výměnek*. Praha: Společným nákladem „ROZHLEDŮ“ a spolku čes. právníků „VŠEHRD“, 1900, str. 13.

<sup>6</sup> VELKOVÁ, Alice. *Krutá vrchnost, ubozí poddaní?* Praha: Historický ústav, 2009, str. 276 – 278.

<sup>7</sup> NÁPLAVOVÁ, Marie. Práva výměnkářů na Uherskohradištsku. In HOLUBOVÁ, Markéta (ed). *Obyčejové právo*. Praha: Etnologický ústav Akademie věd České republiky v Praze, 2002, str. 82.

<sup>8</sup> VELKOVÁ: *Krutá vrchnost...*, str. 277.

Zřízení bylo vydáno městu Velkému Meziříčí a vesnicím panství meziříčského na Moravě okolo roku 1630. Zakazovalo výměnek při prodeji usedlosti z důvodu jeho negativního vlivu na výši ceny.<sup>9</sup>

Vrchnost tedy měla konečné slovo ve výběru nového hospodáře. Co do úpravy výměnku v právních dokumentech vydávaných vrchností byl pravidelně upravován maximální rozsah výměnku, byl zakázán výměnek pro více než dvě osoby či dva výměnky zároveň. Také stavění zvláštních domků pro výměnkáře bývalo omezeno či přímo vylučováno. Smlouvy o výměnku, jež byly v rozporu s těmito ustanoveními, byly sankcionovány neplatností. Neplatné byly také ty smlouvy, které nebyly schváleny vrchností či smlouvy nepotvrzené, ačkoliv podléhaly potvrzení úřadů zeměpanských, zejména politických úřadů či soudů. Stranám zamítnutého rozhodnutí o výměnku náleželo právo odvolat se, a to ke krajským úřadům. Ty pak měly i moderační právo.<sup>10</sup>

## 1.2 Výměnek od počátku 18. století do roku 1950

Dědická posloupnost až do osmdesátých let 18. století nebyla jednotná a zákonem upravená. Proto byl institut výměnku hojně využíván, neboť zajišťoval hospodáři právo vybrat svého nástupce, a to i přestože výběr podléhal schválení vrchnosti. Po zrušení nevolnictví v roce 1848 a 1849 přešlo vlastnické právo k půdě a statku na dosavadní uživatele usedlostí, což značně zjednodušilo postup při zřízení výměnku při odstoupení statku novému hospodáři.

Výměnek byl často spojován nejen s převodem majetku jako takovým, ale i s jinými typy smluv jako byly např. smlouvy svatební, závěti, dlužní úpisy apod. Smlouvy o převodu nemovitosti byly zpravidla nazývány jako smlouvy trhové, odstupní či darovací. Také v nich měl výměnek své místo. V těchto dobách bylo tradičně obsahem výměnku naturální plnění, neboť peníze byly nedostatkovým artiklem a rovněž nedokázaly pokrýt opravdové potřeby výměnkářů.<sup>11</sup> Nejvíce informací o výměncích z této doby lze čerpat z pozemkových knih. Typickými právy, která byla ve výměnku vymíňována, byla: právo na obsluhu a ošetřování, právo na stravu, právo na dávky naturální (mléko, sůl, máslo, maso, vejce, dříví, atd.), právo na dobytek, právo na různá vedlejší plnění (užívání ohně a krbu, ovocných stromů či pastvin, spíže, ...), právo na pohřební útraty a jiné.<sup>12</sup>

<sup>9</sup> VELKOVÁ: *Krutá vrchnost...*, str. 277.

<sup>10</sup> HORÁČEK: *Výměnek*, str. 14 – 15.

<sup>11</sup> NÁPLAVOVÁ: *Obyčejové právo*, str. 82.

<sup>12</sup> SEDLÁČEK, Jaromír. Právo výměnku v dějinném vývoji. *Věstník Československé akademie zemědělské*, roč. XIX, 1943, str. 102.

### 1.2.1 Úprava ve všeobecném občanském zákoníku (ABGB)

Zákoník vyhlášený císařským patentem ze dne 1. června 1811 č. 906/1811 Sb. z. s., všeobecný zákoník občanský, ve znění předpisů č. 276 ř. z. a č. 169 ř. z. (dále jen ABGB), se o výměnku ve své konkrétní podobě nezmiňuje. Upravuje však služebnosti, a to v díle druhém, oddělení prvním: práva k věcem, o právech věcných v § 472 – 530.<sup>13</sup> Tato úprava má význam vzhledem k analogii použití ustanovení o služebnostech na výměnek, neboť obsahem smlouvy o výměnku mohou být právě i některé zde uváděné služebnosti. I v komentáři k § 512, spadajícím pod osobní služebnosti, je uveden judikát číslo 5148, který říká, že: „Výměnkem jest reální právo požadovati od vlastníka selské usedlosti dávky za účelem výživy. ...“<sup>14</sup> Je vidět, že právní praxe tedy s výměnkem počítá a řeší jej v souvislosti se služebnostmi. O objasnění problematických situací vzniklých z výměnku za použití ustanovení o služebnostech vypovídá mnoho jiných judikátů, o kterých bude pojednáno v dalších kapitolách. Poživatelem práv ze služebností tedy mohl být právě výměnkář. Výměnek jako reálné břemeno byl povinně zapisován do pozemkových knih. Avšak reálné břemeno jako institut rovněž občanský zákoník neupravoval. Opět se tedy užívala analogie práva věcných břemen na břemena reálná.

Tyto postupy podporovala i četná judikatura. V rozhodnutí ze dne 24. června 1925 je výměnek definován takto: „Výměnkem jest reální právo požadovati od vlastníka selské usedlosti dávky za účelem výživy.“<sup>15</sup> V jiném rozhodnutí dne 21. prosince 1926 se píše: „Výměnkem jsou požitky nebo práva, jež vlastník nemovitosti, postupuje ji osobě druhé, vyhrazuje (vyměňuje) sobě nebo třetí osobě na čas života svého nebo třetí osoby nebo na čas určitý. Není podstatnou náležitostí výměnku, by výměnčí práva (požitky) byla zajištěna na postoupené nebo jiné nemovitosti a stala se reálním břemenem. K tomu, by výměnek se stal reálním břemenem a mohl býti vložen do pozemkové knihy, jest třeba zvláštní úmluvy stran.“<sup>16</sup> Další judikát upřesňuje: „Výměnek jest podle své povahy určen k úhradě nutné výživy výměnkáře a knihovním vložení výměnku má býti dosaženo, že výměnkář může tuto výživu vymáhati i ze zatížené nemovitosti, jestliže její vlastník převzatý závazek k výživě má.“<sup>17</sup>

---

<sup>13</sup> Více v ABGB.

<sup>14</sup> ROUČEK, František. *Obecný zákoník občanský a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Druhé doplněné vydání. Praha: Československý Kompas, tiskařská a vydavatelská akc. Spol. 1932, str. 513.

<sup>15</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. června 1925, sp. zn. R I 5444/25.

<sup>16</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. prosince 1926, sp. zn. Rv II 771/26.

<sup>17</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 4. října 1938, sp. zn. Rv I 2452/38.

Co do povahy výměnku jako věcného břemene je významným judikát vysvětlující jeho postavení takto: „Z toho, že souhrn práv a požitků vložených pro někoho na nemovitosti, jest označen jako výměnek, neplyne, že by všechna tato práva měla být posuzována jako reální břemeno. Předmětem reálního břemene mohou být jen pozitivní plnění, nikoliv však pouhé trpění a opomenutí.“ Dále rozebírá, že pokud se jedná o věcná práva, kdy povinný musí něco strpět či opomenout, jedná se o věcná práva, která jsou vždy služebnostmi, i když jsou propůjčeny a zřízeny pod souhrnným označením výměnku.<sup>18</sup> Více se o této problematice pojednává v kapitole druhé a sedmé této práce.

### **1.2.2 Výměnek v jiném právním předpise**

Zajímavostí je, že ačkoliv výměnek jako takový nebyl upraven v ABGB, jiný právní předpis, exekuční řád z roku 1896 (dále jen EŘ96), se o něm na několika místech výslovně zmiňuje a zařazuje jej na stejnou úroveň právního zatížení nemovitosti jako služebnosti a věcná břemena. Za výkladově dosti významný pro právní povahu výměnku lze považovat § 226 EŘ96: „(1) S vloženými výměnkou budiž naloženo podle předpisů § 225 jako s věcnými břemeny omezeného trvání, která zavazují k opětujiícím se dávkám. (2) Vydražitel má poskytovat naturální a peněžité dávky, které oprávněnému z převzatého výměnku náležejí. Je-li úhrada, která připadá z rozdělované podstaty na výměnek, příliš malá, aby z jejich úroků tato dávka nebo její peněžité hodnota úplně mohla být zapravena, smí vydražitel z uhrazovací jistiny vzít částky, kterých jest třeba, aby výměnkové dávky nezkráceně byly odváděny.“<sup>19</sup>

### **1.2.3 Význam výměnku pro právní praxi**

Zcela jiný přístup však zvolila právní praxe, která, i vzhledem k četnosti právních sporů týkajících se výměnku, přistoupila k názoru, že je třeba tomuto institutu věnovat větší pozornost a lépe jej začlenit do právního povědomí. V meziválečném období, zhruba od roku 1920 se začala zhmotňovat, pod vedením nejvýznamnějších právních kapacit tehdejší doby, myšlenka rekodifikace dosavadní právní úpravy. Práce probíhaly pod vedením takových významných jmen, jako byla např. František Rouček, Jan Krčmář, Egon Weiss, a později Jaromír Sedláček a další. V roce 1937 byl konečně vytvořen kompletní vládní návrh občanského zákoníku, který se zabýval rovněž institutem výměnku v § 1096 a násl.<sup>20</sup>

---

<sup>18</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. duben 1928, sp. zn. Rv II 748/27.

<sup>19</sup> EŘ96.

<sup>20</sup> Důvodová zpráva k vládnímu návrhu občanského zákoníku z roku 1937, str. 161 – 162.

Byla zde uvedena jeho definice, která již nebyla omezena pouze na selské usedlosti, jak bylo do té doby neodmyslitelné. Bylo ustanoveno, že výměnek lze zřídit na dobu neurčitou, stejně tak na dobu doživotí. Výměnek se neomezoval nutně jen na osobu z výměnku oprávněnou. Dále bylo jasně určeno, že se na výměnek použijí ustanovení o jednotlivých subjektivních právech, ze kterých se výměnek skládá, a jejich příkladný výčet.

Rovněž obsahoval i negativní vymezení výměnku a to, že o výměnek se nejedná v případě, že bude plnění omezeno na určitý čas, či nesloužilo-li by plnění k zaopatření. Rovněž zde již bylo upraveno zřízení budoucího výměnku. Návrh obsahoval i podrobnější úpravu zápisu výměnku do veřejných knih a s ním související přechod vlastnického práva, které mohlo být zapsáno pouze se zápisem výměnku s výjimkou nepřímo vyjádřeného případu, kdy se výměnkář zápisu zřekl. Vyjadřuje nezczitelnost a nedělitelnost výměnku a převoditelnost pouze dospělých dávek, které nejsou určeny potřebami výměnkáře.

Upravuje i případ, kdy se výměnek řídí místní zvyklostí a případ, kdy má dlužník povinnost poskytovat výměnkáři pomocné úkony, aniž je to ve smlouvě o výměnku ujednáno, společně s úpravou možnosti zprostit se této povinnosti umístěním výměnkáře do vhodného léčebného či ošetrovacího ústavu. Konkretizuje případ výměnkářových důchodů zapsaných ve veřejných knihách, na který se uplatní předpisy o reálných břemenech. Zabíhá také do podrobností úpravy místa plnění, tedy že se jedná o dluh výběrný, není-li stanoveno jinak.

Upraveno je také nezkrácení výměnku smrtí jednoho z manželů a možnost změny volby formy plnění (peněžité či naturální), a to s předchozím ohlášením povinnému nejméně týden před dospělostí dávky. Konečně návrh hovoří i o změně poměrů, kdy je nespravedlivé žádat, aby se setrvalo na naturálním plnění, kdy soud mohl přeměnit naturální plnění na peněžité, zcela či částečně. Soud mohl uložit splacení jistiny do starobní pokladny či obdobného ústavu. Soud však nesměl rozhodnout tak, že by se dosavadní zaopatření výměnkáře zhoršilo. Na závěr upravuje nemožnost odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti pro neplnění povinnosti z výměnku.<sup>21</sup>

Lze tedy konstatovat, že úprava vládního návrhu z roku 1937 byla téměř beze změny přejata do dnešní podoby NOZ.

---

<sup>21</sup> Důvodová zpráva k vládnímu návrhu občanského zákoníku z roku 1937, str. 161 – 162. Srov. s NOZ, § 2715: „Byla-li smlouva o převodu nemovité věci uzavřena v souvislosti se zřízením výměnku, nelze od ní odstoupit pro neplnění povinnosti osobou zavázanou k výměnku.“

### 1.3 Občanský zákoník z roku 1950

Jak vysvětluje důvodová zpráva k zákonu č. 141/1950 Sb., občanský zákoník (dále jen OZ50), upravuje tento zákon nejpraktičtější věcná břemena, mezi které zařazuje výměnek. Přechází tedy výslovně k pojetí výměnku jako výlučně věcnému břemeni a vztahuje jej vývojově zpět pouze k úpravě zemědělských poměrů, tzn. mohl být zřízen jen na zemědělské nemovitosti a pouze při jejím převodu<sup>22</sup>. *De facto* se jedná o právní krok zpět, avšak je třeba ocenit, že výměnek je vůbec v tomto zákoně upraven, přestože bylo zavedeno národní pojištění a právní poměry se zcela změnily.

Rozsah úpravy činil však pouze čtyři paragrafy, těmi jsou § 181 – 185. Zakotvil nově, že: „ve prospěch někoho jiného lze výměnek zřídit, jen pokud je svou výživou odkázán na dosavadního vlastníka a nejdéle na dobu jeho potřeby.“ Dále ustanovil možnost úpravy rozsahu a způsobu výměnku soudem v případě, že by se stal neúnosným pro změnu poměrů či se zřetelem k jednotnému hospodářskému plánu. Poslední paragraf souvisí právě s předpisy o národním hospodářství, neboť říká: „je-li výměnkář zaopatřen ve veřejném ústavu a nejde-li o ústavní zaopatření podle předpisů o národním pojištění, je osoba k plnění výměnku zavázána povinná platit ústavu peněžité částky odpovídající výměnkovým dávkám, a to až do výše zaopatřovacích nákladů. Co zbude, náleží výměnkáři.“<sup>23</sup>

Stejně jako vládní návrh z roku 1937 upravuje tento zákon, že na výměnek se použijí ustanovení o právech, ze kterých se výměnek skládá, obdobné je i ustanovení o pomocných úkonech a ustanovení o přeměně naturálního plnění na peněžitý důchod.

Z této doby lze rovněž najít několik judikátů. Jedním z nich je rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 21. května 1955, jehož význam tkví v uznání právní věty tohoto judikátu, že na výměnky zřízené před 1. lednem 1951 (tedy před účinností zákona OZ50) při postupu nezemědělských nemovitostí po 1. lednu 1951 nutno použít ustanovení § 182 a násl. občanského zákoníku.<sup>24</sup> Tento judikát vyjadřuje právní kontinuitu, což je důležité především z hlediska právní jistoty. Rovněž potvrzuje rozsah práv vyplývajících z výměnku (za výměnek lze považovat i povinnosti praní prádla).

---

<sup>22</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 141/1950 Sb., občanský zákon OZ50, str. 50.

<sup>23</sup> OZ50, §181 – 185.

<sup>24</sup> Rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 21. května 1955, sp. zn. 7 Co 105/55.

## 1.4 Právní aspekty smlouvy o výměnku po roce 1964

S přijetím zákona č. 40/1964, občanský zákoník, ze dne 26. února 1964 (dále jen OZ), se veškerá úprava výměnku vytrácí, jak ze samotných zákonů, tak i z právní praxe. Tento stav rozhodně souvisel se společenskou situací a komunistickým režimem ovládajícím naše území. Socialistické právo naprosto likvidovalo osobní vlastnictví, se kterým je výměnek téměř neoddělitelně spjat. Lze to s nadsázkou srovnávat s obdobím před zrušením nevolnictví, neboť ani v této době neexistovalo osobní vlastnictví sedláků. Jak již bylo výše řečeno, zemědělské usedlosti byly ve vlastnictví vrchnosti, která je sedlákům dnešními slovy v podstatě pronajímala a zaručovala jim tak určitou míru vlastního rozhodování o usedlosti, což je *de facto* lepší, než co se se zemědělstvím ve své tradiční podobě stalo po nástupu komunismu. Zemědělství ovládl stát prostřednictvím procesu kolektivizace.

Ustoupení od úpravy výměnku mohlo do určité míry souviset také s tím, že z právní úpravy vymizela rovněž velká část právních institutů, ze kterých se výměnek skládal. Pro případ, že měla být uzavřena smlouva podobná smlouvě o výměnku, byla označena za smlouvu nepojmenovanou, případně se jí zřizovalo přímo věcné břemeno. Takto lze usoudit ze sjednocujícího stanoviska s názvem „K ďalším otázkam registrácie zmlúv o prevode nehnuteľností a zmlúv o zriadení a zániku vecných bremien“ uveřejněného ve sbírce soudních rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSSR z roku 1988<sup>25</sup>, kde je jasně řečeno, že význam věcných břemen lze spatřovat hlavně v tom, že lidé si zřízením věcného břemene mohou zabezpečit některé své osobní a rodinné potřeby, např. užívání bytu či místnosti v rodinném domku, užívání pozemku či jeho části, zabezpečení opatrování ve stáří či chorobě apod. Následně je upřesněno, že obsah věcného břemene je nutno ve smlouvě vyjádřit dostatečně určitě, srozumitelně. Stanovisko obsahuje také další požadavky na upřesnění věcných břemen.<sup>26</sup>

Co do smlouvy nepojmenované, je třeba zmínit rozhodnutí ze dne 31. března 2004. Dle něj „smlouva o doživotním užívání nemovitosti není smlouvou zvláště upravenou; jde o smlouvu nepojmenovanou. Jako taková nemůže mít věcněprávní účinky, tj. právo věc užívat a povinnost takové užívání strpět nepřechází s vlastnictvím věci na nového vlastníka. Proto také nelze ani analogicky posuzovat zánik práva vzniklého z této nepojmenované smlouvy podle ustanovení o věcných právech.“<sup>27</sup>

---

<sup>25</sup> Zbierka súdnych rozhodnutí a stanovisk, Najvyšší súd ČSSR, ročník 1988, Praha: Naše vojsko n. p., 1988, str. 251 – 283.

<sup>26</sup> Sjednocující stanovisko Nejvyššího soudu SR ze dne 22. prosince 1987, sp. zn. Cpj 55/87.

<sup>27</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. března 2004, sp. zn. 22 Cdo 2402/2003.

Nutno dodat, že tato smlouva byla uzavřena mezi stranami jako osobní závazek bez vkladu do katastru nemovitostí (dále jen KN), měla tedy jen obligační účinky. Dále je v rozsudku odvolacího soudu v daném řízení řečeno: „speciální úprava smlouvy o výměnku není dosud upravena a proto má smlouva o doživotním užívání nemovitosti jako smlouva nepojmenovaná své opodstatnění“, s čímž se Nejvyšší soud ztotožnil.<sup>28</sup>

---

<sup>28</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. března 2004, sp. zn. 22 Cdo 2402/2003.



## 2 Pojem výměnek

### 2.1 Výměnek obecně

Výměnek je v NOZ zařazen do zvláštní části závazkového práva a je upraven v rozsahu devíti paragrafů (§ 2707 – 2715). Je to zvláštní institut stojící na rozhraní práva obligačního a věcného. Lze jej sjednat jako obligaci, lze se vzdát zápisu výměnku jako reálného břemene do veřejného seznamu, zde KN, a konečně lze sjednat jako reálné břemeno vznikající zápisem do KN.

Pojem výměnku (*reservatum rusticum*), dříve nazývaného také výminek, vejminek, vejminěk, vejminěk či také nářečně i vejmenek, výměna, výměnka, výminka či výměnice, definuje Ottův slovník naučný jako velmi rozšířený právní útvar zakládající se na smlouvě výměnkové, kterou rolník postupuje své vlastnické právo k nemovitosti nástupci s podmínkou, že mu nabyvatel bude doživotně odvádět stanovené dávky vedle samotné případné ceny nemovitosti. Tyto dávky mají dle Ottova slovníku nejčastěji povahu naturální, avšak plnění z výměnku lze poskytnout také v penězích, formou plnění může být rovněž služebnost bytu nebo osobní služby či užívání určitých pozemků. Další vlastností smlouvy o výměnku je, že vkladem do tehdejších pozemkových knih, dnes do KN, nabývá smlouva věcné povahy a výměnek se stává reálným břemenem.<sup>29</sup> Zde je tedy výměnek popsán stručně a jasně ve vztahu ke společnosti na počátku 19. století, kdy autor nadnáší jeho výhody i nevýhody pro zemědělce.<sup>30</sup> K agrárně-právnímu významu výměnku se přiklání rovněž autoři jako Stanislav Dnistrjanský<sup>31</sup> či Cyril Horáček.<sup>32</sup> Jak se ale na výměnek díváme dnes?

Výměnek je upraven v NOZ, který se snaží vrátit k původním kořenům českého práva a vrací právní institut výměnku po období komunismu zakotvením v § 2707 – 2715. V úvodním ustanovení se lze dočíst: „(1) Smlouvou o výměnku si vlastník nemovité věci vyměňuje v souvislosti s jejím převodem pro sebe nebo pro třetí osobu požitky, úkony nebo práva sloužící k zaopatření na dobu života nebo na dobu určitou a nabyvatel nemovité věci se zavazuje zaopatření poskytnout. Není-li stanoveno nebo ujednáno jinak, rozhoduje pro obsah práv výměnkáře místní zvyklost.

---

<sup>29</sup> OTTO, Jan. *Ottův slovník naučný: illustrovaná encyklopaedie obecných vědomostí. Díl 27, Vůz-Žyžkowski*. Praha: J. Otto, 1908, str. 37.

<sup>30</sup> Více k definici a obecným údajům o výměnku také v SCHUSTEROVÁ, M. *Reservatum rusticum neboli výměnek v českém právním řádu*. In *Proměny soukromého práva. Sborník příspěvků z konference ke 200. výročí vydání ABGB*, Brno: Masarykova univerzita, 2011, str. 148 – 151.

<sup>31</sup> DNISTRJANSKYJ, Stanislav. *Výměnek v osnově občanského zákoníka*. *Právník*, 1933, str. 686 – 694.

<sup>32</sup> HORÁČEK: *Výminek*.

(2) Podle obsahu právního jednání, kterým byl výměnek zřízen, se na smlouvu o výměnku použijí také ustanovení o právech, ze kterých se výměnek skládá, zejména o služebnosti bytu nebo o důchodu<sup>33</sup>

Zákonná definice výměnku nezahrnuje dělení plnění na naturální či peněžní.<sup>34</sup> Rovněž umožňuje vymínění požitků, úkonů nebo práv nejen pro sebe, ale i pro třetí osobu. Výměnek je upraven jako smlouva, tedy dvoustranné právní jednání, kdy se oprávněný z výměnku zavazuje převést na nabyvatele nemovitou věc a zároveň si pro sebe či pro třetí osobu vymínuje určité plnění a nabyvatel se zavazuje nemovitost přijmout a poskytnout oprávněnému z výměnku či třetí osobě jím vymezené plnění. Na výměnek ujednaný ve prospěch třetí osoby se pak aplikují ustanovení o smlouvě ve prospěch třetího, tzv. *contractus in favorem tertii*.

Ze zaopatřovací povahy závazku plyne, že výměnkářem může být jedině fyzická osoba, ale lze připustit, že povinným ze závazku může být i osoba právnická.<sup>35</sup> Zákon sice výslovně uvádí, že od smlouvy o výměnku nelze odstoupit pro neplnění povinností,<sup>36</sup> avšak toto ujednání je dispozitivní. Strany si tedy mohou ujednat zvláštní podmínky pro odstoupení od smlouvy, což je projevem zvýšeného důrazu na autonomii vůle ovládajícího celý NOZ. Pokud si však strany žádný takový důvod pro odstoupení neujednají, platí, že výměnkář se může domáhat toho, co má být plněno nabyvatelem, a to i soudní cestou.<sup>37</sup>

Výměnek je svou povahou nezczizitelný a nedělitelný a obsahuje různá dílčí plnění. Proto zákon uvádí, že se na výměnek budou vztahovat rovněž ustanovení o právech, z nichž se výměnek bude skládat.<sup>38</sup> Postoupit však výměnkář může právo na dospělou dávku, jestliže to její povaha připouští, může být tedy předmětem právního obchodu.<sup>39</sup>

---

<sup>33</sup> NOZ, § 2707.

<sup>34</sup> Srov. rozhodnutí OGH ze dne 3. června 1975, sp. zn. 5 Ob 78/75: „Výměnek je povinnost věcné povahy váznoucí na nemovitosti, spočívající v naturálním plnění, peněžitém plnění a pracích za účelem výživy předchozího vlastníka.“

<sup>35</sup> ELISCHER, David. In ŠVESTKA, Josef a kol. *Občanský zákoník komentář*. Svazek VI. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, str. 312.

<sup>36</sup> Tamtéž, str. 326.

<sup>37</sup> Důvodová zpráva k NOZ.

<sup>38</sup> SELUCKÁ, Markéta. In HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 – 3014). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 1234.

<sup>39</sup> ELISCHER: *Občanský zákoník...*, str. 309.

## 2.2 Obsah závazku

### 2.2.1 Obsah závazku a místní zvyklost

Typickým obsahem výměnku bude zpravidla určitý soubor práv na dílčí plnění, ať už práv absolutních nebo relativních a tomu odpovídající povinnost nabyvatele nemovitosti v základních podobách *dare, facere, omittere* a *pati*.

Problematickou částí ustanovení se může zdát věta, která říká, že „není-li stanoveno nebo ujednáno jinak, rozhoduje pro obsah práv výměnkáře místní zvyklost.“ Toto ustanovení mohlo mít váhu v době, kdy místní zvyklost měla na život společnosti opravdový vliv. S posunem od tradičního zemědělství a života na venkově k dnešní moderní společnosti si myslím, že se toto ustanovení velice rychle stane obsolentním. V moderní společnosti slábne tradiční pojetí rodiny a počet mladých párů zakládajících rodinu v původní nemovitosti svých rodičů za jejich současného života v ní závratně klesá. Navíc samotní případní budoucí výměnkáři ztrácí zájem o soužití se svými dětmi, neboť si připadají jako přítěž a jsou si vědomi zásadních názorových rozdílů. Rovněž dokazování místních zvyklostí v případném soudním sporu se jeví značně bezvýsledné, nové generace zcela ztrácí přehled o tradicích místa, ve kterém žijí. Proto se na tuto část ustanovení dívám značně skepticky.

V souvislosti s rozbořením významu místních zvyklostí mohu zde konfrontovat svoji úvahu s názory vyjádřenými v komentáři vydavatelství Leges. Zde autor přikládá velmi významnou roli místním zvyklostem v souvislosti s příslušenstvím nemovité věci.<sup>40</sup> Zde je však třeba objasnit postoj autora a důvod proč, dle mého názoru, nelze postupovat obdobně i v případě rozebíraného ustanovení § 2707. Příslušenství nemovitosti by opravdu mělo být posuzováno s přihlédnutím k místním zvykům, neboť příslušenství věci je otázkou tradičních přístupů konkrétních oblastí a může se opravdu velice lišit. Každá oblast České republiky prodělala svůj právní vývoj obyčejů týkajících se toho institutu. Jeho trvání nebylo nijak přerušeno a měl tak možnost se vyvíjet. Oproti tomu je výměnek, který v historii České republiky byl výslovně právně upraven jen čtrnáct let a po roce 1964 zcela vymizel jak z právního tak i lidového povědomí, právním institutem pro dnešní společnost téměř neznámým. Nebyl po desetiletí vůbec využíván, neměl tedy možnost žádného vývoje, už vůbec ne lokálního. Domnívám se, že úprava odkazující na místní zvyklost je zde zcela nevhodná.

---

<sup>40</sup> TÉGL, Petr. In MELZER, Filip a kol. *Občanský zákoník: velký komentář. Svazek III, § 419 – 654 a související společná a přechodná ustanovení*. Praha: Leges, 2014, str. 364.

Další méně diskutabilní otázkou využití části ustanovení o postupu dle místních zvyků se užije rovněž pro případ, kdy je vymezení výměnkářových práv neurčitě. Tehdy mají být využity k doplnění mezer ve smlouvě místní zvyky. Takový postup však nelze použít v případech, kdy má být smlouva o výměnku realizována jako věcné břemeno, tedy zápisem do veřejného seznamu. V takovém případě musí být smlouva dostatečně určitá, aby splňovala požadavky určitosti stanovené normami pro katastrální úřad.

Pokud shrnu rozbor tohoto ustanovení, z mého pohledu by mělo být vypuštěno. Případné doplnění neurčitěho vymezení výměnkářových práv a z toho vyplývající spory by měl řešit soud.

### **2.2.2 Další povinnosti z výměnku**

Nad rámec smlouvy o výměnku však jsou zde ještě další povinnosti nového nabyvatele vůči výměnkáři korespondující s požadavkem dodržování dobrých mravů. Jsou jimi pomoc výměnkáři při krátkodobé změně okolností, např. při nemoci či úrazu. Těchto se lze zprostit zajištěním umístění výměnkáře v zařízení, kde o něj bude postaráno. Jiným případem pak budou situace, kdy je výměnkáři plnění poskytováno formou naturálních požitků a vzhledem ke změně poměrů již nebude spravedlivé požadovat po nabyvateli, aby takové naturální plnění poskytoval. Tyto případy lze řešit přeměnou naturálního plnění na peněžité.<sup>41</sup> Podrobněji o obsahu výměnku je pojednáno v kapitole čtvrté.

## **2.3 Forma smlouvy**

Pro smlouvu o výměnku není požadována zvláštní forma. Jestliže má být na základě smlouvy zapsán výměnek jako věcné břemeno do KN, musí také splňovat podmínku písemné formy. Do KN pak lze zapsat jak výměnek, tak budoucí výměnek. Vlastník nemovité věci může pro sebe zapsat budoucí výměnek do evidence KN ještě před převedením nemovité věci.<sup>42</sup> „Budoucí výměnek zřizuje vlastník nemovitosti sám pro sebe s tím, že nadále zůstává vlastníkem nemovitosti budoucím výměnkem zatížené, a že tento výměnek vznikne až v budoucnu převodem nemovitosti na jinou osobu. Pokud je však výměnek zřizován pro dosavadního vlastníka nemovitosti přímo při převodu této nemovitosti na jinou osobu, nejde o výměnek budoucí, nýbrž o zcela standardní výměnek.“<sup>43</sup>

---

<sup>41</sup> Důvodová zpráva k NOZ.

<sup>42</sup> SELUCKÁ: *Občanský zákoník VI...*, str. 1234.

<sup>43</sup> *Budoucí výměnek*. Nápověda k aplikaci Návrh na vklad práva do katastru nemovitostí [online]. [cit. 1. března 2015]. Dostupné z <<http://nv.cuzk.cz/Web/Help/index.htm?context=1490>>.

V případě převodu nemovitosti a zápisu výměnku při vkladu smlouvy o převodu nemovitosti společně se smlouvou o výměnku, mohou být tato dvě právní jednání učiněna současně a na téže listině, nebo je učinit rovněž odděleně časově i na dvou samostatných listinách. Jestliže je obsahem listiny zřízení věcného břemene a zároveň převod nemovitosti, nový nabyvatel musí poskytnout potřebnou součinnost. Vyžaduje se od něj spolupráce s KN, výměnkářem, případně se třetí osobou, jíž výměnek svědčí, to vše tak, aby bylo reálné břemeno do KN vloženo a zapsáno nejpozději současně se zápisem vlastnického práva pro nového nabyvatele. Zápis vlastnického práva později není vyloučen, například pokud se vyskytnou chyby právním jednáním o převodu nemovitosti, které je nutno opravit. Opačná situace však nastat nemůže, tzn. v případě chyb v právním jednání o zřízení výměnku nemůže katastrální úřad zapsat vlastnické právo nabyvateli dříve, než dojde k opravení chyb a zapsání výměnku.

Stejný postup se uplatní, pokud jsou vedena dvě řízení, jedno o povolení výměnku a druhé o převodu nemovitosti. Vady v právním jednání o výměnku znemožňující zápis výměnku do KN jsou důvodem pro přerušení řízení o povolení vkladu vlastnického práva.<sup>44</sup> Tím je kladen nejvyšší možný důraz na ochranu výměnkáře. Znemožňuje to situaci, kdy by vlastnické právo k nemovitosti přešlo na nabyvatele, a ten by, jako nový vlastník, odmítl zřídit výměnek jako věcné právo, neboť by o jeho zapsání rozhodoval on. Výměnek by pro tento případ přicházel v úvahu jen jako právo obligační. Právní úprava je v tomto směru dobře řešená. Jestliže lze, jak je zde podrobně popsáno, zřídit výměnek budoucí, není tedy ani omezeno zřízení výměnku i následně, tedy až po převodu nemovitosti na nového majitele. Zde už však záleží pouze na ochotě nového vlastníka.

---

<sup>44</sup> SELUCKÁ: *Občanský zákoník VI...*, str. 1235 – 1238.

### 3 Závazek

Smlouva o výměnku je upravena v NOZ, v části čtvrté – relativní majetková práva, hlava II – závazky z právních jednání, díl 12. závazky ze zaopatřovacích smluv, oddíl 2. výměnek. Jedná se tedy o zákonem upravený smluvní typ, i přesto je jeho úprava v zásadě dispozitivní. Jestliže bude výměnek sjednán ve prospěch třetí osoby (např. dětí výměnkáře, jeho družky, jiného příbuzného atd.), použijí se na tuto smlouvu rovněž pravidla o smlouvách ve prospěch třetího, tzv. *contractus in favorem tertii* § 1767 a násl.

#### 3.1 Vznik závazku

Z pohledu historického je více způsobů jak může vzniknout výměnek. Dle Čadka se jedná o tyto způsoby:

- a) smlouvou (dříve byl výměnek pravidelnou součástí smluv trhových, odstupních či postupních, svatebních, méně často pak byl sjednáván jako samostatná smlouva; dnes se s výměnkem budeme setkávat pravděpodobně nejčastěji jako se součástí smluv kupních, směnných, darovacích nebo samostatně stojících jako zřízení budoucího výměnku),
- b) posledním pořízením či odkazem (ani dříve nebyl tento způsob příliš využíván) a
- c) vydržením.<sup>45</sup>

Menoušek k tomu přidává ještě vznik soudním rozhodnutím. To však považuje za ojedinělý způsob, kdy výměnek může vzniknout při rozdělení věci ve spoluvlastnictví.<sup>46</sup>

Výměnek vzniká dle dnes účinného práva dvěma způsoby. Za prvé dvoustranným právním jednáním, kterým se jedna strana zavazuje převést určitou nemovitost či nemovitosti na stranu druhou, přičemž si pro sebe v souvislosti s tímto převodem mimo kupní cenu nemovitosti vyměňuje určitá práva a požitky, jež bude muset druhá strana plnit. Proti tomu strana druhá, nabyvatel nemovitosti, souhlasí s převodem nemovitosti na svoji osobu a zároveň se zavazuje k poskytování určených práv a požitků. Za druhé výměnek vzniká jednostranným právním jednáním, ve kterém osoba – vlastník nemovitosti, sama zřizuje budoucí výměnek pro sebe (či třetí osobu) s tím, že nadále zůstává vlastníkem nemovitosti budoucím výměnkem zatížené. Výměnek pak vznikne v okamžiku, kdy dojde k převodu nemovitosti na jinou osobu.

---

<sup>45</sup> ČADEK, Josef. *Výměnek a spory výměnkářské*. Vodňany: Tisk bisk. Knihotiskárny v Č. Budějovicích, 1900, str. 18.

<sup>46</sup> MENOUSĚK: *Výměnek při dražbě...*, str. 18.

Důležité je však rozlišit, kdy vznikne výměnek jako právo věcné. Zde je vznik výměnku vázán na zápis do KN. To v obou výše zmíněných případech znamená, že v případě budoucího výměnku i výměnku, výměnek jako právo věcné vznikne nejpozději<sup>47</sup> zapsáním vlastnického práva pro jinou osobu (odlišnou od vlastníka) do KN.<sup>48</sup> To vše s účinky ke dni podání návrhu na vklad.

Lze diskutovat i jiný způsob vzniku výměnku. Z historického hlediska byl možný vznik posledním pořízením, ale to vzhledem k systematickému zařazení výměnku v NOZ a charakteru jeho právního pojetí nelze. Myslím, že vzhledem k vůli zákonodárce stanovit vznik výměnku jako závazku dvoustranným právním jednáním, je na místě vyloučit vznik výměnku na základě jednostranného právního jednání. Jiným historickým způsobem je vznik na základě soudního rozhodnutí. Zřejmě by bylo možno zřídit výměnek soudním rozhodnutím při zrušení spoluvlastnictví rozdělením společné věci (jak uvádí i Menoušek), kdy soud může zřídit jiné věcné břemeno, pod nějž by spadal výměnek.<sup>49</sup> Toto řešení však dle mého názoru náleží spíše teorii a v praxi se mnoho takových případů vyskytovat nebude. Pokud by se rozdělila nemovitost, není důvodu zřizovat výměnek pro jiného spoluvlastníka, kterému bude náležet jiná část rozdělené nemovitosti. Na druhou stranu, nelze to však zcela vyloučit.

### 3.2 Změna závazku

Změna závazku je velmi často řešeným problémem u výměnku. Vzhledem k uzavírání smlouvy o výměnku pravidelně na dobu dožití oprávněné osoby, tj. na dobu neurčitou, je potřeba změny závazku v mnohých případech zřejmě nevyhnutelná. Proto zákonodárce neopomněl do úpravy výměnku zařadit také klauzuli změněných poměrů, tzv. *clausula rebus sic stantibus*, vyjádřenou v § 2710. „(1) Změní-li se poměry tou měrou, že na osobě zavázané k výměnku nelze spravedlivě požadovat, aby setrvala při naturálním plnění, a nedohodnou-li se strany, může soud na návrh osoby zavázané k výměnku rozhodnout, že se naturální výměnek zcela nebo zčásti nahradí peněžitým důchodem; soud také může, a to i bez návrhu, uložit osobě zavázané k výměnku, aby sloužila ve prospěch výměnkáře u provozovatele vhodného zaopatřovacího zařízení zaopatřovací jistinu ve stanovené výši.

---

<sup>47</sup> Je uvedeno „nejpozději zapsáním vlastnického práva pro jinou osobu“ proto, že může nastat situace, kdy budou např. vedena dvě samostatná řízení o vkladu vlastnického práva a paralelně s ním řízení o vkladu výměnku, a k zápisu výměnku může dojít dříve než k převodu vlastnického práva, jenž bude vzápětí následovat.

<sup>48</sup> Budoucí výměnek zůstává v katastru nemovitostí zapsán jako budoucí do doby převodu nemovitosti na nového nabyvatele. Výměnek jako takový je pak zapsán nejpozději se zapsáním vlastnického práva.

<sup>49</sup> NOZ, § 1145: „Při zrušení spoluvlastnictví rozdělením společné věci může soud zřídit služebnost nebo jiné věcné právo, vyžaduje-li to řádné užívání nově vzniklé věci bývalým spoluvlastníkem.“

(2) Byl-li výměnek přeměněn na peněžitý důchod, může soud dohodu stran nebo své rozhodnutí změnit, změní-li se podstatně poměry.<sup>50</sup> Změnu plnění z naturálního na peněžité lze jak sjednat, tak může být vynucena soudním rozhodnutím.<sup>51</sup> Se zřetelem k judikatuře Nejvyššího soudu, je třeba podpořit extenzivní výklad tohoto ustanovení. Vždyť v rozhodnutí ze dne 14. listopadu 1923 Nejvyšší soud rozhodl o povolení zvýšení náhrady za výměnkové dávky, ačkoliv ve smlouvě o výměnku bylo výslovné ustanovení o nezměnitelnosti peněžního reluta v důsledku nepředvídatelných okolností, které s sebou přinesla válka.<sup>52</sup>

Čadek relativně náhradu zmiňuje v případě, že se výměnkář s povinným nepohodnou do té míry, že nebudou moci společně bydlet tak, jak bylo ve výměnku určeno. Pak nastupuje určitý peněžní obnos, jako náhrada za bydlení.<sup>53</sup> Tuto myšlenku podporuje i rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 24. listopadu 1933. Výměnkáři náleželo dle smlouvy právo bytu a jiných dávek, a kdyby s tímto spokojen nebyl, pak má právo na místo toho požadovati měsíční relutum.<sup>54</sup> Výmluvným se zdá i rozhodnutí ze dne 19. září 1923, které říká: „Stalo-li se plnění výměnku *in natura* nemožným tím, že oprávněný dán byl do ústavu pro choromyslné, jest na zavázaném, by mu poskytoval nadále přiměřené relutum v penězích.“<sup>55</sup>

Konečně odstavec třetí § 2710 říká: „rozhodnutími podle odstavce 1 nebo 2 nelze přijmout takové opatření, jímž by bylo zaopatření výměnkáře ohroženo.“<sup>56</sup> Je to velmi důležité kogentní ustanovení zákona chránící výměnkáře. Jen pro doplnění lze uvést z judikatury: „při úpravě výměnku podle §§ 183, 184 obč. zák. nelze docílit úplného zrušení výměnku.“<sup>57</sup>

Z jiného pohledu se lze změnou závazku zabývat ve vztahu k jiným ustanovením NOZ. Je příhodné srovnat speciální ustanovení změny okolností u výměnku s obecným ustanovením o změně okolností upraveným § 1756.<sup>58</sup>

---

<sup>50</sup> NOZ, § 2710.

<sup>51</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. listopadu 1923, sp. zn. Rv I 923/23: „Zavinil-li k plnění výměnku povinný, že nelze výměnek plnití naturálně, jest na něm, by platil relutum výměnkových dávek v penězích. Lhostejno, že oprávněnému dostávalo se zdarma výživy odjinud. I relutum za výživovací dávky lze vyměřiti a přičknouti do budoucna.“ Nebo rozhodnutí ze dne 20. února 1958, sp. zn. Cz 705/57: „Za předpokladu, že věcná plnění výměnkových dávek, jsou splatná v době, kdy trvají změněné poměry ve smyslu § 184 obč. zák., lze tato věcná plnění podle cit. ustanovení nahradit peněžitým důchodem, a to i za dobu před právní mocí soudního rozhodnutí a před podáním žaloby o provedení úpravy.“

<sup>52</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. listopadu 1923, sp. zn. Rv I 1178/23. Jako další příklady užití pravidla *rebus sic stantibus* lze uvést rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. listopadu 1928, sp. zn. Rv I 245/28, či rozhodnutí ze dne 22. dubna 1925, sp. zn. Rv I 460/25.

<sup>53</sup> ČADEK: *Výměnek a spory...*, str. 26.

<sup>54</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. listopadu 1933, sp. zn. R I 1055/33.

<sup>55</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. září 1923, sp. zn. Rv I 143/23.

<sup>56</sup> NOZ, § 2710.

<sup>57</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. února 1958, sp. zn. Cz 705/57.

<sup>58</sup> NOZ, § 1765: „(1) Dojde-li ke změně okolností tak podstatné, že změna založí v právech a povinnostech stran zvlášť hrubý nepoměr znevýhodněním jedné z nich buď neúměrným zvýšením nákladů plnění, anebo



Toto obecné ustanovení ve zkratce směřuje k obecnému vymezení případů, kdy dojde k tak závažné, nepředvídatelné, neovlivnitelné změně okolností, kterou vznikne zvlášť hrubý nepoměr v právech a povinnostech povinného a oprávněného za předpokladu, že ani jedna ze stran na sebe nepřevzala na riziko změny. Důsledkem takovéto změny není zánik závazku, ale primárně obnovení jednání o smlouvě. V případě smlouvy o výměnku, která je sjednávána buď zcela na dobu neurčitou, nebo na dobu určitou s dlouhodobým plněním, bude možno se na toto ustanovení v případě výše popsané změny okolností obrátit.

Uplatnění tohoto postupu rozhodně není vyloučeno speciálním ustanovením o změně okolností u výměnku. Změna okolností upravená v rámci výměnku směřuje jen k vytyčení případů, kdy naturální plnění má být nahrazeno peněžitým. Nejedná se tedy o samotné existenci závazku. Kdežto obecné ustanovení pokrývá veškeré ostatní případy změny okolností, jež by mohly mít za následek příliš neúnosné zatížení povinného nebo naopak znevýhodnění výměnkáře, které by v důsledku potíralo smysl smlouvy o výměnku a důvod její existence. Pak už problém nebude pouze v tom, zda plnit naturálně či peněžitě, ale v samotné konstrukci smlouvy.

### 3.3 Zánik závazku

Jak už bylo řečeno, výměnek se sjednává zpravidla na dobu dožití výměnkáře, tzn. na dobu neurčitou, nebo na dobu určitou s dlouhodobým plněním. Výměnek může zaniknout několika způsoby. Dle Čadka se jedná o

- a) vzdání se oprávněného,
- b) konsolidaci (splnutí osoby výměnkáře a vlastníka nemovitosti za předpokladu výmazu výměnku z KN),
- c) zánik nemovitosti (v důsledku zásahu vyšší moci),
- d) smrt výměnkáře (třetí osoby),
- e) uplynutí doby, na kterou byl výměnek sjednán,
- f) promlčení (a to ve lhůtě třiceti let, jednotlivé dávky pak ve třech letech) a
- g) vyčerpání uhrazovacího kapitálu (v případě prodeje nemovitosti v exekuční dražbě s výtěžkem směřovaným k úhradě výměnku).<sup>59</sup>

---

neúměrným snížením hodnoty předmětu plnění, má dotčená strana právo domáhat se vůči druhé straně obnovení jednání o smlouvě, prokáže-li, že změnu nemohla rozumně předpokládat ani ovlivnit a že skutečnost nastala až po uzavření smlouvy, anebo se dotčené straně stala až po uzavření smlouvy známou. Uplatnění tohoto práva neopravňuje dotčenou stranu, aby odložila plnění. (2) Právo podle odstavce 1 dotčené straně nevznikne, převzala-li na sebe nebezpečí změny okolností.“

<sup>59</sup> ČADEK.: *Výměnek a spory...*, str. 18 – 19.

K těmto důvodům zániku přidává ještě Menoušek jako důvod zániku vyvlastnění, kdy výměnek zaniká za odškodnění, tedy za náhradu.<sup>60</sup> Všechny tyto způsoby zániku výměnku lze bez výhrad aplikovat i dnes.<sup>61</sup> Dle zákona se na zánik reálného břemene výměnku obdobně použijí ustanovení o zániku služebnosti.<sup>62</sup>

### 3.3.1 Zánik závazku dohodou a odstoupením

Výměnek může zaniknout i dohodou o zrušení výměnku mezi povinným a výměnkářem, např. za určitou částku formou odstupného<sup>63</sup>. Co se týče vzdání se oprávněného jako jednostranného právního úkonu odstoupení od smlouvy s účinky do budoucna<sup>64</sup>, lze usoudit, že vzhledem k tomu, že výměnek je založen na plnění ve prospěch výměnkáře, není důvodu, proč by se výměnkář takového plnění nemohl vzdát. Jedině však, že by jeho odstoupením měla vzniknout povinnému škoda nebo snad by toto jednání mělo zasáhnout do práv třetích osob.

### 3.3.2 Zánik závazku konsolidací

Co do konsolidace, je nutno vzít v potaz dvě ustanovení NOZ. Na jedné straně je to ustanovení § 1301<sup>65</sup> a na straně druhé je to ustanovení § 1993 odstavce prvního<sup>66</sup>. Konfrontují tedy ustanovení o služebnostech, kdy splynutím k zániku služebnosti nedojde s ustanovením o zániku závazku jiným způsobem, podle něž by splynutí výměnkáře a vlastníka nemovitosti za následek zánik práv i povinností mělo. V případě, že se vlastníkem nemovitosti stane opět výměnkář, neznamena to nutně, že výměnek zanikne zcela, ale v podstatě by se měl vrátit do fáze výměnku budoucího, který pro sebe výměnkář může jako vlastník nemovitosti zřídit. Tato úvaha by pak odpovídala i výkladu v komentáři vydavatelství C. H. Beck.<sup>67</sup>

<sup>60</sup> MENOŠEK: *Výměnek při dražbě...*, str. 19.

<sup>61</sup> NOZ, § 1981: „Stranám je na vůli ujednat si zánik závazku, aniž bude zřízen závazek nový.“

<sup>62</sup> NOZ, § 1308: „O zániku reálných břemen platí obdobně ustanovení o zániku služebnosti.“

<sup>63</sup> Tamtéž, § 1992: „Ujednají-li si strany, že jedna z nich může závazek zrušit zaplacením odstupného, ruší se závazek zaplacením odstupného obdobně jako při odstoupení od smlouvy. Právo zrušit závazek zaplacením odstupného však nemá strana, která již, byť i jen zčásti, plnění druhé strany přijala nebo druhé straně sama plnila.“

<sup>64</sup> Tamtéž, § 2001: „Od smlouvy lze odstoupit, ujednají-li si to strany, nebo stanoví-li tak zákon.“

<sup>65</sup> Tamtéž § 1301: „Spojením vlastnictví panující a služebné věci v jedné osobě služebnost nezaniká.“

<sup>66</sup> Tamtéž, § 1993: „(1) Splyne-li jakýmkoli způsobem právo s povinností v jedné osobě, zaniknou právo i povinnost, nestanoví-li zákon jinak.“

<sup>67</sup> HRABÁNEK, Dušan, LASÁK, Jan. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva* (§ 976 – 1474). Praha: C. H. Beck, 2013, str. 1041: „Z § 1301 lze tudíž dovodit, že dojde-li v rámci služebnosti ke splnutí vlastnictví panující a služebné věci v jedné osobě, nabízejí se dva možné postupy: 1. Dojde-li ke splnutí osoby oprávněné a povinné, které nebude následováno návrhem na výmaz služebnosti z veřejného seznamu, resp. prohlášením vlastníka o zániku služebnosti k věci ve veřejném seznamu neevidované (srov. analogicky § 1257 odst. 2), pak služebnost trvá i nadále. Naopak bude z hlediska své funkce služebnost fakticky obnovena v původním rozsahu v okamžiku, kdy se vlastnictví panující a služebné věci následně opětovně rozdělí. 2. Jestliže však osoba, jež bude současně povinná i oprávněná ze služebnosti, podá návrh na výmaz

Shrnuto tedy při splnutí osoby výměnkáře a povinného buď původní výměnkář zanechá věcné břemeno výměnku v KN zapsané, v tom případě výměnek bude trvat jako úprava budoucího výměnku pro případ opětovného prodeje nemovitosti, nebo původní výměnkář nechá výměnek vymazat a tím výměnek zanikne, k čemuž směřuje právě i obecná úprava zániku práv a povinností § 1993 odstavce prvního. V případě výměnku jako obligace výměnek zanikne na základě § 1993. Lze usoudit, že vztah těchto dvou ustanovení je subsidiarita § 1993 (právo i povinnost zanikne, nestanoví-li zákon jinak) k § 1301 (služebnost nezaniká, pokud vlastník nepodá návrh na výmaz z KN).

### 3.3.3 Zánik závazku zánikem nemovitosti

V případě zániku nemovitosti lze odkázat na následnou nemožnost plnění dle NOZ, která způsobuje zánik závazku za určitých případů<sup>68</sup>, to znamená, pokud by bylo pro povinného opravdu objektivně nemožné nemovitost znovu vystavět (například pro to, že byl pozemek, kde nemovitost stála trvale zaplaven, finanční situace povinného je natolik tíživá, že je sotva schopen zabezpečit živobytí sobě, apod.), pak výměnek zanikne se zánikem nemovitosti.

### 3.3.4 Zánik závazku smrtí výměnkáře

Smrtí věřitele právo výměnku zanikne, pokud bylo omezeno jen na jeho osobu.<sup>69</sup> Zde jde tedy o typický příklad zániku závazku upravený v obecných ustanoveních o závazcích v NOZ. Výměnek je vázán jako ryze osobní právo na oprávněného. Zde lze opět využít obdobné použití ustanovení o služebnostech. Komentář vydavatelství C. H. Beck uvádí, že typickým zánikem pro osobní služebnosti je smrt oprávněného a osobní služebnost nepřechází na právní nástupce.<sup>70</sup> S tím souvisí i ustanovení § 2714 NOZ: „Právo na výměnek nepřechází na výměnkářovi dědice.“<sup>71</sup> V případě takového zániku bude mít výmaz výměnku z KN deklaratorní účinky.<sup>72</sup>

---

služebnosti z veřejného seznamu, resp. (v případě věcí ve veřejném seznamu neevidovaných) na základě jednostranného právního jednání rozhodne o zrušení služebnosti (analogicky § 1257 odst. 2), služebnost z tohoto důvodu zanikne.“

<sup>68</sup> NOZ, § 2006: „(1) Stane-li se dluh po vzniku závazku nesplnitelným, zaniká závazek pro nemožnost plnění. Plnění není nemožné, lze-li dluh splnit za ztížených podmínek, s většími náklady, s pomocí jiné osoby nebo až po určené době.“

<sup>69</sup> Tamtéž, § 2009: „(2) Smrtí věřitele právo zanikne, bylo-li plnění omezeno jen na jeho osobu.“

<sup>70</sup> HRABÁNEK, LASÁK: *Občanský zákoník III*...., str. 1043.

<sup>71</sup> NOZ, § 2714.

<sup>72</sup> Srov. se HRABÁNEK, LASÁK: *Občanský zákoník III*...., str. 1043: „Pokud osobní služebnost zanikne v důsledku smrti fyzické osoby nebo zániku právnické osoby, má případný výmaz z veřejného seznamu pouze deklaratorní charakter.“

Naopak pokud zemře povinný, závazek nezaniká, povinnosti z něj plynoucí na dědice přechází, ne však, pokud by se jednalo o ryze osobní plnění povinného.<sup>73</sup>

### 3.3.5 Zánik uplynutím doby, na kterou byl sjednán

Výměnek lze sjednat na dobu určitou. Právní nárok na plnění z výměnku tedy uplynutím této doby zaniká bez dalšího. Lze analogicky přisoudit výmazu z KN rovněž deklaratorní účinky s odkazem na předchozí odstavec. Dobu určitou je možno sjednat jak počtem dnů, týdnů, měsíců či let, stejně tak dosažením určitého věku výměnkáře, povinného či třetí osoby. Více k zániku práv uplynutím doby lze nalézt v komentáři k obecnému ustanovení § 603: „Práva a povinnosti zaniknou uplynutím doby, na kterou byly omezeny.“<sup>74</sup>

### 3.3.6 Zánik závazku promlčením

K promlčení<sup>75</sup> je nutno dodat, že dle nových norem upravujících promlčení, se právo, zapsané do veřejného seznamu (výměnek jako takový), které může být vykováváno nepřetržitě nebo opakovaně, promlčí, není-li vykonáváno po dobu deseti let. Jestliže se jedná o jednotlivé dávky z výměnku jako reálného břemene, jednotlivé plnění se promlčuje jako pohledávka, tedy ve třech letech.<sup>76</sup> Navíc promlčení samo neznamena zánik práva, nýbrž jeho zeslabení (nemožnost soudního vymáhání při námitce promlčení). Právo výměnku tedy nezaniká, zeslabuje se, a to ne jen nevykonáváním, ale nevykonáváním práva po dobu deseti let a po té jeho výmazem z KN.

### 3.3.7 Zánik prodejem nemovitosti v exekučním řízení

Dříve byl jedním ze způsobů zániku výměnku také případ vyčerpání uhrazovacího kapitálu při prodeji nemovitosti v exekuční dražbě s výtěžkem směřovaným k úhradě výměnku. Dnes lze v souvislosti s výkonem rozhodnutí, respektive s provedením exekuce uvést zánik výměnku dvěma způsoby.

---

<sup>73</sup> ELISCHER: *Občanský zákoník...*, str. 325 – 326.

<sup>74</sup> HANDLAR, Jiří. In LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 2158 – 2160.

<sup>75</sup> Srov. rozhodnutí Krajského soudu v Plzni ze dne ze dne 6. října 1961, sp. zn. 5 Co 297/61: „stanovisko, že veškerá oprávnění z výměnku zajištěného v pozemkové knize, se promlčí teprve v deseti letech. K odůvodnění ... Proto ve třech letech se promlčují jen jednotlivé výměnkové dávky, kdežto souhrn práv, odpovídajících výměnku, teprve v deseti letech.“

<sup>76</sup> NOZ, § 632: „Bylo-li do veřejného seznamu zapsáno právo, které může být vykonáváno nepřetržitě nebo opakovaně, promlčí se, pokud není vykonáváno po dobu deseti let. Bylo-li však do veřejného seznamu zapsáno právo, které se vykonává jen zřídka, vyžaduje se, aby osoba, které právo náleží, měla v průběhu deseti let alespoň třikrát příležitost je vykonat a nikdy je nevykonala; nevyskytne-li se v průběhu deseti let příležitost právo vykonat třikrát, prodlužuje se promlčecí lhůta, dokud nebude využita žádná ze tří příležitostí.“ § 633, odstavec 2: „Právo na jednotlivé plnění z reálného břemene se promlčuje jako pohledávka.“

Prvním způsobem může výměnek zaniknout na základě § 336a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen OSŘ), kdy v případě, že výměnek je zcela nepřiměřený výhodě oprávněného a toto právo výrazně omezuje možnost prodat nemovitou věc v dražbě, může soud rozhodnout o zániku výměnku. Druhým způsobem výměnek zanikne dnem, kterým se stal vydražitel nebo předražitel vlastníkem vydražené nemovité věci na základě § 336l OSŘ.<sup>77</sup>

### 3.4 Nezcizitelnost a nedělitelnost výměnku

Co se zcizitelnosti týče, není možná ani za úplatu ani bezúplatně. Nezcizitelnost zmiňuje Čadek, který upozorňuje na rozdíl mezi výměnkem jako celkem a jednotlivými dávkami.<sup>78</sup> Poměrně podrobně se nepřenositelností výměnku zabývá Menoušek. Ten rozděluje nepřenositelnost výměnku na objektivní, tedy že nelze výměnek převést ze zavázané nemovitosti na jinou (kromě jím uvedených výjimek souvisejících s tehdejšími zákony), a na nepřenositelnost subjektivní, která je upravena i v dnešním občanském zákoníku, tj. že výměnkář může postoupit jen jednotlivé dávky, nikoliv samotný výměnek.<sup>79</sup> Se subjektivní nepřenositelností výměnku spojuje i otázku, co se stane s výměnkem po smrti jednoho z výměnkářů, např. manželů, tedy otázku nedělitelnosti výměnku. Dle Menouška rozhodují ustanovení smlouvy, která buď obsahuje ustanovení o zkrácení či nezkrácení výměnku po smrti jednoho z výměnkářů, nebo neobsahuje, a pak se situace řeší dle předpisů občanského zákoníku (společné závazky a pohledávky).<sup>80</sup>

Čadek zastává názor, že přísluší-li výměnek více osobám (manželský vztah uvádí ne jako nutnost, ale jako příklad) a jedna zemře, pak druhá osoba bude nadále oprávněna dostávat pouze poměrné dávky, je-li plnění dělitelné a není-li smlouvou stanoveno jinak.

---

<sup>77</sup> OSŘ.

<sup>78</sup> ČADEK: *Výměnek a spory...*, str. 17.

<sup>79</sup> Srov. NOZ, § 2713: „Výměnek nelze postoupit; postoupit lze jen právo na splatné dávky, avšak ne na ty, jejichž rozsah je určen podle osobních potřeb výměnkáře.“ Dále je uvedeno v SELUCKÁ: *Občanský zákoník VI...*, str. 1242 – 1243: „1. Občanský zákoník nově rozlišuje postoupení pohledávky a postoupení smlouvy (srov. § 1879 a násl., § 1895 a násl.). Smlouva o výměnku nemůže být postoupena, tj. výměnkář nemůže převést svá práva z výměnku na třetí osobu (srov. § 1895). 2. Postoupení jednotlivých již splatných pohledávek je možné, a to i jako tzv. globální cese (srov. § 1887), tj. zatímco obecně je možné postupovat jak pohledávky dospělé, tak i nedospělé, v případě pohledávek z výměnku mohou být postoupeny pouze pohledávky splatné. Postoupení pohledávky bude možné zpravidla vždy v případě peněžitého plnění, ledaže by peněžité plnění bylo výslovně účelově určeno ve smlouvě o výměnku k specifickým osobním potřebám výměnkáře. Rovněž tak nebude možné postoupit peněžité pohledávky, které vznikly náhradou za naturální plnění, které má dopomoci výměnkáři k získání náhradního naturálního plnění sloužícího k jeho osobním potřebám (srov. § 2710). Postoupení pohledávky na naturální plnění bude rovněž možné, ledaže by např. podíl na úrodě byl vyjádřen osobní potřebou výměnkáře (podíl na úrodě podle roční osobní spotřeby výměnkáře).“ Obdobně je konstruován i komentář k tomuto ustanovení Wolters Kluwer.

<sup>80</sup> MENOŠEK: *Výměnek při dražbě...*, str. 16 – 17.

To však neplatí v případě služebnosti bytu, kde nastává akrescence uvolněného dílu ve prospěch pozůstalé osoby.<sup>81</sup>

Z pohledu nynějšího zákona NOZ je co do smrti jednoho z výměnkářů (manželů) jasno. § 2712 říká: „Výměnek vyhrazený manželům se nezkracuje smrtí jednoho z nich.“<sup>82</sup> Důvodová zpráva hovoří o nezczizitelnosti a nedělitelnosti výměnku.<sup>83</sup> Poněkud komplikovanější je ale samotný výklad tohoto ustanovení. V komentáři vydavatelství Wolters Kluwer se lze dočíst, že toto ustanovení je svou povahou dispozitivní, že si lze odlišně od zákonné dikce sjednat např. zúžení výměnku při smrti jednoho z manželů, nelze však na tuto okolnost vázat úplné zrušení výměnku, neboť to by bylo v rozporu s dobrými mravy.<sup>84</sup> Jiný komentář vydavatelství C. H. Beck ovšem zastává názor, že odchýlná ujednání ohledně zkrácení výměnku by měla za následek absolutní neplatnost, avšak případná smlouva o výměnku, kdy existence výměnku bude vázána na rozvazovací podmínku, která bude spočívat v zániku manželství např. rozvodem, by byla v pořádku.<sup>85</sup>

Dle mého názoru je pojetí uvedené v komentáři C. H. Beck velmi diskutabilní. V komentáři autor uvažuje o absolutní neplatnosti zúžení výměnku na jednu pozůstalou osobu, což ve své podstatě není až tak nepochopitelné, neboť např. výměnek poskytovaný v naturáliích pro dvě osoby by značně přesahoval potřeby osoby pozůstalé, která by pak, např. v případě zásobování potravinami, měla jich takové množství, které by nebyla sto spotřebovat a hrozila by jejich zbytečná zkáza. Rovněž v historii nebyly ojedinělé smlouvy zužující výměnek v případě smrti jednoho z manželů.<sup>86</sup> Nevidím tedy důvod, proč by nemohlo být ujednáno, že v případě smrti jednoho z manželů, bude výměnek zkrácen poměrně nebo i jen z dohodnuté části.

Oproti tomu komentář C. H. Beck považuje za možné sepsat smlouvu o výměnku vázanou existencí na rozvazovací podmínku spočívající v zániku manželství. V komentáři je sice uveden jako příklad zániku manželství rozvod, avšak toto ustanovení se výslovně týká zániku manželství smrtí manžela. Není tedy relevantní rozebírat zde jiné možnosti zániku manželství v souvislosti s krácením výměnku.

---

<sup>81</sup> ČADEK: *Výměnek a spory...*, str. 17 – 18.

<sup>82</sup> NOZ, § 2712.

<sup>83</sup> Důvodová zpráva k NOZ.

<sup>84</sup> ELISCHER: *Občanský zákoník...*, str. 323 – 324.

<sup>85</sup> SELUCKÁ: *Občanský zákoník VI...*, str. 1241 – 1242.

<sup>86</sup> HORÁČEK: *Výměnek*, str. 28: „... Obsah výminků:... byt, užívání kusu pole, roční dávky 3 m. pšenice, 10 m žita, 6 m. ječmene, 1 m. hrachu, 20 m. bramborů, 2 m. ovsu, 50 liber soli, chov 1 krávy, 2 ovcí, 1 husy, 4 slepic, ročně 6 m. dříví, 2. zl. na osvětlení, ročně 15 zl. na přilepšenou, 1 podsvinče, úmrtím 1 výminkáře odpadne polovice výminku.“ Stejně tak v dalším příkladu výměnku na téže straně, kde „...úmrtím 1 výminkáře poměrná část výminku odpadne...“

Pokud by se měla taková situace řešit, domnívám se, že by rozvazovací podmínka spočívající v zániku manželství rozvodem mohla hraničit se zachováním dobrých mravů, neboť takové ustanovení, že výměnek zanikne v případě zániku manželství rozvodem, by nutil setrvávat v nešťastném manželství pod hrozbou ztráty zaopatření pro oba. Při dodržení základní zásady dispozitivnosti ovládající nový kodex, je nade vše pochybnost, že autonomie vůle by měla mít hlavní slovo. Lze se tedy nakonec smířit i s případným smluvním ustanovením tohoto znění s onou rozvazovací podmínkou. Nemohu však závěrem tohoto zamyšlení znovu nevyslovit svůj nesouhlas s názorem vyjadřujícím absolutní neplatnost odchylností od ustanovení § 2712 a ještě podpořit východisko autorů prvně zmíněného komentáře, že musí být smlouvou výslovně vyhrazeno nezkrácení výměnku po smrti jednoho ze dvou výměnkářů, kteří nebyli manželi.

## 4 Dílčí plnění

Jak už bylo výše řečeno, obsahem výměnku bude zpravidla určitý soubor práv na dílčí plnění, z nichž některá mohou být svou povahou absolutní majetková práva a některá relativní majetková práva. Tato práva nejsou taxativně vymezena, v této práci se proto zabývám pouze těmi, která budou pravděpodobně v praxi nejčastěji užívána, jako jsou typicky právo na bydlení výměnkáře či třetí osoby, užívací nebo požívací právo k jednotlivým pozemkům, právo na peněžitě plnění, naturální požitky, právo na služby od nového majitele, právo na slušný pohřeb apod.

### 4.1 Bydlení

#### 4.1.1 Právo užívání nebo požívání?

Právo na bydlení pro výměnkáře či třetí osoby lze nejjednodušší cestou vyřešit služebností bytu či služebností ke stavebnímu pozemku, jehož nedílnou součástí je dům, tedy služebností domu nebo i jeho části (dále jen jako služebnost bytu).<sup>87</sup> V takovém případě je nový vlastník povinen strpět užívání bytu výměnkářem. K tomuto je třeba dodat, že od počátku právního využívání institutu výměnku se vedou spory, zda se v případě výměnku obsahujícího služebnost bytu jedná svou právní povahou o služebnost užívání či služebnost požívání.

Touto otázkou se zabýval například Dnistrjanskýj, který ve svém článku *Moderní theorie reálných břemen* z roku 1924 konstatuje, že praxe v tomto směru byla dosti nejednotná. Dle jeho slov tehdejší nejnovější praxe považovala výměnek za právo požívací.<sup>88</sup> Čadek připouští, že realizovat lze obě varianty. Výměnek obsahující služebnost bytu však podle něj může mít povahu požívacího práva pouze, pokud nový hospodář postoupí výměnkáři všechny obyvatelné části domu k neomezenému užívání bez újmy podstaty, což bude v případě, kdy výměnkář bude mít pro sebe při statku zřízený výměnkářský domek nebo přístavek. V ostatních případech se bude jednat pouze o užívání.<sup>89</sup>

NOZ o tomto problému mlčí. Avšak z ustanovení § 2707 odstavce druhého<sup>90</sup>, „podle obsahu právního jednání, kterým byl výměnek zřízen, se na smlouvu o výměnku použijí také ustanovení o právech, ze kterých se výměnek skládá, zejména o služebnosti bytu nebo o důchodu,“ lze usoudit, že na služebnost bytu se má uplatnit ustanovení § 1297.

<sup>87</sup> SELUCKÁ: *Občanský zákoník VI...*, str. 1235.

<sup>88</sup> DNISTRJANSKYJ, Stanislav. *Moderní theorie reálných břemen. Právník*, 1924, str. 275.

<sup>89</sup> ČADEK.: *Výměnek a spory...*, str. 22.

<sup>90</sup> NOZ, § 2707.



Je-li tedy zřízena služebnost bytu, má se za to, že byla zřízena jako služebnost užívání.<sup>91</sup> Avšak vzhledem ke zřejmému uplatnění vyvratitelné právní domněnky, že jde o služebnost užívání, nelze vyloučit, že mohou nastat případy, kdy se bude jednat o služebnost požívání. Rovněž je třeba přihlížet k dispozitivnosti provázející celý NOZ, mělo by být tedy zřejmě možné upravit výměnek i jako služebnost požívání.

Při rozboru úpravy v NOZ je třeba věnovat pozornost důležitému ustanovení § 1283.<sup>92</sup> Komentář vydavatelství C. H. Beck k tomuto ustanovení hovoří o podstatně širším rozsahu osobních služebností než služebností pozemkových. Oprávněný z osobní služebnosti je při užívání věci omezen pouze povinností šetřit podstatu služebné věci. Uživací právo zahrnuje i právo brát z věci plody a užítky v rozsahu potřeb oprávněného a jeho domácnosti.<sup>93</sup>

Je vhodné vycházet rovněž z doktrinálních názorů vycházejících z judikatury k OZ. Komentář vydavatelství C. H. Beck mluví o věcném břemenu užívání bytu v domě, místnosti či celého domu. Dále upozorňuje na praxi, v níž se vyskytují i případy, kdy je věcné břemeno bydlení sjednané tak široce, že se blíží obsahu vlastnického práva (např. je dohodnuto oprávnění věc pronajímat).<sup>94</sup>

Z mého pohledu to však není zcela správný přístup. Výměnek je institut zajišťující osobu v jejím stáří, případně i v nemoci apod. Při zamyšlení nad významem poživacího práva, které umožňuje poživateli byt pronajmout a inkasovat z něj nájemné, toto právo nemá být účelem výměnku. Výměnek obsahující služebnost bytu má z povahy věci zajistit výměnkáři bydlení, ne finanční příjem. V opačném případě měl být výměnek zřízen formou peněžního plnění nebo snad i služebností bytu a peněžního plnění zároveň. Jinak to ovšem bude v případě poživacího práva k pozemku, kdy je účelem užívání pozemku výměnkářem i jeho požívání, kdy si na něm může výměnkář pěstovat rostliny pro svou potřebu. Tato situace je poměrně dobře vystižena oním rozšířením uživacího práva u osobních služebností v § 1283 jak jej rozepisuje výše uvedený komentář.

Jenže toto rozšíření není jediným důsledkem ustanovení § 1283. Zákon tímto ustanovením poskytuje výměnkáři možnost bydlet v zatíženém bytě se svou pozdější rodinou, jak je podrobně rozebráno níže. S tímto celkovým rozšířením také nesouhlasím.

---

<sup>91</sup> NOZ, § 1297: „Je-li zřízena služebnost bytu, má se za to, že byla zřízena jako služebnost užívání.“

<sup>92</sup> Tamtéž, § 1283: „Služebností uživacího práva se uživateli poskytuje právo užívat cizí věc pro jeho vlastní potřebu a potřebu jeho domácnosti. Změní-li se tyto potřeby po zřízení služebnosti, nezakládá to uživateli právo na její rozšíření.“

<sup>93</sup> HRABÁNEK, LASÁK: *Občanský zákoník III*...., str. 998.

<sup>94</sup> SPÁČIL, Jiří. In ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník I*. 2. vydání, Praha 2009, str. 1035 – 1037.

Jediným řešením problému vymezení rozsahu užívacího či požívacího práva (při mém nesouhlasu s rozšířením na pozdějšího manžela a děti) by byla zcela jinak konstruovaná úprava, která by výměnek obsahující služebnost bytu výslovně vyjmenovávala taxativní výčet požívacích práv. To vše pouze z důvodu přehlednosti a právní jistoty vyplývající přímo ze zákona.

#### 4.1.2 Bydlení třetí osoby s výměnkářem

Další otázkou spojenou s výměnkem obsahujícím služebnost bytu je, zda si výměnkář může přizvat jinou osobu, aby s ním bydlela. Čadek se k tomuto problému staví jasně. Právo na sdílení domácnosti s výměnkářem má jeho manžel i v případě, že v době zřízení výměnku výměnkář ještě byl svobodný (jinak by byl pravděpodobně výměnek zřízen pro oba manžele) a zároveň i pokud je obsahem výměnku jen právo užívání. Stejně tak mohou s výměnkářem bydlet i jeho děti. Jedná se o změnu domácnosti, která může mít za následek rozšíření služebnosti. V případě jiných osob však takový postup uplatnit nelze, záleží pak na tom, zda jde o užívání bytu, kdy k sobě výměnkář nikoho bydlet vzít nemůže, nebo požívání, kdy může k sobě vzít kohokoli bez omezení.<sup>95</sup> Stejný názor zastává i Menoušek.<sup>96</sup>

Ve vztahu k dnešní společnosti se dá uvažovat obdobně. Opět záleží na výkladu služebnosti bytu, zda bude směřován restriktivně či extenzivně. Domnívám se však, že v tomto směru lze z Čadka částečně vycházet. Opět se přikláním k výkladu v souladu se smyslem výměnku, tedy že jde především o zajišťovací institut pro stáří. V případě, že by si výměnkář chtěl zakládat novou rodinu, tak by měl přijmout odpovědnost s tím spojenou a nezatěžovat povinného z výměnku. K této problematice se vyjadřuje i rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 19. září 1922, ve kterém soud potvrzuje rozhodnutí nižších soudů, že nelze výměnek rozšiřovat nad potřebu stanovenou v době užívání. Upozorňuje na charakter výměnku jako osobního práva, nelze jej tedy vztahovat na pozdějšího manžela s jeho dětmi.<sup>97</sup>

Výše uvedené myšlenky lze konfrontovat také s názory právní praxe vázanými k OZ. Komentář C. H. Beck se k rozsahu práva odpovídajícího věcnému břemeni vyjadřuje extenzivně, tzn. oprávněný z věcného břemene bydlení může umožnit užívání bytu zatíženého břemenem i svému manželovi, kterému pak vzniká odvozený právní důvod k užívání bytu.<sup>98</sup>

<sup>95</sup> ČADEK: *Výměnek a spory...*, str. 13 – 15.

<sup>96</sup> MENOŠEK: *Výměnek při dražbě...*, str. 11.

<sup>97</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. září 1922, sp. zn. RV 1975/22.

<sup>98</sup> Více v rozsudku Vrchního soudu v Praze ze dne 29. září 1993, sp. zn. 2 Cdo 54/93: „Oprávněný držitel práva odpovídajícího věcnému břemeni bydlení je oprávněn umožnit bydlení svému manželovi, kterému pak vzniká odvozený právní důvod užívání bytu. Jestliže s oprávněným užívá byt jeho manžel, nejde u oprávněné osoby o nedovolené rozšíření jejich práv z věcného břemena.“

To se týká i dětí oprávněného, komentář uvádí, že i snad dalších příbuzných v řadě přímé,<sup>99</sup> s čímž ovšem už bezpodmínečně nesouhlasím. Rozšíření na další osoby v řadě přímé by přicházelo v úvahu pouze tehdy, pokud by se (vlivem na výměnkářovi nezávislých okolností) stal výměnkář povinným k jejich výživě.

Konečně lze také uvést úpravu NOZ. Významným v tomto směru bude ustanovení § 744. „Je-li obydlím manželů dům nebo byt, k němuž má jeden z manželů výhradní právo umožňující v domě nebo bytě bydlet, a je-li to jiné právo než závazkové, vznikne uzavřením manželství druhému manželu právo bydlení. Vznikne-li jednomu z manželů takové výhradní právo za trvání manželství, vznikne tím druhému z manželů právo bydlení.“ Komentář pak k tomuto ustanovení uvádí, jaká práva jsou považována za výhradní, nikoliv závazková práva jednoho z manželů. Mezi nimi je výslovně uveden výměnek bytu s věcněprávními účinky.<sup>100</sup>

Dalším ustanovením udávajícím charakter práva z výměnku je již výše zmíněné ustanovení § 1283 upravující rozsah užívacího práva. Na jeho základě oprávněný může v zatíženém bytě bydlet se svojí rodinou. Pokud by však trvale opustil svou domácnost, všichni, kdo jako členové domácnosti od oprávněného – výměnkáře odvozují své právo, by ztratili právo užívat služebnou věc.<sup>101</sup> Výslovně pak komentář vyjadřuje právo oprávněného umožnit užívání bytu manželovi, dětem (byť k uzavření manželství či narození dětí došlo až po zřízení služebnosti), popřípadě dalším příbuzným v řadě přímé, odkázaných na oprávněného výživou. Další členové domácnosti by už však zakládali rozšíření služebnosti v rozporu se zákonem. A vzhledem k tomu, že se mají na výměnek použít ustanovení, že kterých se výměnek skládá, je třeba na výměnek obsahující služebnost bytu použít ustanovení § 1297, které odkazuje na užití pravidla § 1283.

Přestože tedy s úpravou NOZ do značné míry nesouhlasím, je třeba závěrem konstatovat, že výklad bydlení třetí osoby s výměnkářem je pojat poměrně široce a dle mého názoru ne zcela v souladu se smyslem institutu výměnku *sensu stricto*.

#### 4.1.3 Zkáza nemovitosti

Co nelze opomenout podrobněji rozebrat, je otázka zkázy místa bydlení.<sup>102</sup> NOZ tuto situaci upravuje v § 2711 takto: „Při zkáze stavby, v níž bylo výměnkáři vyhrazeno obydlí, opatří osoba zavázaná z výměnku výměnkáři na vlastní náklad vhodné náhradní bydlení.“<sup>103</sup>

<sup>99</sup> SPÁČIL: *Občanský zákoník...*, str. 1035 – 1037.

<sup>100</sup> HULMÁK, Milan. In HRUŠÁKOVÁ, Milana a kol. *Občanský zákoník II. Rodinné právo (§ 655 – 975)*. Praha: C. H. Beck, 2014, str. 401.

<sup>101</sup> HRABÁNEK, LASÁK: *Občanský zákoník III...*, str. 998 – 999.

<sup>102</sup> Více v ČADEK: *Výměnek a spory...*, str. 15 – 16.

<sup>103</sup> NOZ, § 2711.

Zkáza stavby, v níž bylo výměnkáři vyhrazeno obydlí, neznamená sama o sobě zánik výměnku. Ke zkáze může dojít z nejrůznějších příčin, avšak ve většině případů jsou následky stejné. Povinný je nucen opatřit výměnkáři na svůj náklad vhodné náhradní bydlení, vystavět znovu původní stavbu<sup>104</sup> nebo jinak výměnkáře zaopatřit, např. zaplatit za něj nájemné v dočasně zajištěném nájemním bytě či domě.

Jaký však bude postup v případě, že ke zkáze stavby dojde z důvodu na straně výměnkáře? Komentář vydavatelství Wolters Kluwer říká, že by bylo v rozporu s dobrými mravy, požadovat po povinném z výměnku splnění povinnosti opatřit takovému výměnkáři, který způsobil zkázu stavby, náhradní bydlení.<sup>105</sup> Velmi jednoduše se k tomu staví Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí ze dne 15. listopadu 1940. „V tom, že oprávněný ze služebnosti bytu byt zapálil a zničil tak nemovitost, na niž služebnost bytu vázla, jest po případě spatřovati, že se vzdal svého práva bydlení.“<sup>106</sup> K tomuto řešení se přikláním i já. Jestliže výměnkář vědomě zničí byt nebo jinak znemožní jej užívat, dává tím konkludentně najevo, že už jej sám užívat nechce. Odstupuje tedy od smlouvy s účinky do budoucna.

## 4.2 Jiné naturální dávky

Obsahem výměnku lze sjednat také jednotlivá dílčí plnění v naturáliích. Sem lze na základě historických zkušeností zařadit poskytování brambor, obilnin, chleba, ovoce, mléka, dřeva či jiného otopu, masa apod., to vše vždy v konkrétně určeném množství pro předejití nesrovnalostí.

Čadek se vyjadřuje k míře a váze poskytovaného plnění tak, že by měla být dána smlouvou, jinak odkazuje na ustanovení § 905<sup>107</sup> a to i v případě místa plnění, kterým je tím pádem výměnkem zatížená usedlost. Také sem můžeme zařadit právo na šacení výměnkáře. Rovněž sem můžeme zařadit, což potvrzuje i Horáček<sup>108</sup>, určité služebnosti, jako např. právo na přístup k vodě, právo volného průchodu, užívání určitých místností a jiné. Do této kategorie lze zařadit téměř jakékoliv vymíněné naturální plnění.

---

<sup>104</sup> Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. října 1930, sp. zn. Rv II 23/30, jehož právní věta zní: „Shořel-li výměnkářský domek, jest jeho vlastník povinen vystavěti ho znovu tak, by v něm výměnkář mohl vykonávati vyhrazené právo bydlení.“ Dále soud uvádí: „Žalobcům příslušel v domku žalované výměnek. Domek vyhořel. I domáhali se žalobci na žalované, by uvedla výměnkářský domek v předešlý stav. Procesní soud prvé stolice žalobu zamítl, odvolací soud uznal podle žaloby v podstatě z těchto důvodů: Vlastník jest vždy povinen pečovati o přístřeší pro výměnkáře. Musí proto výměnkářské obydlí udržovati v dobrém stavu, zhroutený nebo vyhořelý výměnkářský dům opět postaviti.“

<sup>105</sup> ELISCHER: *Občanský zákoník...*, str. 322.

<sup>106</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. listopadu 1940, sp. zn. Rv I 1290/40.

<sup>107</sup> ABGB, § 905: „Není-li lze ani z úmluvy ani z povahy neb z účelu jednání určití, kde se má smlouva vyplniti: odevzdány buďtež věci nemovité tu, kde leží; movité pak tu, kde byl slib učiněn. Co se týče míry, váhy a druhů peněz, spravovati se jest dle místa, kde se má něco odevzdati.“

<sup>108</sup> HORÁČEK: *Výminek*, str. 8.

Poskytování naturálního plnění však záleží nejvíce na dohodě výměnkáře s povinným vzhledem k možnostem povinného. Dříve byla výše vyjmenovaná plnění standardem, protože výměnek byl, jak již bylo řečeno několikrát, především hospodářský institut váznoucí na statcích, kde bylo běžné naturální plnění mnohem výhodnější. V souvislosti se začleněním výměnku do moderní společnosti by bylo nasnadě najít možná naturální plnění, která by měla v dnešní době význam. Vedle poskytování potravin, které jsou stejně důležitou součástí výměnku, ačkoliv už nebudou nutně poskytována z domácích zdrojů, by se mohlo jednat např. o poskytování internetu do domácnosti výměnkáře, dodávku časopisů, placení televizního a rozhlasového vysílání, zajišťování telefonu a dále jiné služby, kterým se budu věnovat v další podkapitole.

### 4.3 Relutární náhrada a plnění

Peněžní plnění výměnku dříve nebylo příliš častým jevem. Výše je uveden důvod pro tento fakt, tj. výhodnost plnění naturálního pro povinného – vlastníka statku, který měl k naturálnímu plnění nejjednodušší přístup. Průměrná rodina neměla velké finanční možnosti, a co mohlo být poskytnuto z produkce statku, bylo nejvhodnější možností plnění. Často však peněžní plnění nastupovalo jako relutum v případě, že už nebylo možno poskytovat dále naturální plnění.<sup>109</sup> Více se však relutární náhradě věnuji v podkapitole změna závazku.

Pokud se však zaměřím pouze na peněžní plnění, je třeba rozebrat rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 17. února 1926. Nejvyšší soud se ztotožnil s názorem odvolacího soudu. Ten dovodil, že i peněžní plnění může být obsahem výměnku, jestliže je zřejmý jeho zaopatřovací význam. Dovolací soud objasnil, že vzhledem k tomu, že tehdy účinný ABGB ani EŘ64 pojem výměnku neobsahují, nelze proto vyloučit použití EŘ64 i na plnění výměnkům podobná, sledující účely zaopatřovací. Proto nárok dlužníka opírající se o smlouvu trhovou (dnes kupní), v níž bylo jasně řečeno, že si prodávající (tedy dlužník) vyhrazuje beze srážky z kupní ceny placení renty 15 Kč denně, a kupující mu zřizuje služebnost bytu a výměnek, jehož obsahem bude doživotní placení renty ve výši 15 Kč denně, odpovídá svou povahou i zaopatřovacím účelem výměnku. Toto tvrzení podporuje i závazek kupujícího poskytovat bezplatné zaopatření při stole a bezplatný byt.<sup>110</sup>

---

<sup>109</sup> Stejný postup se uplatní i v případě, že povinný zavínil, že nelze výměnek plnit naturálně, viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. listopadu 1923, sp. zn. Rv I 923/23: „Zavínil-li k plnění výměnku povinný, že nelze výměnek plnit naturálně, jest na něm, by platil relutum výměnkových dávek v penězích. Lhostejno, že oprávněnému dostávalo se zdarma výživy odjinud.“

<sup>110</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. února 1926, sp. zn. R I 65/26.

Je tedy zřejmé, že už počátkem 20. století, ačkoliv to nebývalo zvykem, bylo možno sjednat výměnek s peněžítým plněním.<sup>111</sup> K tomu lze jen dodat, že je třeba zachovávat obezřetnost při rozlišování doživotního důchodu<sup>112</sup> a výměnku skládajícího se z doživotního důchodu, kdy výměnek vždy vyžaduje spojení s převodem nemovitosti a nabyvatele zavazujícího se k povinnostem z výměnku plynoucím. Tedy doživotní zaopatření výměnkáře za to, že nemovitost, která mu poskytovala živobytí a přístřešek, předává nástupci.<sup>113</sup> Naopak smlouvou o důchodu se povinný zavazuje platit pravidelné peněžní dávky bez určení bližšího důvodu.<sup>114</sup> Konečně je také výslovně řečeno v rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 21. února 1923: „Jde o výměnek (§ 49 čís. 3, § 81 odstavec druhý j. n.), vyhrazeno-li při postupu nemovitosti plnění záležející v určitém ročním peněžitém důchodu na místě výměnkových dávek.“<sup>115</sup>

V kontextu s dnešní dobou je velmi pravděpodobné, že se peněžítý způsob plnění výměnku dostane do popředí. Výměnek už není a nemá být záležitostí ryze hospodářskou, proto pro většinu lidí peněžité plnění vhodnější. Lze předpokládat, že výměnek sestávající se ze služebnosti bytu v kombinaci s peněžními dávkami bude nejčastěji vídanou smlouvou tohoto typu. O tom vypovídá i dikce základního ustanovení o výměnku předpokládající použití ustanovení o služebnosti bytu a o důchodu jako součásti výměnku.<sup>116</sup>

---

<sup>111</sup> Srov. také rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. ledna 1920, sp. zn. Rv I 597/19: „Na usedlosti, vážne pro žalobkyni výměnek, záležející jednak v peněžních dávkách měsíčně 120 K, jednak v nároku na 50 kg vepřového masa...“

<sup>112</sup> SELUCKÁ: *Občanský zákoník VI...*, str. 1228: „Podstata důchodu spočívá ve skutečnosti, že stranám smlouvy není známo, jak dlouho se důchod bude poskytovat, ačkoli vklad zůstává stejný, tj. plátce nemusí vracet obdržené plnění (úplatu), i když např. příjemce žil krátce. Důchod proto řadíme mezi smlouvy odvázné, jejich společným znakem je *naděje nejistého prospěchu*, neboť není jisté, zda bude plněno, příp. kolik bude plněno. Smlouva může být sjednána jako úplatná i bezúplatná.“

<sup>113</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 5. ledna 1926, sp. zn. R I 1094/25: „Lze proto spory o výměnek podle §u 49 čís. 3 j. n. rozuměti jen rozepře výměnkové v užším slova smyslu, plynoucí z vlastní smlouvy výměnkářské při postupu nemovitosti, kterou pravidelně si vymínjuje postupitel určité životní zaopatření za to, že nemovitost, která mu byla dosud pramenem výživy, předává nástupci, .... V tomto případě však nejde o smlouvu výměnkářskou ve vlastním slova smyslu, souvisící s postupem nemovitosti, nýbrž o smlouvu o doživotní důchod podle §u 1284 obč. zák., tedy o smlouvu, zajišťující za úplatu určité pojištěné plnění naturální a peněžité, která, jsouc smlouvou odvážnou, má docela jinou právní povahu ...“

<sup>114</sup> NOZ, § 2701 – 2706.

<sup>115</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. února 1923, sp. zn. R I 169/23 dále rozlišuje mezi výměnkem a samotným důchodem takto: „Jde o to, jakou právní povahu má zažalovaný důchod, jedná-li se totiž o pouhý důchod, či zda důchod tento jest svou povahou výměnkem. Při posuzování této otázky sluší především zkoumati účel, jaký mělo stanovení tohoto důchodu, který byl pro žalobce a jeho zatím zemřelou manželku na postoupených nemovitostech knihovně zajištěn. Ve směru tom vychází z tvrzení žaloby najevo, že tento důchod vymínili si postupující na místo výměnkových dávek a to do smrti obou nedílný. Ježto se pak jedná nejen o postup obytných stavení, nýbrž i celé řady zemědělských pozemků, nutno míti za to, že vymíněný doživotní roční důchod má býti náhradou za výměnek, který postupující si při předání živnosti hospodářských pravidelně pro sebe vyhražují pro hmotné zajištění své výživy ve stáří, kdy postoupením hospodářství svým dětem nebo třetím osobám nemohou v postoupené živnosti více hospodařiti. Jest tudíž důchod shora uvedené pokládati za náhradu výměnku. ... výměnek nemusí nutně míti za předmět opětuující dávky naturální, nýbrž může míti za předmět i doživotní důchod, pokud arci tento dle své povahy naturální dávky výměnkové zastupuje.“

<sup>116</sup> Více k důchodu v NOZ, § 2701 – 2706.

## 4.4 Ostatní služby

Obsahem výměnku mohou být kromě výše zmíněného také jiné služby a úkony. Vycházím-li z historie, bude typicky ve smlouvě o výměnku vymíněno právo na společné stravování s povinným. Toto právo, byť se zdá triviálním, bylo poměrně často ve výměnkových smlouvách uváděno. Hovoří o něm jak Čadek<sup>117</sup>, tak Menoušek<sup>118</sup>. Nejčastěji bylo využíváno, jestliže nabyvatelem nemovitosti byl potomek nebo jiná výměnkáři blízká osoba a předpokládalo se, že o to budou naturální či peněžité dávky nižší, neboť se výměnkář stravoval z toho, co poskytl a uvařil povinný. Nebylo to však nutným pravidlem.

Jinou poměrně častou službou vycházející z historických smluv je zajištění šatstva. Tato služba jako taková však bude dnes spíše přežitkem. Většina lidí dnešní generace raději využije finančních příspěvků a oblečení si opatří sama. Stále však bude aktuální služba praní prádla, neboť pořízení pračky a její provoz i v dnešní době může být pro některé výměnkáře, zvláště seniory, poněkud nákladná záležitost.

Konečně jednou z historie vycházející službou je zajištění pohřbu. Tuto problematiku řeší Čadek stručně<sup>119</sup>, zcela stejným způsobem i Menoušek<sup>120</sup>. Velková k tomuto dodává, že důvod této vymíněvané služby byla především úhrada nákladů spojených s pohřbem, který byl v dřívějších dobách značně nákladný.<sup>121</sup> Domnívám se, že také tato služba se bude v moderní době hojně využívat, společně s konkretizací způsobu pohřbu.

Ještě je třeba se zamyslet nad některými službami, které je možno vymínit ve smlouvě o výměnku v souvislosti s moderní společností. Často využívanou službou bude dle mého názoru pravidelné pořizování a donáška nákupu dle přání výměnkáře. Především senioři a nemohoucí výměnkáři ocení donášení nákupů povinným až do domu. Jinou službou může být například pravidelný náročnější úklid výměnkářova obydlí, mytí oken, apod. Rovněž obtížnější údržba obydlí výměnkáře, např. opravy, výměny rozbitého příslušenství, které výměnkář sám nebude schopen zařídit. Další významnou službou by mohla být pravidelná i akutní doprava (či její zajištění) výměnkáře k lékaři.

---

<sup>117</sup> ČADEK: *Výměnek a spory...*, str. 28.

<sup>118</sup> MENOŠEK: *Výměnek při dražbě...*, str. 13 – 14.

<sup>119</sup> ČADEK: *Výměnek a spory...*, str. 30: „Je-li hospodář dle smlouvy resp. testamentu povinen výměnkáři vystrojiti pohřeb a nic bližšího o tom ustanoveno není, dlužno rozuměti pohřeb místním zvykům, stavu a jmění zemřelého přiměřený.“

<sup>120</sup> MENOŠEK: *Výměnek při dražbě...*, str. 15.

<sup>121</sup> VELKOVÁ: *Krutá vrchnost...*, str. 300.

## 5 Pomoc výměnkáři nad rámec smluvních ujednání

Mimo jednotlivých plnění, jež jsem podrobně rozebrala v předchozí kapitole, je třeba se věnovat ještě další zvláštní kategorii plnění povinného vyplývajících z výměnku. Tato kategorie je vyjmuta z obecného ustanovení upravujícího výměnek a plnění z něj a upravena samostatným ustanovením § 2709. „I když to při zřízení výměnku nebylo ujednáno, přispěje osoba zavázaná k výměnku pomocnými úkony výměnkáři, který to nezbytně potřebuje v nemoci, při úrazu nebo v podobné nouzi. Této povinnosti se zprostí, zprostředkuje-li umístění výměnkáře ve zdravotnickém nebo podobném zařízení. Nezavazuje-li osobu zavázanou z výměnku k placení nákladů pobytu v zařízení zvláštní právní důvod, nese je výměnkář ze svého.“<sup>122</sup> Znění tohoto paragrafu nebývá často předmětem zájmu, avšak já považuji za důležité ho podrobněji rozebrat.

Už Dnistrjanskyj vyslovil názor, že toto ustanovení je kogentního charakteru.<sup>123</sup> V komentáři vydavatelství Wolters Kluwer je však uplatněn názor opačný, tj. že ustanovení je zakotveno dispozitivně. To však dle mého názoru není správně. V komentáři se lze dočíst toto: „smyslem ustanovení je zesílit zaopatřovací funkci výměnku zakotvením ochrany výměnkáře v určitých zákonem kvalifikovaných životních situacích. I tehdy, pokud strany při zřizování výměnku nepamatovaly na speciální potřeby ... výměnkáře v případě jeho nemoci, při úraze nebo v podobné nouzi, stanoví zákon (dispozitivně) povinnost nabyvatele ... přispět výměnkáři pomocnými úkony.“

Zde je nutno se ovšem ptát, jaký význam by toto ustanovení mělo, pokud by jeho charakter byl dispozitivní? Zákonodárce přece určil toto ustanovení, jako zvláštní případ ochrany výměnkáře, pokud by opomněl povinnost pomocných úkonů nabyvatele zakotvit do smlouvy o výměnku. Vyjadřuje zásadní význam především ve vztahu k zachování dobrých mravů. Jestliže by smlouvou bylo vyloučeno poskytnutí pomoci výměnkáři, šlo by dle mého názoru o zásadní nevděk za předpokladu, že výměnkář postoupil povinnému nemovitost, která je v dnešní době věcí zásadní hodnoty, neboť vlastnictví nemovitosti je obrovskou ekonomickou výhodou ve společnosti, ve které kapitál střední třídy obyvatelstva vystačí sotva k pokrytí základních rodinných výdajů. Z tohoto důvodu se domnívám, že by rozebírané ustanovení mělo být kogentní.

---

<sup>122</sup> NOZ, § 2709.

<sup>123</sup> DNISTRJANSKYJ: *Výměnek v osnově...*, str. 689.



Jako protiargument mému názoru však stojí již tolikrát zmiňovaná autonomie vůle, neboť ta má být neochvějným základem soukromého práva. Nelze si však představit, že by občanský zákoník neměl kogentní ustanovení, neboť pak by jeho společenský a ochranný význam značně klesl. Neměl by být proto problém upravit tuto povinnost kogentně, neboť toto ustanovení má chránit výměnkáře v jeho tíživé situaci jako slabší stranu, což lze podřadit pod normy za účelem ochrany slabší strany a zároveň úzce souvisí i se zachováním dobrých mravů<sup>124</sup>.

Dalším problémem, který s tímto ustanovením Dnistrjanskyj spojuje, je formulace druhé a třetí věty. Lze souhlasit v tom směru, že pouhým zprostředkováním umístění výměnkáře ve specializovaném zařízení bez úhrady jakýchkoliv nákladů (nezakládá-li povinnost jejich úhrady jiný právní důvod) je velmi slabou náhradou za osobní poskytování péče a pomoci. Rovněž Dnistrjanskyj vytýká ustanovení absenci uvážení zvláštních okolností jednotlivých případů, předložení přesné šablony místo volného rozhodnutí soudce a také nevzetí v úvahu místních obyčejů obyvatelstva.<sup>125</sup> Začnu-li s komentářem Dnistrjanskyho myšlenky od konce, k významu místních obyčejů jsem se již jednou vyjádřila. Nepřikládám jim v dnešní společnosti takové postavení, aby na nich stálo nějak zvlášť významné ustanovení. V dalších bodech má však Dnistrjanskyj opodstatněné výtky.

Volná úvaha soudce v jakém směru zatížit povinného pomocí výměnkáři není irelevantní požadavek. Lze si představit situaci, kdy (za okolnosti, že povinný opravdu není jinak právně zavázán poskytovat výměnkáři pomocné úkony) povinný odloží nepohodlného výměnkáře – seniora do domova pro seniory s tím, že on sám není schopen se o něj dost kvalitně postarat (argumenty mohou být přesvědčivě podloženy jeho pracovní vytížeností, minimálním stykem s výměnkářem, častými služebními cestami apod.) a tím by se dle práva opravdu zbavil své zákonné pomocné povinnosti. Senior se nemůže nijak bránit, a přestože by byl raději ve svém výměnkářském obydlí, musí být zavřen *de facto* proti své vůli v domově pro seniory.

Ještě horším případem je, při úpravě hypotetické situace, když výměnkář musí ze svého důchodu platit svůj pobyt v zařízení, což prakticky znamená vzdání se celého svého příjmu, neboť průměrná cena pobytu v domově pro seniory se pohybuje od 10 000 Kč výše. Takový člověk pak zůstane nešťastný a pouze s minimálními finančními prostředky na přilepšení.

---

<sup>124</sup> Více k rozboru kogentních a dispozitivních norem v MELZER, Filip, TÉGL, Petr v MELZER, Filip, TÉGL, Petr a kol. *Občanský zákoník – velký komentář. Svazek I. § 1 – 117*. Praha: Leges, 2013, str. 44 – 65.

<sup>125</sup> DNISTRJANSKYJ: *Výměnek v osnově...*, str. 689.

To vše v případě průměrně zdravého seniora, s mírou jeho zdravotního postižení náklady samozřejmě rostou. Právě v těchto případech by měl povinný na náklady takového seniora, který mu postoupil nemovitost, přispět na základě zákonné povinnosti. Jediný, kdo pravomocně může výši příspěvku určit zcela nezaujatě je soud. Jenže při znění tohoto ustanovení je vynucení jakékoliv finanční pomoci výměnkáři na povinném prakticky vyloučeno. Komentář vydavatelství C. H. Beck<sup>126</sup> i Wolters Kluwer<sup>127</sup> sice vyzdvihuje nutnost dobrovolného souhlasu výměnkáře s tímto umístěním, avšak jak lze v praxi zjistit, zda výměnkář doopravdy udělil souhlas dobrovolně, ne pod dlouhodobým psychickým nátlakem povinného?

Komentář rovněž říká, že kdyby finanční situace měla být pro výměnkáře neúnosná, musí mu povinný finančně pomoci z titulu nouze<sup>128</sup>, avšak v tu chvíli se může povinný bránit tím, že senior má přece v domově důchodců vše co potřebuje, proto nemusí mít žádné finanční prostředky navíc. A existují přece i levnější zařízení, které ze svého příjmu bude schopen platit. Z mého pohledu je doopravdy formulace druhé a třetí věty poněkud nedomyšlená. Komentář Wolters Kluwer ještě připouští možnost vyvození povinnosti hradit náklady pobytu výměnkáře v zařízení z titulu vyživovací povinnosti dětí vůči rodičům. Pokud ale má senior nějaký standardní příjem, bude se těžko prokazovat, že není schopen se sám živit (pokud má důchod a může z něj uhradit pobyt v zařízení tak bude uznán schopným se sám živit) a konečně, těžko si lze představit fyzicky nebo psychicky nemocného seniora, či seniora zdravého, který prošel nějakou formou nátlaku a zastrasování ze strany povinného, jak se dobrovolně za těchto okolností s povinným soudně pře. Pokud by bylo zakotveno, že povinný přispívá na úhradu nákladů pobytu výměnkáře v specializovaném zařízení a míru tohoto příspěvku určí soud, tyto nekalé praktiky by snad vymizely.

Posledním zamyšlením nad tímto ustanovením je postavení pomocných úkonů jako takových. Vracím se tedy zpět na začátek k první větě, jakožto nejdůležitější části celého ustanovení. Zakotvení pomoci výměnkáři v nemoci, při úrazu nebo v podobné nouzi je správná pojistka zákonodárce. Apeluje zde především na morální závazek povinného vůči výměnkáři.

V souvislosti s formulací paragrafu, „...výměnkáři, který to nezbytně potřebuje...“, mohou vyplynout dva možné základní problémy. Prvním je zneužití ze strany povinného.

---

<sup>126</sup> SELUCKÁ: *Občanský zákoník VI...*, str. 1238.

<sup>127</sup> ELISCHER: *Občanský zákoník...*, str. 318.

<sup>128</sup> SELUCKÁ: *Občanský zákoník VI...*, str. 1238.

Ten se může prostřednictvím zneužívání svého postavení v případě nutnosti určitých pomocných úkonů (jejich přeháněním nebo naopak jen částečným vykonáním) pokoušet vypudit výměnkáře a nepřímo jej donutit, aby souhlasil s odchodem do specializovaného zařízení. Tím nastane situace výše zmíněná. Druhým problémem se jeví naopak šikanózní výkon práva na tyto úkony ze strany výměnkáře, za účelem především poškodit povinného. Druhý případ však vidím častěji jako formu zviditelnění se výměnkáře, který bude mít pocit opuštěnosti a nedostatečného sociálního kontaktu. Pak by přicházela v úvahu jen žaloba na zdržení se takového šikanózního jednání.

Zhodnotím-li tedy na základě výše rozebrané úvahy ustanovení § 2709, je dobře, že takové ustanovení vůbec existuje. V mnoha situacích to zajistí výměnkáři určitou míru právní jistoty, že s ním bude slušně nakládáno. V souvislosti s ním však vznikne nejspíš mnoho komplikací, které bude muset vyřešit až judikatura.

## 6 Obligační a věcněprávní povaha výměnku

O právní povaze výměnku byly od počátku jeho právního využití vedeny spory. Už Menoušek popisuje důvod těchto sporů. Ten vidí problém právní identifikace ve snaze zařadit výměnek jako reálné břemeno do kategorie z pohledu práva římského, a to buď do obligačního práva či do práva věcného.<sup>129</sup> Stejný názor vyslovuje i Schusterová. Zjednodušeně uvádí, že pomezí věcného či obligačního práva, na němž se výměnek nachází, ztěžovalo v minulosti při recepci římského práva jeho právní zařazení.<sup>130</sup>

Jak již bylo výše řečeno, systematicky je v NOZ výměnek zařazen mezi závazky, tedy mezi práva obligační. Zákonodárce vložil výměnek do této části ve snaze obnovit kontinuitu s vládním návrhem občanského zákoníku z roku 1937. Ten rovněž upravoval výměnek jako závazkové právo. „Superrevisní komise se přiklonila k stanovisku subkomitétu \*srv. §§ 1286 a) a násl. návrhu subkomitétu+, při čemž se především dala vésti úvahou, že v zákoníku občanském nelze postrádati ustanovení o výměnku a dále že ustanovení o výměnku podle své převážné povahy náleží do práva obligačního. Návrhu, aby se o výměnku pojednávalo v předpisech o právech věcných, nebylo vyhověno.“<sup>131</sup>

Dnistrjanskýj smlouvu o výměnku zařazuje k právu obligačnímu, avšak výměnek jako komplexní instituci označuje za věcné právo, především s odkazem na hospodářský význam výměnku. Závěrem rozboru úvah o právním charakteru Dnistrjanskýj uvádí: „...výměnek již podle své povahy jeví se věcným právem, jež před zápisem ve veřejných knihách připravuje výměnek, ale není jistě výměnkem *sensu stricto*.“<sup>132</sup> Horáček označuje smlouvu o výměnku jako zvláštní smlouvu obligační, která vkladem do pozemkových knih nabývá „věcného rázu, ježto závazek stává se věcným, s vlastnictvím statku spojeným. Výminek stává se tím břemenem reálným.“<sup>133</sup> Mnohem jednodušeji k rozboru právní povahy výměnku přistupuje Čadek. Považuje výměnek za reálné břemeno a víc se právní povaze výměnku nevěnuje. Reálné břemeno pak považuje za právo obligační.<sup>134</sup> Dle názorů Sedláčka patří výměnek do práva obligačního<sup>135</sup> a ve svých pracích jej do této kategorie zařazuje. Krčmář jej řadí mezi reálná břemena, která rovněž upravuje v rámci obligačního práva.<sup>136</sup>

<sup>129</sup> Podrobněji v MENOŠEK: *Výměnek při dražbě...*, str. 5 – 6.

<sup>130</sup> SCHUSTEROVÁ, M. *Reservatum rusticum...*, str. 156.

<sup>131</sup> Důvodová zpráva k vládnímu návrhu občanského zákoníku z roku 1937.

<sup>132</sup> DNISTRJANSKYJ: *Výměnek v osnově...*, str. 687 – 688.

<sup>133</sup> HORÁČEK: *Výminek*, str. 9.

<sup>134</sup> ČADEK: *Výměnek a spory...*, str. 9.

<sup>135</sup> SEDLÁČEK, Jaromír. *Obligační právo II. Speciální ustanovení o jednotlivých typech smluvních*. Právník: Brno, 1926, s. 182.

<sup>136</sup> KRČMÁŘ, Jan. *Právo občanské. Právo obligační*. 4. doplněné vydání. Praha: Wolters Kluwer, 1947, str. 369.

Autoři NOZ se rovněž rozhodli zařadit smlouvu o výměnku do části závazkové. Jako obligace výměnek vzniká v okamžiku uzavření smlouvy. Tím vznikají povinnému práva a povinnosti z výměnku, avšak pouze jako osobní závazek. Stejně tak to bude v případě, kdy se výměnkář zápisu do KN zřekne. Pro zřeknutí se není stanovena žádná zvláštní zákonná forma, avšak vzhledem k právní jistotě je vhodné doporučit formu písemnou.<sup>137</sup>

Jestliže se však strany smlouvy rozhodnou nechat výměnek zapsat do veřejného seznamu, obligace nabyde věcně právní charakter.<sup>138</sup> Jako samotná smlouva o výměnku je tedy právem ryze obligačním, zavazujícím nového nabyvatele nemovitosti jako dlužníka vůči výměnkáři jako věřiteli. Pokud se strany dohodly na zřízení výměnku jako reálného břemene s věcně právními účinky, pak musí být zapsán do KN, vzniká dnem zápisu a zaniká dnem výmazu. K této problematice se vyjadřuje zákonodárce ustanovením § 2708 v odstavci prvním. „(1) Je-li výměnek zřízen jako reálné břemeno, učiní nabyvatel nemovité věci vše, co je z jeho strany zapotřebí, aby výměnek mohl být zapsán do veřejného seznamu. Nezřekne-li se výměnkář zápisu, lze do veřejného seznamu zapsat vlastnické právo nabyvatele jen současně se zápisem výměnku. (2) Vlastník nemovité věci může pro sebe zapsat budoucí výměnek do veřejného seznamu ještě před převedením nemovité věci.“<sup>139</sup>

Výměnek zřízený jako reálné břemeno je věcným právem k věci cizí.<sup>140</sup> K tomu je potřeba uzavřít smlouvu v písemné formě s náležitostmi vyžadovanými katastrálním zákonem.<sup>141</sup> Při splnění všech požadavků se pak vkladem zapisuje do KN vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence či neexistence věcného břemene – výměnku a budoucího výměnku.<sup>142</sup> Jestliže by měl být výměnek zřízen k nemovitosti nezapisované do veřejného seznamu, není možné jej zřídit jako reálné břemeno.<sup>143</sup>

---

<sup>137</sup> ELISCHER: *Občanský zákoník...*, str. 316 – 317.

<sup>138</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. prosince 1926, sp. zn. Rv II 771/26: „Jak již v rozhodnutí čís. 1878 sb. n. s. dovozeno, není podstatnou podmínkou výměnku, by výměnčí práva nebo požitky byly zajištěny na postoupené nebo jiné nemovitosti a staly se reálním břemenem (§ 12 knih. zák.), nýbrž výměnek může trvati i jako ryzí obligační závazek. Není proto správným názor dovolatelčin, že knihovní vklad jest při výměnku takovým podstatným požadavkem (*exentiale negotii*), jakým při nabytí práva vlastnického jest dle §u 431 obč. zák.jeho vklad do knihy pozemkové, tak totiž, že o nabytí výměnku nedalo by se vůbec mluvit, kdyby nebyl knihovně zajištěn. Naopak k tomu, by výměnek stal se reálním břemenem a mohl býti do knihy pozemkové vložen, jest třeba zvláštní úmluvy stran.“

<sup>139</sup> NOZ, § 2708.

<sup>140</sup> HRABÁNEK, LASÁK: *Občanský zákoník III...*, str. 1047: „Reálné břemeno je věcným právem k věci cizí, které věc zatěžuje tak, že její vlastník je povinen poskytovat oprávněnému určité plnění. Zatížená věc přitom svou hodnotou zajišťuje splnění vlastnickovy povinnosti. Stejně jako jiná věcná práva přechází reálné břemeno při převodu zatížené věci na nového vlastníka. Práva z reálného břemene mohou být spojena s určitou individuálně určenou osobou (reálné břemeno *in personam*) nebo – podobně jako u pozemkových služebností – s vlastnictvím určité věci (typicky nemovité – reálné břemeno *in rem*; srov. Sedláček, Rouček, 1935, s. 927; explicitě rovněž § 1105 odst. 2 německého BGB).“

<sup>141</sup> Více v KatZ, § 6 a násl.

<sup>142</sup> Tamtéž, §11.

<sup>143</sup> ELISCHER: *Občanský zákoník...*, str. 316.

## 7 Úprava výměnku na území Polské republiky ve vztahu k českému právnímu řádu

Pro komparaci se zahraničním právem jsem zvolila polské právo, neboť úprava výměnku v polském právu je poměrně velmi podrobná a polský Kodeks cywilny (dále jen KC) byl při tvorbě NOZ významným inspiračním zdrojem. Dalším důvodem, proč jsem zvolila tuto právní oblast je, že KC je považován za velmi kvalitní právní dílo, o čemž vypovídá i jeho hodnocení obsažené v analýze s názvem „Zkušenosti s implementací nového soukromého práva v zahraničí“, zpracované pod záštitou Právnické fakulty Univerzity Palackého v Olomouci. Před vznikem jednotného právního díla upravujícího soukromé právo v podobě KC byla právní úprava na území Polska roztržštěná. Avšak důkladným zpracováním předchozích zákonů byl vytvořen kodex vysoké legislativní úrovně, díky čemuž za léta jeho účinnosti došlo jen k malým změnám v souvislosti s harmonizací práva s právem evropským.<sup>144</sup>

Výměnek na území Polska prošel velmi podobnými vývojovými fázemi. Vychází ze zvyku, kdy zemědělci po dosáhnutí určitého věku předali své hospodářství dospělým dětem nebo jiným příbuzným se současným vyhrazením si pro sebe a své blízké osoby doživotní zaopatření. Vzhledem k tradičnímu postavení zemědělství v Polsku vyvstala nutnost právní úpravy tohoto institutu také v písemné podobě, k níž došlo jeho úpravou ze dne 27. října 1933 v art. 599 – 609 Kodeksu zobowiązaneho, vydaného nařízením prezidenta republiky. Tato úprava byla převážně v nezměněné podobě převzata do KC. Rozsah úpravy výměnku v KC činí art. 908 – 916.

První ustanovení polského práva upravující výměnek je ustanovením obecným, výkladovým. Odstavec první, dle polského práva § 2, vymezuje, že v případě převodu vlastnického práva k nemovité věci se nabyvatel zavazuje zajistit zciziteli doživotní zaopatření, není-li dohodnuto jinak, zavazuje se také přijmout zcizitele jako člena domácnosti, poskytnout mu jídlo, oblečení, přístřeší a palivo, poskytnout mu pomoc v případě nemoci a obstarat mu pohřeb na vlastní náklady odpovídající místním zvyklostem.<sup>145</sup> Oproti českému znění se jedná dispozitivní ustanovení s příkladným výčtem povinností nabyvatele nemovitosti, k nimž je povinen, není-li smlouvou o výměnku stanoveno jinak.

---

<sup>144</sup> HRUŠÁKOVÁ, Milana a kol. Zkušenosti s implementací nového soukromého práva v zahraničí [online]. 14. února 2013 [cit. 1. března 2015]. Dostupné na <[http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/user\\_upload/PDF/Zkusenosti\\_s\\_implementationi\\_noveho\\_soukromeh\\_o\\_prava\\_v\\_zahranici.pdf](http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/user_upload/PDF/Zkusenosti_s_implementationi_noveho_soukromeh_o_prava_v_zahranici.pdf)>, str. 58.

<sup>145</sup> Ustawa Dz. U. 1964 nr 16 poz. 93 z dnia 23 kwietnia 1964 r., Kodeks cywilny. Art. 908 § 1.

Úprava polská ve vymezení stran (art. 908 § 1 a § 3<sup>146</sup>) zaujímá stejná stanoviska jako právo české. Výměnkářem může být pouze osoba fyzická, nabyvatelem nemovitosti však může být i osoba právnická. Výměnkář může zřídit výměnek pro sebe, pro sebe a současně pro osoby mu blízké. Polská literatura má za to, že osobami blízkými mohou být i osoby, jež nejsou v příbuzenském vztahu s výměnkářem.<sup>147</sup> Česká úprava rovněž umožňuje, aby výměnkář zřídil výměnek pro sebe i pro třetí osobu, tu však nijak nedefinuje ani neomezuje. Polská úprava je v tomto směru konkrétnější a restriktivnější.

Druhý odstavec art. 908 uvádí příkladný výčet práv náležejících do obsahu práva výměnku, jako např. služebnost bytu, jiné osobní služebnosti, opakující se plnění v penězích nebo věcech označených druhem, zaopatření. V textu je pak přímo uvedeno: ...pokud se povinný zaváže zatížit ve prospěch výměnkáře požíváním...,“ polsky „użytkowaniem<sup>148</sup>, jehož významem je *usus fructus*. Polské právo tedy oproti české úpravě vymezuje, že jde přímo o požívání. V českém právu je třeba toto dovozovat. Lze tedy konstatovat zřetelnější zpracování ze strany polského zákonodárce.

Art. 910 upravuje převod vlastnického práva k nemovité věci současně se zatížením nemovité věci právem výměnku v § 1.<sup>149</sup> Podle dikce českého právního řádu však nemusí dojít k převodu nemovitosti a zřízení výměnku nutně jen současně. Vzhledem k tomu, že výměnek jako věcné právo vzniká zápisem do KN, může dojít k již výše popsané situaci, kdy budou probíhat dvě paralelní řízení o vkladu práva a výměnek bude zapsán i dříve. Tento rozdíl není podstatný, neboť významem obou ustanovení je především to, aby k převodu nemovitosti nedošlo dříve než k zápisu výměnku, tedy především ochrana výměnkáře.

Na základě § 2 art. 910 povinný z výměnku odpovídá za poskytnutí práv ze smlouvy o výměnku, neodpovídá však za práva, která se stala splatnými v době, kdy nemovitá věc nebyla v jeho vlastnictví. Současná právní úprava takovou konkretizaci odpovědnosti za poskytnutí práv nemá a v případě potřeby vyplnění mezer v právu je možno použít právě polské úpravy. Polská úprava také uvádí, že osobní odpovědnost spoluvlastníků nabyvatelů nemovitosti je solidární.<sup>150</sup>

---

<sup>146</sup> KC, art. 908 § 3, překlad: Výměnek je možno vyhradit také na věc osoby blízké zcizitele nemovité věci.

<sup>147</sup> RADWAŃSKI, Zbigniew. In redaktor Janina Panowicz-Lipska; autorzy Roman Budzinowski a kol. *Prawo zobowiązań - część szczegółowa. Tom 8*. Warszawa: Wydawnictwo C. H. Beck; Instytut Nauk Prawnych PAN, 2011, str. 755.

<sup>148</sup> KC, art. 908 § 2.

<sup>149</sup> Tamtéž, art. 910 § 1.

<sup>150</sup> Tamtéž, art. 910 § 2.

Významným z hlediska pomocného výkladu pro české právo se zdá být art. 911. V případě práva výměnku zřízeného pro více osob se při smrti jedné z nich toto právo přiměřeně snižuje.<sup>151</sup> Tímto ustanovením lze tedy podpořit mé závěry uvedené v podkapitole 3.4 Nezcizitelnost a nedělitelnost výměnku. Komentář vykládá o postupu při krácení výměnku. Nelze jej provést pouze na základě procentuálního podílu, je vždy třeba zohlednit osobní potřeby zbývajících oprávněných.<sup>152</sup> Polské právo upravuje nepřenositelnost výměnku, a to v samostatném ustanovení art. 912<sup>153</sup>, v právu českém je smysl tohoto ustanovení vyjádřen jako nezcizitelnost. Obě úpravy směřují především k podtržení významu výměnku jako osobního práva výměnkáře.

Polské právo přikládá velký význam úpravě výměnku v souvislosti s osobním vztahem mezi výměnkářem a povinným. V art. 913 § 1 se lze dočíst o důvodu změny obsahu smlouvy o výměnku. Je jím takový vztah, v jehož důsledku není možné požadovat od stran, aby zůstali v přímém kontaktu. V takovém případě soud na žádost jedné ze stran změny všechny nebo jen některé oprávnění zahrnuté v obsahu práva výměnku na doživotní důchod odpovídající hodnotě změněných oprávnění. § 2 pak uvádí, že ve výjimečných případech může soud na návrh povinného nebo výměnkáře (musí se jednat o osobu, jež uzavřela smlouvu o výměnku, nikoliv třetí osobu z výměnku oprávněnou)<sup>154</sup> ukončit smlouvu o výměnku.<sup>155</sup> K ustanovení § 2 je nutno dodat, že se zde nepoužijí ustanovení normující odstoupení od smlouvy. Ke zrušení smlouvy dojde *ex nunc*, výměnkář tedy není povinen vrátit to, co již získal na základě smlouvy o výměnku, a povinný není povinen vrátit nemovitost v takovém stavu, v jakém ji od výměnkáře nabyl. V tomto případě může zrušení žádat pouze povinný (pouze první nabyvatel, účastník první smlouvy o převodu nemovitosti), výměnkář, třetí osoba z výměnku oprávněná (dle literatury) pouze v případě souhlasu výměnkáře. Možnost žádat rozvázání smlouvy je právem osobním, smrtí výměnkáře nebo povinného toto oprávnění nepřechází na dědice ani v případech, kdy výměnkář podal žalobu na rozvázání smlouvy o výměnku a zemřel před ukončením řízení.<sup>156</sup>

Druhým případem představujícím průlom do zásady *pacta sunt servanda* je situace vyjádřená v art. 914. Pokud povinný zcizil nemovitou věc třetí osobě, může výměnkář žádat přeměnu práv z výměnku na doživotní důchod odpovídající hodnotě těchto práv.<sup>157</sup>

---

<sup>151</sup> KC, art. 911.

<sup>152</sup> RADWAŃSKI: *Prawo zobowiązań* ..., str. 758 – 759.

<sup>153</sup> KC, art. 912.

<sup>154</sup> RADWAŃSKI: *Prawo zobowiązań* ..., str. 766.

<sup>155</sup> KC, art. 913 § 1 a § 2.

<sup>156</sup> RADWAŃSKI: *Prawo zobowiązań* ..., str. 767.

<sup>157</sup> KC, art. 914.



V tomto případě změnu může žádat pouze výměnkář, nikoliv nový nabyvatel nemovitosti. Dle komentáře by doživotní důchod, na nějž byla přeměněna práva z výměnku, měl svou hodnotou odpovídat ekonomické hodnotě oněch přeměněných práv a při jeho určení by měla být rovněž brána v potaz i předpokládaná doba poskytování tohoto výměnku. Změnu práv z výměnku v obou uvedených případech i zrušení smlouvy činí soud výrokem s konstitutivním charakterem.<sup>158</sup>

Na místě je tato dvě ustanovení art. 913 a 914 srovnat s úpravou českou. České právo na rozdíl od polské konstrukce neklade takový důraz na vlastní vztah mezi výměnkářem a povinným. Samozřejmě, pokud je vztah těchto dvou osob blízký nebo snad příbuzenský, je to pro obě strany mnohem lepší situace ze sociálního hlediska, obzvláště pokud je obsahem výměnku služebnost bytu ve stejné nemovitosti s povinným. Avšak nic nebrání tomu, aby se jednalo *de facto* o osoby cizí. U změny závazku nelze nutně použít analogii s právem polským pro případ důvodu změny plnění z výměnku. V našem právním řádu je změna obsahu plnění na peněžní relutum podmíněna závažnou změnou okolností, že již nelze spravedlivě požadovat po osobě povinné, aby plnila povinnosti z výměnku *in natura*. Nejsou to tedy jen případy, kdy se vzájemný vztah výměnkáře a povinného natolik zhorší, aby bylo naturální plnění přeměněno na peněžní, nelze však tuto situaci zcela vyloučit jako jednu z možností (např. jedná-li se právě o služebnost bytu). Česká úprava je tedy v tomto směru širší. Oproti tomu však výslovně neupravuje možnost soudního rozhodnutí o zrušení smlouvy o výměnku tak, jak to upravuje polské právo. Obsah art. 914 v českém právním řádu rovněž upraven není, ani se mu žádné ustanovení neblíží.

Předposledním ustanovením je art. 915. Ten vztahuje ustanovení art. 913 a 914 i na takové smlouvy, ve kterých se nabyvatel nemovité věci zavázal, v úmyslu zajištění zciziteli doživotní požívání, k zatížení nemovité věci požíváním s jeho omezeným výkonem pouze do části nemovité věci.<sup>159</sup> Jedná se tedy o ustanovení, které přisuzuje přiměřené použití art. 913 a 914 na smlouvy vztahující se pouze k části nemovitosti. Takové smlouvy pak polské právo za výměnek ve vlastním smyslu slova nepovažuje. Česká úprava takové ustanovení nezná, ani nerozlišuje smlouvu o výměnku vázanou k celé nemovitosti nebo jen k části. Vzhledem k tomu, že však podílový spoluvlastník může zřídit výměnek i jen pro svou reálnou část nemovitosti, nevidím důvod, proč by tato smlouva neměla být za výměnek považována. Takové ustanovení je dle mého názoru nadbytečné a poněkud matoucí.

---

<sup>158</sup> RADWAŃSKI: *Prawo zobowiązań...*, str. 765.

<sup>159</sup> KC, art. 915.

Poslední ustanovení art. 916 se vztahuje k institutu v českém právu nazvaným odporovatelnost. Osoba výměnkářem vyživovaná může žádat neúčinnost smlouvy o výměnku, pokud se v jejím důsledku stane výměnkář insolventním, nebude tedy nadále moci plnit oprávněné osobě z titulu vyživovací povinnosti. Toto oprávnění osobě vzniká bez ohledu na to, zda výměnkář tuto smlouvu uzavřel s úmyslem vyživovanou osobu zkrátit, či bez tohoto úmyslu. § 2 tohoto ustanovení pak upřesňuje lhůtu, po kterou je možno se neúčinnosti dovolat, tedy po dobu pěti let.<sup>160</sup> Takový pohled na institut výměnku český pohled nezná, ačkoli je možno předpokládat vznik podobných situací. V takovém případě bude záhodno opět čerpat z polského KC při řešení takových situací.

Konečně je také třeba porovnat přístup k právnímu charakteru institutu výměnku z hlediska polské a české úpravy. Polská právní nauka považuje výměnek za smlouvu odvážnou, vzhledem k neurčitosti jejího trvání, které závisí na prvku náhody.<sup>161</sup> Důvodová zpráva k NOZ se k tomuto vyjadřuje: „Také u výměnku výměnkář předpokládá, že mu požitky, úkony a další smluvní plnění budou náležet co nejdéle, zatímco dlužník předpokládá, že bude plnit spíše kratší než delší dobu. V tom směru se tento smluvní typ blíží odvážné smlouvě, neboť výměnek je zřizován na neurčitou dobu.<sup>162</sup> Pro smlouvu o výměnku je vyžadována forma notářského zápisu.<sup>163</sup>

Polské právo nespojuje věcný charakter práva nutně se zápisem do veřejného seznamu. Pro případ takového zápisu získává ono právo pouze silnější postavení oproti právům nezapsaným. Výměnek má dle polského práva zvláštní charakter, výměnkář požívá ochrany svého práva jako ochranu absolutního práva, tedy *erga omnes*.<sup>164</sup> Z důvodu, že výměnek není vyjmenován v ustanovení art. 244 (taxativní vymezení věcných práv) vylučuje praxe jeho zařazení mezi práva věcná.<sup>165</sup> Je tedy upraven jako obligace s věcněprávními účinky. Česká právní úprava výměnek zařazuje mezi závazky s tím, že zápisem do KN stává se právem věcným. Česká právní konstrukce vychází především z odlišného postavení zápisu do KN, který má za následek právě změnu práva z výměnku na právo věcněprávní a u jiných institutů způsobuje jejich některé věcněprávní účinky.

---

<sup>160</sup> KC, art. 916.

<sup>161</sup> RADWAŃSKI: *Prawo zobowiązań...*, str. 757.

<sup>162</sup> Důvodová zpráva k NOZ.

<sup>163</sup> RADWAŃSKI: *Prawo zobowiązań...*, str. 758.

<sup>164</sup> WRÓBEL, Adam. *Umowa dożywocia* [online]. Warszawa: Wydawnictwo Verlag Dashofer Sp. z o.o., 2010, str. 9. Účinky erga omnes - Umowa dożywocia wywołuje skutki nie tylko wobec stron i bliskich zbywcy, na rzecz których prawo dożywocia zostało ustanowione, ale wobec wszystkich innych osób (*erga omnes*). = Smlouva o výměnku nevyvolává účinky jen pouze mezi stranami a i vůči jiným osobám - erga omnes. [cit. 15. března 2015]. Dostupné na <[http://www.publio.pl/files/samples/1d/ed/88/52295/Umowa\\_dozywocia\\_demo..pdf](http://www.publio.pl/files/samples/1d/ed/88/52295/Umowa_dozywocia_demo..pdf)>.

<sup>165</sup> RADWAŃSKI: *Prawo zobowiązań...*, str. 761.

Zápis do KN tedy znamená významné posílení práva a právní jistoty, což je zásadním odlišením od úpravy polské. Ta sice přiznává výměnku účinky *erga omnes*, ale bez nutnosti zápisu do veřejného seznamu je takové právo slabší a hůře prokazatelné. V tomto ohledu je česká právní úprava z hlediska právní jistoty lepší.

Je vidět, že se při tvorbě zákonné úpravy výměnku zákonodárce v polském právu značně inspiroval, nicméně pojal výměnek především na základě tradic českého práva. Nejdůležitějšími rozdíly jsou, dle mého názoru, především způsob a důvod změny smlouvy o výměnku a vrácení nemovitosti výměnkáře v případě zrušení smlouvy. Ostatní rozdíly jsou spíše drobnějšího charakteru. Některá ustanovení vyjadřují zcela stejný záměr, jsou jen jinak zpracována. Zhodnotím-li obecněji polskou úpravu ve srovnání s úpravou českou, považuji polskou úpravu v mnoha ohledech za přesnější. Tato přesnost však také způsobuje určitou, skoro až zbytečnou složitost. Z jiného pohledu je vidět, že výměnek je pro Polsko důležitým institutem a pravděpodobně proto je takovým způsobem upraven. Jak uvedeno výše, jsou zde zohledněny i situace, na které český zákonodárce při tvorbě NOZ nemyslel. Například ustanovení o neúčinnosti smlouvy je velmi praktické a lze doporučit zvážení jeho zařazení do českého právního řádu. Četná judikatura polského práva vytvořená za desítky let účinnosti právní úpravy výměnku může být velmi užitečná pro české soudy při jejich rozhodovací praxi, právě pro podobnost obou právních úprav.

## 8 Závěr

Diplomová práce měla za cíl objasnit pojem, právní charakter, význam, následky právního užívání institutu výměnku. Dále odhalit možné problémy, které mohou nastat v souvislosti s uvedením výměnku do praxe a navrhnout jejich řešení a konečně porovnat českou právní úpravu výměnku s úpravou polskou a vyhledat, co z polské úpravy bude možno aplikovat i v právu českém.

První kapitolou jsem nastínila historický vývoj výměnku. Jednotlivé podkapitoly objasnily postavení výměnku v psaném i nepsaném právu, stejně tak i v právních názorech. Pro pochopení čeho má být výměnkem dosaženo, jsou tyto historické souvislosti nezbytným úhlem pohledu, který pomáhá odhalit skutečný význam tohoto institutu. Nejen z toho důvodu, že účinná právní úprava velkou měrou vychází právě z historické úpravy, ačkoli je to jeden z nejvýznamnějších. Jak již bylo výše uvedeno, úprava z roku 1937 byla téměř bez výjimky převzata do dnešní podoby. Snad právě proto, že tato úprava je podrobná a odpovídající potřebám společnosti. Nejlépe vystihuje význam smlouvy o výměnku

Ve druhé kapitole jsem přiblížila výměnek z pohledu práva současného. Pomocí jednoduchého popisu současné úpravy jsem vysvětlila výměnek jako pojem, rozebrala jsem obsah závazku a negativně jsem zhodnotila část ustanovení týkající se místních zvyklostí. Zabírala jsem tím, jakou formou je možno vytvořit smlouvu o výměnku a podrobněji jsem se věnovala zápisu výměnku do KN.

Výměnek je zákonodárcem zařazen do zvláštní části závazkového práva. V třetí kapitole se velmi důsledně věnuji vzniku, změně a zániku závazku z výměnku. Celá kapitola je provázána vazbami mezi názory historické právní literatury a účinných norem. Zkoumáním možných variant vzniku výměnku jsem došla k závěru, že vznik výměnku je *de facto* možný dvěma způsoby, dvoustranným právním jednáním při převodu nemovitosti a „aktivací“ budoucího výměnku v případě budoucího výměnku. V další části kapitoly věnované změně závazku jsem vysvětlila změnu naturálního plnění na peněžité a rozlišila jsem případy, kdy se na změnu smlouvy o výměnku použije speciální ustanovení § 2710 a kdy se použije úpravy obecného ustanovení § 1756. V závěru kapitoly porovnávám historické způsoby zániku závazku se současnou úpravou. Výsledkem srovnání je, že kromě zániku výměnku zánikem nemovitosti v exekuční dražbě, který je v současné době upraven odlišně, jsou způsoby zániku z historické literatury aplikovatelné i dnes. Nakonec vysvětluji pojem nezcizitelnost a nedělitelnost výměnku a odůvodňuji svůj názor, že ustanovení § 2712 je dispozitivního charakteru.

Čtvrtá kapitola a pátá kapitola obsahují jednotlivá dílčí plnění z výměnku. Zkoumáním historické literatury, účinné úpravy výměnku a souvisejících ustanovení jsem dovodila, že výměnek obsahující služebnost bytu může zahrnovat služebnost užívání i požívání, že výklad bydlení třetích osob s výměnkářem je poměrně široce pojat, a že zkáza bydlení nepůsobí sama o sobě zánik výměnku, avšak je-li způsobena záměrně výměnkářem, je třeba zohlednit povinnost znovupostavení stavby či zřízení náhradního bydlení povinným v souladu s dobrými mravy. Dále jsou především popsána jiná naturální plnění, peněžní plnění a závěrem jsou uvedeny další možnosti plnění z výměnku, jež budou užívány v souvislosti s moderní společností.

V samostatné páté kapitole je nadneseno několik problémů souvisejících s dispozitivností ustanovení § 2709 a jsou navržena jejich řešení.

Právní povaha výměnku je popsána v kapitole šesté. Vysvětluje vztah výměnku jako práva obligačního a výměnku jako práva věcného, jímž se stává zápisem do KN.

Poslední kapitola řeší významné téma vztahu polské a české úpravy. Český zákonodárce se normami o výměnku značně blíží polské úpravě, je však vidět, že polská úprava je úžeji spjata se sociálním významem výměnku, na rozdíl od úpravy české, která se jej snaží chápat především jako právní institut. Nalezla jsem však i oblasti, ve kterých bude možno z polské právní úpravy čerpat v rovině výkladové či pozitivněprávní, nebo ve kterých bude možno nalézt inspiraci i pro úpravu *de lege ferenda*, což bylo také hlavním cílem této kapitoly.

Tato práce je uceleným výkladem výměnku, zpracovaná z různých úhlů pohledu se zaměřením na mé vlastní hodnocení. Je třeba však závěrem poznamenat, že téma nebylo zcela vyčerpáno. Lze se více věnovat výměnku v souvislosti s dalšími předpisy, zpracovat jej z pohledu katastrálního zákona a souvisejících předpisů, z pohledu ustanovení o promlčení či podrobněji se věnovat úpravě exekučního řízení a výměnku. Avšak takový rozbor by vyžadoval práci mnohem širšího rozsahu, než je vymezen pro diplomovou práci.

## Seznam použitých zdrojů

### Bibliografie

- ČADEK, Josef. *Výměnek a spory výměnkářské*. Vodňany: Tisk bisk. knihtiskárny v Č. Budějovicích, 1900. 35 s.
- HOLUBOVÁ, Markéta (ed). *Obyčejové právo*. Praha: Etnologický ústav Akademie věd České republiky v Praze, 2002. 174 s. ISBN 80-85010-43-7.
- HORÁČEK, Cyril. *Výminek*. Praha: Společným nákladem „ROZHLEDŮ“ a spolku čes. právníků „VŠEHRD“, 1900. 81 s.
- HRUŠÁKOVÁ, Milana a kol. *Občanský zákoník II. Rodinné právo (§ 655 – 975)*. Praha: C. H. Beck, 2014. 1349 s. ISBN 978-80-7400-503-9.
- HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 – 3014)*. Komentář. Praha: C. H. Beck, 2014. 2046 s. ISBN 978-80-7400-287-8.
- KRČMÁŘ, Jan. *Právo občanské. Právo obligační*. 4. doplněné vydání. Praha: Wolters Kluwer, 1947. 413 s. ISBN 978-80-7478-410-1.
- LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1 – 654)*. Komentář. Praha: C. H. Beck, 2014. 2380 s. ISBN 978-80-7400-529-9.
- MELZER, Filip a kol. *Občanský zákoník: velký komentář. Svazek III, § 419 – 654 a související společná a přechodná ustanovení*. Praha: Leges, 2014. 1234 s. ISBN 978-80-7502-003-1.
- MENOŠEK, Antonín. *Výměnek při dražbě reální*. Praha: Tiskem a nákladem Dra Ed. Grégra, 1898. 75 s.
- OTTO, Jan. *Ottův slovník naučný: ilustrovaná encyklopaedie obecných vědomostí. Díl 27, Vůz – Żyżkowski*. Praha: J. Otto, 1908. 902 s.
- PANOWICZ-LIPSKA, Janina (redaktor); autorzy BUDZINOWSKI, Roman a kol. *Prawo zobowiązań - część szczegółowa. Tom 8*. Warszawa: Wydawnictwo C. H. Beck ; Instytut Nauk Prawnych PAN, 2011. 1030 s. ISBN 978-83-255-2550-7.
- ROUČEK, F. *Obecný zákoník občanský a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Druhé doplněné vydání. Praha: Československý Kompas, tiskařská a vydavatelská akc. spol. 1932. 1736 s.
- SEDLÁČEK, Jaromír. *Obligační právo II. Speciální ustanovení o jednotlivých typech smluvních*. Právník: Brno, 1926. 195 s.

- SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976 – 1474): komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013. 1260 s. ISBN 978-80-7400-499-5.
- ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník I. 2. vydání*, Praha: C. H. Beck 2009. str. 1373. ISBN 978-80-7400-108-6.
- ŠVESTKA, Josef a kol. *Občanský zákoník komentář. Svazek VI*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. 1479 s. ISBN 978-80-7478-630-3.
- VELKOVÁ, Alice. *Krutá vrchnost, ubozí poddaní?* Praha: Historický ústav, 2009. 586 s. ISBN 978-80-7286-151-4.
- VOJÁČEK, Ladislav, TAUCHEN, Jaromír, SCHELLE, Karel (eds.) *Reservatum rusticum neboli výměnek v českém právním řádu*. In Proměny soukromého práva. Sborník příspěvků z konference ke 200. výročí vydání ABGB, Brno: Masarykova univerzita, 2011. 438 s. ISBN 978-80-210-5613-8.
- Zbierka súdnych rozhodnutí a stanovísk, Najvyšší súd ČSSR, ročník 1988, Praha: Naše vojsko n. p. 1988. 502 s.

## Judikatura

- Rozhodnutí Krajského soudu v Plzni ČR ze dne 6. října 1961, sp. zn. 5 Co 297/61.
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. ledna 1920, sp. zn. Rv I 597/19.
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. února 1923, sp. zn. R I 169/23.
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. září 1923, sp. zn. Rv I 143/23.
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. listopadu 1923, sp. zn. Rv I 1178/23.
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. listopadu 1923, sp. zn. Rv I 923/23.
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. listopadu 1923, sp. zn. Rv I 923/23.
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. června 1925, sp. zn. R I 5444/25.
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 5. ledna 1926, sp. zn. R I 1094/25.
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. února 1926, sp. zn. R I 65/26.
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. prosince 1926, sp. zn. Rv II 771/26.
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. duben 1928 sp. zn. Rv II 748/27.
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. října 1930, sp. zn. Rv II 23/30.
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. listopadu 1933, sp. zn.. R I 1055/33.
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 4. října 1938, sp. zn. Rv I 2452/38.
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. listopadu 1940, sp. zn. Rv I 1290/40.
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. ledna 1948, sp. zn. Rv II 162/47.

- Rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 21. května 1955 sp. zn. 7 Co 105/55.
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. února 1958, sp. zn. Cz 705/57.
- Rozhodnutí Vrchního soudu v Praze ze dne 29. září 1993, sp. zn. 2 Cdo 54/93.
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. března 2004 sp. zn. 22 Cdo 2402/2003.
- Rozhodnutí OGH ze dne 3. června 1975, sp. zn. 5 Ob 78/75.
- Sjednocující stanovisko Nejvyššího soudu SR ze dne 22. prosince 1987, sp. zn. Cpj 55/87.

### Odborné články

- DNISTRJANSKYJ, Stanislav. Moderní teorie reálných břemen. *Právník*, 1924, str. 265 – 286.
- DNISTRJANSKYJ, Stanislav. Výměnek v osnově občanského zákoníka. *Právník*, 1933, str. 681 – 694.
- SEDLÁČEK, Jaromír. Právo výměnku v dějinném vývoji. *Věstník Československé akademie zemědělské*, roč. XIX, 1943, str. 101 – 104.

### Elektronické zdroje

- Budoucí výměnek. Náповěda k aplikaci Návrh na vklad práva do katastru nemovitostí [online]. Dostupné z <<http://nv.cuzk.cz/Web/Help/index.htm?context=1490>>.
- HRUŠÁKOVÁ, Milana a kol. Zkušenosti s implementací nového soukromého práva v zahraničí [online]. 14. února 2013 [cit. 1. března 2015]. Dostupné na <[http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/user\\_upload/PDF/Zkusenosti\\_s\\_implementation\\_noveho\\_soukromeho\\_prava\\_v\\_zahranici.pdf](http://obcanskyzakonik.justice.cz/fileadmin/user_upload/PDF/Zkusenosti_s_implementation_noveho_soukromeho_prava_v_zahranici.pdf)>.
- Usnesení vlády České republiky ze dne 22. prosince 1999 č. 1350 + 2P o Plánu legislativních prací vlády na rok 2000 a o aktualizovaném Výhledu legislativních prací vlády na léta 2001 a 2002. Praha: Vláda České republiky. 1999. [cit 1. března 2014]. Dostupné na <[http://racek.vlada.cz/usneseni/usneseni\\_webtest.nsf/dcc7d35c85c5f1e7c125741a004890df/e5dad50303b65b19c12571b6006c27a4?OpenDocument](http://racek.vlada.cz/usneseni/usneseni_webtest.nsf/dcc7d35c85c5f1e7c125741a004890df/e5dad50303b65b19c12571b6006c27a4?OpenDocument)>.
- Usnesení vlády České republiky ze dne 18. dubna 2001 č. 345 k návrhu věcného záměru občanského zákoníku (kodifikace soukromého práva). Praha: Vláda České republiky. 1999. [cit 1. března 2014]. Dostupné na <



[http://racek.vlada.cz/usneseni/usneseni\\_webtest.nsf/dcc7d35c85c5f1e7c125741a004890df/e5dad50303b65b19c12571b6006c27a4?OpenDocument](http://racek.vlada.cz/usneseni/usneseni_webtest.nsf/dcc7d35c85c5f1e7c125741a004890df/e5dad50303b65b19c12571b6006c27a4?OpenDocument)>.

- *WRÓBEL, Adam. Umowa dożywocia* [online]. Warszawa: Wydawnictwo Verlag Dashofer Sp. z o.o., 2010, 12 s. [cit. 15. března 2015] Dostupné na <[http://www.publio.pl/files/samples/1d/ed/88/52295/Umowa\\_dozywocia\\_demo..pdf](http://www.publio.pl/files/samples/1d/ed/88/52295/Umowa_dozywocia_demo..pdf)>.

### **Právní předpisy**

- Ustawa Dz. U. 1964 nr 16 poz. 93 z dnia 23 kwietnia 1964 r., Kodeks cywilny.
- Zákon č. 906/1811 Sb. z. s., obecný zákoník občanský, ze dne 1. června 1811 ve znění předpisů č. 276 ř. z. a č. 169 ř. z.
- Zákon č. 79/1896 ř. z., exekuční řád, ze dne 27. května 1896.
- Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ze dne 25. října 1950.
- Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ze dne 4. prosince 1963, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ze dne 3. února 2012.
- Zákon č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ze dne 8. srpna 2013.

### **Ostatní zdroje**

- Důvodová zpráva k vládnímu návrhu občanského zákoníku z roku 1937.
- Důvodová zpráva k zákonu č. 141/1950 Sb., občanský zákoník.
- Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

## **Shrnutí**

Diplomová práce pojednává o institutu výměnku. Cílem práce je seznámit čtenáře s historickým vývojem výměnku, objasnit pojem výměnku, vysvětlit jeho právní povahu a propojit ustanovení o výměnku se souvisejícími ustanoveními účinné úpravy. Při zkoumání tohoto institutu jsem se zaměřila na odhalení problematických situací a nalezení jejich řešení. Vzhledem k tomu, že česká úprava zařadila výměnek zpět do legislativy po čtyřiceti osmi letech, během nichž výměnek nebyl užíván, právní praxe bude mít nejspíš potíže s jeho znovuuvedením do života. Srovnala jsem proto úpravu výměnku v českém právu s úpravou polskou, neboť ta výměnek užívá v praxi kontinuálně už desítky let. Práce nemá za úkol vyčerpat veškeré právní aspekty výměnku, ale především představit a charakterizovat výměnek, ukázat, jakým způsobem jej lze sjednat či naopak zrušit.

## **Summary**

The thesis deals with the institute of reserved rights of enjoyment. The aim is to acquaint the reader with the historical development of the reserved rights of enjoyment, to clarify the concept of the reserved rights of enjoyment, explain its legal status and connect the provisions of the reserved rights of enjoyment with the relevant provisions of the effective adjustment. In examining this institute, I focused on the detection of problematic situations and finding their solutions. Due to the fact that the Czech adjustment included the reserved rights of enjoyment back into the legislation after forty-eight years, during which the reserved rights of enjoyment have not been used, the legal practice will probably have trouble with their putting back into the life. I compared the adjustment of the reserved rights of enjoyment in the Czech law with the adjustment of the Polish one, because this institute has been used in practice continuously for decades there. This work is not a task to exhaust all the legal aspects of the reserved rights of enjoyment, but mainly to present and characterize the reserved rights of enjoyment and show the way in which it can be arranged, or vice versa, to canceled.

## **Seznam klíčových slov**

Výměnek, výměnkář, věcné právo, závazek, reálné břemeno, služebnost, nemovitost, polské právo.

## **Key words**

The reserved rights of enjoyment, the person enjoying reserved rights, rights in rem, obligation, real burden, servitude, immovable thing, Polish law.