

**Univerzita Palackého v Olomouci**

**Právnická fakulta**

**Michal Novák**

**Výměnek jako staronový institut českého soukromého práva**

**Diplomová práce**

**Olomouc 2015**

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma Výměnek jako staronový institut českého soukromého práva vypracoval samostatně a citoval jsem všechny použité zdroje.

V Olomouci dne 24. 3. 2015

Na tomto místě bych si dovolil poděkovat panu JUDr. Petrovi Bezouškovi, Ph.D. za odborné vedení a rady, kterými mi jako vedoucí diplomové práce výrazně napomohl k jejímu sepsání.

# Obsah

<b>1</b>	<b>Úvod</b> .....	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Institut výměnku za účinnosti OZO</b> .....	<b>8</b>
2.1	Stručná historie institutu výměnku .....	8
2.2	Institut výměnku v úpravě OZO .....	9
2.2.1	Právní povaha výměnku .....	9
2.2.2	Smlouva o výměnku a obsah výměnku .....	11
2.3	Kritika výměnku a reálných břemen za účinnosti OZO .....	13
2.4	Výměnek a reálná břemena ve vládním návrhu občanského zákoníku z roku 1937 .....	15
<b>3</b>	<b>Výměnek v občanském zákoníku č. 89/2012 Sb.</b> .....	<b>17</b>
3.1	Vývoj institutu výměnku po roce 1950 .....	17
3.2	Výměnek v OZ .....	18
3.2.1	Podstatné náležitosti smlouvy identifikující výměnek .....	19
3.2.2	Zřízení výměnku jako reálného břemene .....	20
3.3	Ochrana práv vyplývajících ze smlouvy o výměnku .....	22
3.3.1	Ochrana služebností .....	22
3.3.2	Právní povaha reálných břemen .....	24
3.3.3	Ochrana reálných břemen dle § 1306 OZ .....	25
3.3.4	Ochrana reálných břemen dle § 1307 OZ .....	27
3.3.5	Ochrana reálných břemen analogicky dle § 1042 OZ .....	29
3.3.6	Držba reálných břemen a jejich ochrana .....	29
3.3.7	Ochrana vyplývající z výměnku jako zvláštního právního institutu .....	34
3.4	Výměnek a exekuce .....	36
3.4.1	Exekuce dle ExŘ .....	36
3.4.2	Exekuce dle OSŘ a EŘ .....	38
<b>4</b>	<b>Judikatura Nejvyššího soudu Československé republiky</b> .....	<b>40</b>
4.1	Některé otázky související s výměnkem jako věcným právem .....	40
4.2	Otázky zásady rebus sic stantibus a peněžitých náhrad .....	40
4.3	Otázky povahy právního jednání, subjektů výměnku a některé další otázky s výměnkem související .....	42
<b>5</b>	<b>Závěr</b> .....	<b>45</b>

## Zkratky

EŘ	zákon č. 120/2001 Sb., exekuční řád, ve znění pozdějších předpisů
ExŘ	zákon č. 79/1896 Z. ř., daný dne 27. května 1869, řád exekuční
KatV	vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů
KP	zákon č. 95/1871 Z. ř., daný dne 25. července 1871, o knihách pozemkových
NS	Nejvyšší soud Československé republiky
OSŘ	zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
OZ	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
OZO	obecný zákoník občanský č. 946/1811 Sb. zák. soud.
SOZ	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
SObZ	zákon č. 141/1950 sb., občanský zákoník
ZKN	zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů
ZoVD	zákon č. 26/2000 Sb., zákon o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů

# 1 Úvod

Cílem této diplomové práce je komplexní pojednání o právním institutu výměnku, který byl do účinnosti SOBZ běžně užívaným soukromoprávním útvarem, a který se s nynějším OZ opětovně vrátil do úpravy českého soukromého práva. Kromě výměnku je v práci zkoumán také institut reálných břemen (*se zaměřením na reálná břemena in personam*), jenž souvisí s věcně právní povahou výměnku. O institutu reálných břemen není v současné české právní literatuře příliš podrobně pojednáno a váže se k němu, na rozdíl od institutu služebností, mnohem více sporných a nevyřešených otázek.

Práce se zabývá výkladem výměnku ve dvou hlavních rovinách. První z nich je výklad výměnku jako historického institutu z doby účinnosti OZO, s hlavním zaměřením na období „první republiky“ a s důrazem na rozhodovací činnost Nejvyššího soudu Československé republiky. Druhou rovinou je zkoumání institutu výměnku a reálných břemen v úpravě OZ. Vzhledem k inspiraci nyněšího OZ ve vládním návrhu občanského zákoníku z roku 1937, který vycházel ze závěrů soudobé praxe, je historický výklad obou institutů aplikovatelný také na výklad jejich pojetí v OZ. Proto je práce, ač základně členěná na výklad výměnku v OZO a výklad výměnku v OZ, vnitřně více provázaná a závěry autorů z doby účinnosti OZO a „prvorepublikové“ judikatury NS jsou užívány i ve výkladu obou institutů dle úpravy OZ.

Vzhledem k tomu, že instituty výměnku i reálných břemen za účinnosti SOZ vyšly z užívání, zabývá se jimi jak současná literatura, tak rozhodovací praxe minimálně. Proto jsem více využíval historických zdrojů jak monografických, tak časopiseckých, s nezbytným základem v komentáři Roučka – Sedláčka a s hlavním důrazem na judikaturu NS vyhledávanou ve sbírkách Vážného. Všechny tyto zdroje, ač samozřejmě obsahují různé právní názory od různých autorů, jsou důsledně odůvodněny a vždy lze seznat důvody obhajující jednotlivé právní názory. To se bohužel nedá říci o současné literatuře, která sestává převážně z komentářů OZ a několika monografií a časopiseckých článků k úpravě věcných břemen v SOZ. Nedostatky důslednosti a provázanosti výkladů současné literatury jsou nejcitelnější v pojednáních o institutu reálných břemen v souvislosti s pojednáními o držbě práva.

V zájmu jednotnosti výkladu jsem k označení popisovaného institutu zvolil pro celou práci terminologii OZ, tedy institut výměnku je vždy popisován jako „výměnek“<sup>1</sup>, strana povinná

---

<sup>1</sup> Jeho označování se totiž historicky různilo např. výminek, výměna, něm. Ausgeding, Altenteil, Auszug, Leibgeding, Leibzucht, Ausbehalt, Winkel, kdy např. mezi výrazy Altenteil a Leibzucht je významový rozdíl v tom, zda mezi stranami je či není příbuzenský poměr. Viz HORÁČEK, Cyril. *Výminek. Úvaha agrárně politická*. Praha: Rozhledy a spol. čs. právníků Všehrd, 1900. s. 7

k plnění výměnku je označována jako „zavázaný“, strana k plnění oprávněná jako „oprávněný“ nebo „výměnkář“ a plnění z výměnku jsou označovány pojmem „výměnkářské dávky“.

První část práce je zaměřena na výklad výměnku za účinnosti OZO, popisuje také kritické hlasy směřující proti tehdejší podobě institutu a v krátkosti hodnotí znění vládního návrhu občanského zákoníku z roku 1937.

Druhá část práce je zaměřena na úpravu výměnku v OZ. Tato část se zabývá jak otázkami vzniku, trvání, zániku výměnku a jeho povahou, tak možnostmi jeho ochrany jako relativního majetkového práva i jako práva absolutního. Podstatným obsahem této části je výklad o reálných břemenech, který je v rámci zachování jeho jednotnosti obsažen v kapitolách zabývajících se právní ochranou výměnku. Jak již bylo zmíněno výše, i v této části je výrazně využívána literatura a judikatura vztahující se k pojetí výměnku za účinnosti OZO. V závěru je tato část zaměřena na zvláštnosti při výkonu rozhodnutí a exekuce spojené s institutem výměnku dle OSŘ a EŘ ve srovnání s historickou úpravou ExŘ.

Úkolem pro třetí část práce bylo zmapovat a zahrnout do ní rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky, která jsou aplikovatelná na řešení různorodých otázek spojených s institutem výměnku i v současné úpravě OZ, jak v jeho podobě relativního majetkového práva, tak práva absolutního. Tato část práce je rozdělena na tři dílčí kapitoly, v nichž jsou popisovány rozhodnutí s obdobným obsahovým zaměřením. Mým cílem bylo, zařadit do této části práce ta rozhodnutí NS, která nebyla zmíněna v žádné jiné části práce, ale která mohou být pro praxi užitečná.

## 2 Institut výměnku za účinnosti OZO

V této části práce bude stručně popsán historický vývoj institutu výměnku v českých zemích, dále povaha a obsah výměnku za účinnosti obecného zákoníku občanského a kritické námítky některých soudobých autorů k existenci výměnku. Závěrečná část kapitoly je zaměřena na úpravu výměnku ve vládním návrhu občanského zákoníku z roku 1937.

### 2.1 Stručná historie institutu výměnku

Vznik institutu výměnku jako takového souvisí s nedostatečnou úpravou dědického práva selského, která např. v Čechách trvala až do roku 1791<sup>2</sup>. Touto nedostatečností se dá vysvětlit vznik obyčeje, kdy hospodář ještě za života postoupil svému synovi statek s výhradou nějakého doživotního důchodu. Snaha o zachování statku v rodině tak vedla ke vzniku institutu výměnku „*z poměrů přirozených*“. Jeho vznik sahá až hluboko do středověku. Zmínky o výměnku se objevují např. v autonomních právech selských ve Westfalsku z r. 1363<sup>3</sup>. V 17. a 18. století n. l. se úprava poměrů z výměnku rozšířila do všeobecných zákonných norem partikulárních zemí německých a v 18. století také do právních norem účinných v českých zemích. Tyto určovaly různá omezení co do možností vzniku, výše dávek, trvání apod.<sup>4</sup> Veškerá omezení pro institut výměnku v českých zemích padla s účinností zemského zákona pro Čechy zrušujícího nedělitelnost pozemků č. 152 z 20. 12. 1869<sup>5</sup>.

Výše popsaný výměnek tzv. německého typu se v českých zemích začal šířit až od první poloviny 17. století v souvislosti s výrazným nárůstem německého obyvatelstva. Do té doby byl takovýto výměnek v Čechách právním institutem neznámým a obvyklým „*výměnkem*“ zde byla služebnost obydlí a služebnost požívání jiných pozemků, kterou si odevzdatel vyhrazoval při převodu statku<sup>6</sup>. Definitivně byl tento starý způsob „*českého výměnku*“ zmařen patentem ode dne 24. května 1771, který určil, že je možné si vymínit pouze svobodný byt (*tedy služebnost*), užívání několika kusů dobytka a určité množství zrní. Skrze právní obyčej se pak o to více začal prosazovat „*výměnek německého typu*“, kterým si odevzdatel také vymíňoval plnění společného stolu (*tedy stravování*), paliva k topení, potravin, peněz na oděv a vypravení slušného pohřbu<sup>7</sup>.

<sup>2</sup> HORÁČEK, Cyril. *Výmínek. Úvaha agrárně politická...* 1900. s. 10 - právo dědické co do všech statků selských bylo upraveno patenty ze 3./4. 1787 a ze 6./5. 1791.

<sup>3</sup> Tamtéž. s. 11 – Tyto se navíc institutem výměnku zabývají jako starým obyčejem lidovým.

<sup>4</sup> Tamtéž. – např. reskripty z 27./8. 1752, z 31./8. 1753, z 12./5. 1770.

<sup>5</sup> Tamtéž. s. 77

<sup>6</sup> SPITZNER, Vojtěch. O právní povaze výměnku; jak sluší výměnek roztržiti v konkursu a jak ho účtovat z trhové ceny, když byla veřejnou dražbou prodána usedlost, na kteréž vázne. *Právník*. 1864. roč. III, str. 686 – 687.

<sup>7</sup> Tamtéž

## 2.2 Institut výměnku v úpravě OZO

Mnohostí různých zákonných úprav omezujících institut výměnku pro různá území se dá vysvětlit skutečností, že k jeho výslovné úpravě v OZO nedošlo<sup>8</sup>. V OZO nebyly upraveny ani reálná břemena, mezi která byl výměnek řazen. O nich se výslovně zmiňoval teprve § 12 KP, který určoval, jak měly být reálná břemena a služebnosti identifikovány pro zápis do pozemkových knih, a na jehož základě bylo zjevné, že reálná břemena jsou knihovně zapisovanými věcnými právy, celkově však v zákonech chybělo určení pojmu a jeho rozsahu<sup>9</sup>. Stejně tak o výměnku byla výslovná zmínka pouze mimo OZO v ExŘ<sup>10</sup>.

### 2.2.1 Právní povaha výměnku

Výměnek byl základně popisován jako právo věcné<sup>11</sup>, konkrétně jako reálné břemeno. Proto o něm bylo v komentáři k OZO pojednáno ve výkladu k § 530. Toto ustanovení uzavírá část týkající se služebností a říká, že stálé roční důchody osobní služebností nejsou. Z toho bylo dovozeno, že stálé roční důchody jsou reálnými břemeny, tedy zatížením pozemku s ručením a povinností jeho dočasného vlastníka na pozitivní plnění, které je opakované, avšak nemusí být pokaždé stejné, ani pravidelné, musí však být tak samostatné, aby nemohlo být považováno za splátky jakési celkové částky. Znakem reálných břemen bylo to, že šlo o plnění zaručené osobně a věcně<sup>12</sup>. Osobní ručení mohlo být smluvně vyloučeno, ale pokud se tak nestalo, ručil dočasný vlastník zatíženého pozemku za dávky za jeho života dospělé celým svým jměním, i když už vlastníkem nebyl. Věcné ručení bylo charakteristickým znakem reálného břemene tak, že nemovitost sama byla určena za podpůrný zdroj uspokojení oprávněného. Nejednalo se však o zajištění zástavně – právní, jelikož vlastnictvím pozemku byla zde vždy také určena osoba zavázaného k plnění<sup>13</sup>.

Jedním z reálných břemen (*v praxi se nejčastěji vyskytujícím*<sup>14</sup>) byl právě výměnek, který z pohledu strany oprávněné, tedy výměnkáře, byl ryze osobním právem a z pohledu zavázaného věcným závazkem vázoucím na nemovitosti, obsahujícím jeho povinnost k plnění. Účelem

<sup>8</sup> Viz DNISTRIANSKYJ, Stanislav. Moderní teorie reálních břemen. *Právník*, 1924, roč. LXIII, s. 265

<sup>9</sup> Tamtéž. s. 267

<sup>10</sup> V § 144, § 150, § 152, § 216 a § 226, které se vztahovaly k exekuci prodejem nemovité věci nebo v § 330 o omezení exekuce na výměnky.

<sup>11</sup> VESELÝ, František Xaver. *Všeobecný slovník právní: Příruční sborník práva soukromého i veřejného zemí na radě říšské zastoupených, se zvláštním zřetelem na nejnovější zákonodárství a poměry právní země koruny české. 5. díl, Tabák – Živnost zlatnická.* Praha: F. X. Veselý, 1899. s. 547

<sup>12</sup> ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. II díl.* Vydání první. Praha: Právnícké knihkupectví a nakladatelství V. Linhart, 1935. s. 926

<sup>13</sup> Tamtéž. s. 927

<sup>14</sup> DNISTRIANSKYJ, Stanislav. Moderní teorie reálních břemen... s. 277

těchto plnění byla výživa dřívějšího vlastníka nemovitosti<sup>15</sup>. Výměnek se dal definovat jako: „*souborn různých útvarů právních (služebnosti, renty, obligací práva), které jsou spojeny hospodářsky v jednotné funkci zaopatření a které se musí právnicky spojit, hledíce k úmyslu stran (nebylo úmyslem stran zříditi jednotlivou služebnost, rentu, obligaci, nýbrž celek poskytující zaopatření) a tento celek jako takový podřaditi jen pod heslo reálných břemen.*“<sup>16</sup> Ačkoli byl výměnek pojmán základně jako reálné břemeno, tedy jako právo věcné, nemusel jím být vždy. Výměnek mohl být sjednán také pouze jako závazkový právní vztah mezi nabyvatelem nemovitosti a jejím postupitelem. Nebylo totiž podstatnou náležitostí výměnku, aby se stal reálným břemenem<sup>17</sup>.

I když bylo potřeba posuzovat výměnek jako celek, kdy jako věcné právo byl celistvě považován za reálné břemeno, mohl obsahovat také práva, která byla svou povahou osobní služebností (*právo na byt, právo užívací a požívací*), a tyto si svou povahou osobních služebností zachovávaly<sup>18</sup>, což bylo významné pro způsoby ochrany těchto práv.

Důležitou otázkou související s výměnkem jako reálným břemenem byla jeho souvislost se zástavním právem. Knihovní zajištění výměnku mělo základní význam v tom, že každý držitel zavázané nemovitosti byl zavázán k plnění výměnku, tedy knihovní zajištění sloužilo k tomu, aby byla povinnost plnění vykupitelná a aby mohla být převáděna spolu se zavázanou nemovitostí. To, že výměnek nebyl obdobou práva zástavního a ani právo zástavní nezakládal, plynulo z § 14 KP, který dával možnost zapsat zástavní právo jen pro peněžitou číselně vyjádřenou sumu. Z povahy výměnku tedy vyplývalo, že na zavázané věci neslouží také jako právo zástavní. Nebylo však vyloučeno, aby bylo zapsáno zástavní právo pro určitý kapitál z výměnku<sup>19</sup>. Popsat lze také rozdíl mezi výměnkem a hypotékou, kdy u výměnku nebyl účelem ani úvěr ani jeho zajištění, ale účelem byl prodej nebo odstoupení statku, za které si odstupující vymíňoval zaopatření, tedy si zajišťoval starobní pojištění. Tímto účelem měl výměnek specifické postavení mezi reálnými břemeny<sup>20</sup>. Důvod pro srovnání výměnku se zástavním právem lze nalézt v názorech některých právních autorů 19. století, že výměnek byl povahou zástavně zajištěný doživotní důchod<sup>21</sup>. Tento názor však nešlo uznat, jelikož účel zástavy byl ten, že její následující držitel byl povinen trpět prodej zástavy za účelem zaplacení zajištěné pohledávky. Účelem výměnku jako reálného

<sup>15</sup> ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. a kol. *Komentář. II díl...* s. 927 – 928

<sup>16</sup> Tamtéž. s. 927 – 928; Viz také DNISTRIANSKYJ, Stanislav. *Moderní teorie reálních břemen...* s. 275

<sup>17</sup> Rozhodnutí NS ze dne 21. prosince 1926, sp. zn. II 771/26 (*Vážný 6610*).

<sup>18</sup> VESELÝ, František Xaver. *Všeobecný slovník právní: 5. díl, Tabák – Živnost zlatnická...* s. 548

<sup>19</sup> Tamtéž. s. 548; Názor, že reálná břemena nelze klást na roveň právu zástavnímu též v: DNISTRIANSKYJ, Stanislav. *Moderní teorie reálních břemen...* s. 276

<sup>20</sup> DNISTRIANSKYJ, Stanislav. *Moderní teorie reálních břemen...* s. 280

<sup>21</sup> NOVOTNÝ, Tomáš. *Právní povaha výměnku a vliv její při zanášení výměnku v knihy pozeměční. Právník.* 1872. roč. XI, s. 513

břemene ale bylo, aby každý vlastník zatížené usedlosti byl povinen výměnkáři odvádět výměnek. Právě pro doživotní odvádění plnění výměnkář statek postoupil<sup>22</sup>.

## 2.2.2 Smlouva o výměnku a obsah výměnku

Smlouva výměnková byla dvoustranným právním jednáním uzavíraným mezi vlastníkem nemovitosti a jeho nástupcem ve vlastnictví této nemovitosti, kterým se smluvil převod vlastnictví a dosavadní vlastník si buď vedle tržové (*tedy koupní*) ceny nebo namísto ní vymínil různé doživotní požitky<sup>23</sup>. Ve výměnkové smlouvě se tak spojila dvě právní jednání, a to smlouva postupní, která byla hlavním jednáním a výhrada výměnku, která byla dohodou připojenou<sup>24</sup>.

Systematicky se smlouva o výměnku řadila mezi smlouvy odvážné, Sedláček pak smlouvu o výměnku označuje jako smlouvu odstupní (*stejně tak NS např. v rozhodnutí ze dne 6. března 1931, sp. zn. Rv I 278/30, Vážný 10601*). Touto si hospodář odstupující usedlost<sup>25</sup> vymíňoval výměnek jako rentu zvláštního druhu, která byla zásadně rentou naturální, skládající se z různých druhů plnění. Výměnek pak jako reálné břemeno vázl na hospodářské usedlosti<sup>26</sup>. Velmi důležitým bylo podle Sedláčka rozlišování účelu, který renta stanovená smlouvou o výměnku plnila. Ze smlouvy totiž mohla vyplývat buď povinnost alimentární, která byla blíže specifikována jednotlivými smluvními povinnostmi a oprávněními, nebo tato jednotlivá smluvená oprávnění a povinnosti v celku alimentární povinnost zavázaného neplnila. Podle toho, zda smlouva o výměnku sledovala alimentární účel nebo ne, se mělo hledět na extenzivní nebo restriktivní výklad smlouvy samotné. Alimentární povinnost navíc mohla být dvojitá. Buď vyplývala ex lege ze zákona, a tak se vztahovala i na obsah smlouvy o výměnku bez dalšího, nebo byla smluvená tam, kde nevyplývala ex lege<sup>27</sup>. Význam extenzivního nebo restriktivního výkladu smlouvy o výměnku souvisel s tím, že výměnek nebyl v OZO upraven, a tím, že se skládal z různých útvarů právních. Ne každá smlouva označená jako smlouva o výměnku totiž výměnek zřizovala, jelikož výměnek měl pojmově sloužit zaopatření výměnkáře. V některých případech byly smlouvy o výměnu sjednány

<sup>22</sup> NOVOTNÝ, Tomáš. Právní povaha výměnku... s. 515

<sup>23</sup> HORÁČEK, Cyril. *Výměnek. Úvaha agrárně politická...* s. 7

<sup>24</sup> Tamtéž. Str. 70

<sup>25</sup> Dle Ottova slovníku naučného smlouva výměnková obvykle souvisela s (úplatným i bezúplatným) převodem středně velkého selského statku mezi příbuznými, nejčastěji mezi otcem a synem, kdy otec převádějící statek obvykle na synovi vymínil odvádět mu doživotně dávky nejčastěji povahy naturální. Institut výměnku se stal vhodným pro udržení silného středního stavu rolnického, což bylo za dob poddanství v zájmu nejen stavu samotného, ale také v zájmu vrchnosti, jelikož se tímto dala zajistit (nejenom) fyzická zdatnost hospodáře starajícího se o statek. Institut jako takový však byl za dob poddanství vrchností výrazně omezován jak ve směrech způsobilosti výměnkáře a zavázaného z výměnku, tak v hranici možného věku výměnkáře, podmínky úředního schválení platnosti apod, k čemuž měla rozsáhlé pravomoci sama vrchnost. viz. *Ottův slovník naučný: ilustrovaná encyklopedie obecných vědomostí. Sv. 27, Vuz – Žižkovský* [online]. Praha, 1908. 929 s. [cit. 15. 2. 2015].

Dostupné z: <https://archive.org/stream/ottvslovnknauni43ottogoog#page/n45/mode/2up>

<sup>26</sup> SEDLÁČEK, Jaromír. Obligační právo II: *Speciální ustanovení o jednotlivých smluvních typech*. 3. vydání. Brno: Československý akademický spolek „Právnick“, 1946. s. 162.

<sup>27</sup> Tamtéž s. 163

zjevně ne pro účely zaopatření, ale např. jako úplata za převedení nemovitostí, a proto bylo třeba vykládat je restriktivně (*tedy na plnění dle takové smlouvy se nevztahovalo např. omezení k exekuci na výměnek dle § 330 ExŘ*). Byla – li sjednána smlouva o výměnku, mohla obsahovat různý rozsah práv výměnkáře (*na základě smlouvy mu mohla být placena pouze peněžitá renta, mohla mu však být poskytnuta celá škála práv popsána níže*). Vysledováním alimentálního účelu smlouvy o výměnku se tak dalo určit, zda byl opravdu smluven výměnek, což mělo 2 důsledky: za první možnost zvýšení peněžitého reluta (*nabrazujícího naturální plnění*) s ohledem na kupní sílu peněz<sup>28</sup> a za druhé omezení možnosti exekuce na výměnek dle § 330 ExŘ<sup>29</sup>.

Obvyklou skladbou práv výměnkáře obsažených ve výměnku byla pak dle Sedláčka tato<sup>30</sup>:

- a) Právo bydlení pro výměnkáře nebo i třetí osoby
- b) Uživací nebo poživací právo k jednotlivým pozemkům
- c) Naturální požitky
- d) Peněžité platy (do kterých se počítaly i peněžité náhrady za naturální požitky)
- e) Nárok na služby nového majitele usedlosti
- f) Nárok na slušný pohřeb

Co do obsahu práv se výměnek dal pojmově rozdělit na výměnek v užším a širším smyslu. Obsahem výměnku v užším smyslu byly všechny naturální i peněžité dávky pravidelného rázu, tedy dle Sedláčkova výčtu výše práva co do bodů c) a d), mezi výměnek v širším smyslu se pak řadila všechna ostatní práva výměnkářova ze smlouvy o výměnku vyplývající (*práva uživací, poživací a jiná výměnkářova práva na plnění zavázaného*). Vedle těchto se ve smlouvě o výměnku mohly stanovit také výměnkářovy povinnosti, které se týkaly hlavně výpomoci druhé smluvní straně, nebo mohla být smluvena povinnost zavázaného plnit dávky také třetím osobám (*zejména nezletilým sourozencům zavázaného*)<sup>31</sup>.

<sup>28</sup> SEDLÁČEK, Jaromír. *Obligační právo II...* s. 161.

<sup>29</sup> K restriktivnímu výkladu např. rozhodnutí NS ze dne 30. listopadu 1921, sp. zn. Rv II 293/21 (*Vážný 1323*): „*Ačkoliv je to smlouva odvázná, je nicméně zřejmo, že výše denní renty určena byla právě dle velikosti obnosu vyhrazeného na ni a na druhé obojí plnění, jež jest ovšem naturální, a nikoli tedy dle cen naturalí, jež by se za ni poříditi daly. Na každý způsob je to od prvopočátku plnění peněžité, spočívající na úplatné smlouvě, nikoli však na nějaké povinnosti žalované k výživě žalovce.*“

K extenzivnímu výkladu např. rozhodnutí NS ze dne 13. října 1937, sp. zn. Rv I 709/36 (*Vážný 16387*): „*... nelze pochybovati, že polovice tobo, co může stačiti dvěma osobám, žijícím ve společné domácnosti k ukojení společného živobytí, nepostačí vždy k ukojení jedné z nich, když si musí sama vésti domácnost a sama se vyživovati. Podle úmyslu smluvců projeveného postupní smlouvou měl tedy býti výměnek nedílným celkem různých dávek, třeba i některé z nich jsou dělitelné. Tatáž zásada jest i v souladu s dosavadní judikaturou... že není-li nic jiného vyjednáno, výměnek manželům vyhrazený se smrtí jednoho z nich nezkracuje.*“ nebo rozhodnutí NS ze dne 21. února 1923, sp. zn. R I 169/23 (*Vážný 2311*): „*...podstata výměnku tkví v tom, že vlastník nemovitosti při jejím postoupení vyhrazuje sobě neb osobě jiné na čas svého života neb této osoby jisté požitky nebo práva za účelem upravení budoucí výživy a zaopatření. Jest proto zkoumati – bez ohledu na to, jak ve smlouvě bylo ono poskytování pojmenováno – jeho účel.*“

<sup>30</sup> SEDLÁČEK, Jaromír. *Obligační právo II...* s. 162, 163

<sup>31</sup> HORÁČEK, Cyril. *Výmínek. Úvaha agrárně politická...* str. 7, 8. Naopak Dnistrianskyj nepovažuje výměnek v širším smyslu za výměnek, ale za reálné břemeno s blízkým vztahem k výměnku, nedodává však, jaký má toto pojetí význam. Můžeme jej však hledat např. v Sedláčkově pojetí restriktivního nebo extenzivního výkladu, kdy i na takový by se aplikovalo např. omezení exekuce dle § 330 ExŘ. Viz. DNISTRANSKYJ, Stanislav. *Moderní teorie reálních břemen...* s. 280

Plněny byly na základě výměnku převážně věci zastupitelné, méně už věci nezastupitelné. Při plnění zastupitelných věcí nesešlo na původu ani na individualitě plnění (*leđa by bylo smluveno jinak*), ale pouze na jakosti, míře, váze a počtu poskytovaného plnění. Proto, nemohl – li zavázaný např. plnit z nedostatečné úrody postoupené usedlosti, musel si předmět plnění zajistit jinak. Pokud nemožnost plnění trvala i nadále, nebo nebylo možné plnit nezastupitelnou věc, nastoupila povinnost zavázaného k přiměřené náhradě peněžité. Stejně tak byl zavázaný povinen plnit výměnkáři přiměřenou peněžitou náhradu v případě, kdy nebylo možné plnit služebnost bytu<sup>32</sup>.

Zaniknout mohl výměnek at' už jako obligace nebo jako reálné břemeno zánikem zatíženého statku, smrtí oprávněného, spojením práva s vlastnictvím zatíženého statku, uplynutím času na který byl zřízen (*tento byl ale většinou spojen s životem výměnkáře*), splněním rozvazovací podmínky nebo také jednostranným zřeknutím se výměnku výměnkářem<sup>33</sup>. Objevil se také názor, že výměnek smrtí výměnkáře nezankal tehdy, kdy ji zločinem nebo vlastním zaviněním způsobil zavázaný nebo jeho nástupce. V takovém případě měl závazek trvat do doby výměnkářovy pravděpodobné přirozené smrti, a nároky z něj patřily do pozůstalosti a přecházely na dědice výměnkáře<sup>34</sup>.

### 2.3 Kritika výměnku a reálných břemen za účinnosti OZO

Ačkoli byl výměnek využívaným právním institutem a nedostatek jeho zákonné úpravy nečinil přílišné obtíže, objevovaly se pravidelné kritiky jak nevýslovné úpravy OZO, tak pojetí výměnku a reálných břemen jako takového.

Dnistrianskyj mezi historicky nejvyužívanější reálná břemena vyjmenoval tyto: Dávky a služby ukládané poddaným lidem při přenechání jim statků panských k samostatnému hospodaření; jim podobná a pozdější práva banu pokud byla spojena s pozemky (*povinnost mletí obilí apod.*); koupě renty německého práva městského (*oprávněný poskytnul zavázanému kapitál, a ten byl poté zavázán plnit mu zpět pravidelnou rentu, neodvislou od výše kapitálu a zajištěnou jako reálné břemeno na pozemku*); jako poslední pak výměnek<sup>35</sup>. Tento měl s ostatními reálnými břemeny společný právní základ v odevzdání vlastnictví pozemku, kdy ani výměnek a ani starší druhy reálných břemen nebyly bez postoupení pozemku myslitelné. Na rozdíl od nich však měl rodinně právní základ<sup>36</sup>. Účel reálných břemen byl tedy různý a neexistoval jednotící prvek pro obecné určení jejich charakteru.

<sup>32</sup> VESELÝ, František Xaver. *Všeobecný slovník právní. 5. díl, Tabák – Živnost zlatnická...* s. 548 - 549

<sup>33</sup> ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. a kol. *Komentář. II díl...* s. 928

<sup>34</sup> HELLER, J.; LUKÁŠ, J.; TILSCH, E., odpovědní redaktoři. *Právník*. 1909, roč. XLVII, s. 808

<sup>35</sup> DNISTRIANSKYJ, Stanislav. *Moderní teorie reálních břemen...* s. 267 – 271

<sup>36</sup> Tamtéž. s. 272

Se zrušením poddanství ale došlo k proměně nazírání na reálná břemena z pohledu společensko hospodářského tak, že začaly být vnímány jednotně jako právo s určením prospěchu z užitku cizího pozemku. V důsledku toho navrhoval Dnistrianskyj terminologickou změnu, a to místo pojmu „*reální břímě*“ užívat pojem „*reální oprávnění*“<sup>37</sup>. Hlavní důraz do budoucna pak kladl na právní posuzování právního jednání podle jejich hlavních hospodářských úkolů. U reálných břemen viděl jejich jednotný hospodářský účel v užívání „*fructus civiles*“ a „*fructus naturales*“ dosažitelných prostřednictvím cizího statku. Šlo o práva na přímé výnosy ze statku anebo na plnění, která bylo možné za výnosy statku obdržet<sup>38</sup>. Dnistrianskyj tak navrhoval do budoucna zákonná omezení reálných břemen nejvýše na dobu života oprávněného anebo momentem docílení zamýšleného hospodářského účelu anebo zničením hospodářského podkladu užívání. Další omezením dle něj mělo nastat tehdy, pokud reálné břemeno nemohlo být plně kryto výnosy statku. Pak by se mělo poměrně dle zmenšení možnosti krytí zmenšit také reálné břemeno. Jeho účelem totiž nemělo být vyčerpání statku. Navrhoval také omezení ručení tak, aby bezprostředně zavázání ručili pouze věcně, tedy do výše hodnoty pozemku, a při převedení, aby tyto třetí osoby ručily pouze do výše hodnoty výnosů, které je možné z pozemku docílit. Výslovně dle něj mělo být také upraveno, že zavázaný zásadně není povinen k plnění pouze z plodů svého pozemku, ale může plnit jakkoli jinak při dodržení jakosti, míry a váhy<sup>39</sup>.

Spitzner veskrze nesouhlasil s pojetím výměnku jako zvláštní smlouvy rozdílné od doživotního důchodu. Navrhoval, aby se vůbec přestalo pojmu výměnku používat a pojmenován byl jinak, přičemž zdůrazňoval jeho podobnost právě s doživotním důchodem. Nesouhlasil také s tím, že samy výměnkářské dávky jsou předmětem smlouvy. Tímto byla podle něj suma, o kterou byla menší cena, za níž získal nabyvatel statek oproti jeho skutečné hodnotě, a cokoli se jako výměnkářská dávka plní, je pouze výnosem z prominuté hodnoty. Výměnkářské dávky byly podle něj úrokem této prominuté hodnoty<sup>40</sup>. Do budoucna tak pro něj měl být výměnek závazkem zajištěným už z jeho povahy zástavním právem.

Antonín Randa se přímo vyhrazoval proti pojetí reálných břemen jako práv věcných, a to z toho důvodu, že reálná břemena jsou obligacní, na vlastnictví zatíženého pozemku vázané, závazky, kdy vlastnictví je právním důvodem závazku. Reálné břemeno je tedy vcelku souhrnem

---

<sup>37</sup> DNISTRIANSKYJ, Stanislav. Moderní teorie reálných břemen...s. 272

<sup>38</sup> Tamtéž. s. 282 – 284 Pod označení plnění, která je možné za výnosy statku obdržet, se patrně skrývají jiná plnění, která je možné učinit obsahem reálného břemene, a která jsou penězi ocenitelná.

<sup>39</sup> Tamtéž. s. 284 – 286

<sup>40</sup> SPITZNER, Vojtěch. O právní povaze výměnku... str. 723

obligacních práv k jednotlivým dávkám. Proto podle něj nejsou reálná břemena ani věcnými právy, ani hypotekárními pohledávkami a ani rozšířenými služebnostmi<sup>41</sup>.

## 2.4 Výměnek a reálná břemena ve vládním návrhu občanského zákoníku z roku 1937

V občanském zákoníku, který měl nahradit OZO, měla být mimo jiné napravena dosavadní nedostatečná úprava jak reálných břemen, tak výměnku. V návrhu občanského zákoníku byla výslovně upravena reálná břemena v § 372 až § 376 a výměnek jako relativní majetkové právo v § 1096 až § 1108. Nynější OZ sleduje pojetí tohoto vládního návrhu<sup>42</sup>, proto je tato kapitola věnována pouze základním změnám, které vládní návrh oproti OZO obsahoval.

Oproti původně navrhovanému znění úpravy reálných břemen (*vytvořenému již v roce 1923*), která se podrobněji vyjadřovala ke způsobům jejich vzniku a zániku a dávala možnost vzniku vespolných břemen<sup>43</sup>, byla konečná podoba ve vládním návrhu stručnější a možnost sjednání vespolných reálných břemen opomíjela. Obě úpravy pak pro specifické způsoby ochrany oprávněného z reálného břemene shodně odkazovaly do ustanovení o právu zástavním (*současný OZ naopak pojal obdobnou úpravu výslovně do § 1307*). Ke stručnosti úpravy reálných břemen ve vládním návrhu se důvodová zpráva vyjádřila tak, že ustanovení obsahu reálných břemen nebylo nutné vzhledem k jejich běžnosti v právní nauce. Důležité je také vyjádření důvodové zprávy k možnosti vymáhání splatných plnění dle § 375 návrhu. Tyto mohly být vymáhány jak od vlastníka, za jehož vlastnictví splatnost nastala, tak i od vlastníka přítomného, ale od tohoto pouze z nemovitosti, která byla reálným břemenem zatížena<sup>44</sup>.

U výměnku návrh vycházel z jeho právní povahy tak, jak byla přijímána v soudobé odborné právní literatuře i judikatuře Nejvyššího soudu, kterou v úpravě výrazně reflektoval.

Výslovná úprava výměnku byla obsažena v oddělení o pohledávkách, ačkoli zásadně se výměnek dle § 1097 zřizoval jako reálné břemeno. Mohlo však být smluveno jinak a výměnek mohl být pouze obligací (*což bylo v souladu s dosavadním výkladem výměnku, viz rozhodnutí NS ze dne 3.*

---

<sup>41</sup> RANDA, Antonín a SPÁČIL, Jiří, ed. I. *Držba dle rakouského práva v pořádku systematickém*, II. *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*. Praha: ASPI, 2008. s. 95

<sup>42</sup> ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vydání. Ostrava: Sagit, 2012. s. s 961

<sup>43</sup> STIEBER, Miloslav. *Věcné právo: návrh subkomitétu pro revisi občanského zákoníka pro československou republiku*. Praha: Ministerstvo spravedlnosti, 1923. s. 66 – 67

<sup>44</sup> Vládní návrh zákona, kterým se vydává občanský zákoník s důvodovou zprávou [online]. Praha, 1937. s. 76 [cit. 18. 3. 2015]. Dostupné z: <http://www.nrsr.sk/dl/Browser/Document?documentId=74160>

října 1922, *sp. zn. R I 1137/22, Vážný 1878*<sup>45</sup>). V ustanoveních o výměnku návrh dále podstatně rozšířil možnosti jeho zřízení, kdy namísto dosavadního zvykového užití pouze na selské usedlosti, přiznával jeho zřízení při převodu jakékoli nemovitosti<sup>46</sup>. Nově bylo také navrhováno, aby bylo možné výměnek jako reálné břemeno zřídit pouze vlastníkem, a to zápisem do veřejných knih ještě před odstoupením nemovitosti. Pro ochranu před podstatnou změnou poměrů, která by mohla postihnout zavázaného, byla v § 1106 soudu dána možnost na návrh některé ze stran přeměnit naturální plnění na plnění peněžité. Pro další podstatnou změnu poměrů, ať už na straně zavázaného nebo oprávněného, bylo soudu umožněno rozhodnout na návrh o úpravě poměrů opětovně. Výhodu oprávněnému přiznával § 1003, který mu přiznával opětovnou změnu volby z plnění dávky naturální na peněžitou a naopak, pokud mu byla možnost volby vyhrazena ve smlouvě. Naopak § 1008 omezil výměnkáře v možnosti odstoupení od smlouvy pro všechny případy, ve kterých jinak zákon odvolání nebo odstoupení smlouvy připouštěl<sup>47</sup>.

Ačkoli současný OZ v mnohém vládní návrh sleduje, rozchází se ve dvou podstatných okolnostech: 1) Na rozdíl od § 1096 vládního návrhu umožňuje sjednání výměnku na dobu určitou. 2) Obrací pojetí § 1097 vládního návrhu, dle kterého je výměnek zřízen jako reálné břemeno, pokud není sjednáno jinak. Dle § 2708 odst. 1 OZ je výměnek relativním majetkovým právem, není – li sjednán jako reálné břemeno.

---

<sup>45</sup> „Dle pojmu výměnku mohou tedy všechny dávky... tvořiti obsah výměnku, tedy poskytování stravy výměnkáři, píče pro jeho dobytek, poskytování užívání domku, chléva pro krávy a tele a chlévku pro prase. Při tom jest, jak rekursní soud správně uvádí, lhostejno, zda tyto dávky jsou reálním břemenem, či jen osobním závazkem příjemců, a lhostejný jest také motiv, kterým strany při ujednání byly vedeny.“

<sup>46</sup> Vládní návrh zákona, kterým se vydává občanský zákoník s důvodovou zprávou... s. 76

<sup>47</sup> SCHELLE, K., TAUCHEN, J.: *Občanské zákoníky. Kompletní sbírka občanských zákoníků, důvodových zpráv a dobových komentářů*. 1. vydání. Ostrava: KEY Publishing s. r. o., 2012. s. 421

### 3 Výměnek v občanském zákoníku č. 89/2012 Sb.

V této části práce bude nejprve shrnut vývoj institutu výměnku v SobZ a SOZ, kdy došlo k omezení jak reálných břemen, tak výměnku. Podstatou této části práce je pojednání o úpravě výměnku v OZ jak z pohledu relativně majetkového práva, tak z pohledu věcně právního, rozebrání možností právní ochrany výměnku a pohled na některé otázky spojené s výkonem rozhodnutí ve prospěch výměnkářských dávek i proti výměnku.

#### 3.1 Vývoj institutu výměnku po roce 1950

Poprvé byl institut výměnku výslovně v platném a účinném zákoně upraven od r. 1951 v SObZ. Znění v SObZ však oproti vládnímu návrhu 1937 obsahovalo podstatné odlišnosti související zjevně s tzv. socializací vesnice<sup>48</sup>. Nejvýraznější změny byly tyto: systematické zařazení výměnku mezi věcná břemena a výslovné omezení zřízení výměnku pouze při postoupení zemědělské usedlosti a zásadně pouze ve prospěch dosavadního vlastníka<sup>49</sup>.

Od roku 1964 účinný SOZ nejprve vůbec neobsahoval úpravu věcných břemen. Od r. 1983 byla věcná břemena opětovně do úpravy zákona zavedena, ovšem v minimalistické podobě (*viz níže v kapitole 3. 3. 1.*). Výměnek v SOZ nebyl upraven ani jako relativně majetkové právo. Neúprava v zákoně nečinila obtíž, pokud šlo o smlouvené výměnku jako obligace, jelikož smlouva o výměnku mohla být nepojmenovanou smlouvou dle § 491 odst. 2 SOZ<sup>50</sup>. Obtížné ale bylo smlouvené věcného břemene obsahujícího výměnek. SOZ v § 151n odst. 1 totiž nezmiňoval možnost smluvit si věcné břemeno zatěžující nemovitost k povinnosti zavázaného něco dát. V praxi to pak vedlo k nemožnosti zapsání věcného břemene, kterým by byla stanovena povinnost vlastníka nemovité věci platit oprávněnému pravidelné peněžní dávky. Taková totiž byla povinností „něco dát“, ne povinností „něco konat“, která představuje plnění činností faktického rázu<sup>51</sup>. Omezením plnění, která mohla zatížit nemovitost v podobě věcných břemen, došlo k faktickému omezení možnosti sjednání výměnku v plném možném rozsahu až do konce účinnosti SOZ.

<sup>48</sup> ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M., a kol. *Občanský zákoník I. § 1 až 459. Komentář*. 2. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 1037 – autor J. Spáčil

<sup>49</sup> *Občanský zákoník*. 3. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Orbis, 1956. s. 178

<sup>50</sup> Dle rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 26. 6. 2003, sp. zn. 392/2003 citovaného v rozsudku NS ze dne 31. 3. 2004 sp. zn. 22 Cdo 2402/2003: „Speciální úprava smlouvy o výměnku není dosud upravena, a proto má smlouva o doživotním užívání nemovitosti jako smlouva nepojmenovaná své opodstatnění.“ Je ovšem potřeba poukázat na to, že Krajský soud zde zaměňuje doživotní užívání, tedy trpění povinného (které by jako věcněprávní povinnost mělo povahu služebnosti) s výměnkem, který je specifickou kombinací povinností k dání nebo konání a k trpění nebo zdržení se.

<sup>51</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. s. 312

### 3.2 Výměnek v OZ

Výměnek je v OZ upraven v 12. dílu hlavy II. části čtvrté spolu s důchodem jako závazek ze zaopatřovacích smluv. Základně je výměnek upraven jako relativní majetkové právo, čímž je opuštěno pojetí výměnku za OZO, kdy byl primárně ztotožňován s reálnými břemeny. Z OZ vyplývá zřízení výměnku v podobě reálného břemene jako možnost sekundární, kterou mají smluvní strany na výběr.

Základně není stanovena povinná forma smlouvy. Vzhledem k povaze výměnku jako závazku ze specifické smíšené smlouvy, bude potřeba, aby měla smlouva o výměnku písemnou formu vždy, když to pro jednotlivé součásti vyžaduje zákon, např. tehdy, kdy bude výměnek obsahovat závazek oprávněného platit pravidelné peněžní dávky (*důchod*) dle § 2701 odst. 2 na dobu delší 5 let nebo na dobu života oprávněného. Bude – li smlouva o výměnku zřizovat služebnost bytu nebo bude – li celý výměnek zřízen jako reálné břemeno, bude písemná forma nutná vždy dle § 560. Stejně tak bude nutná písemná forma zřizovací listiny, kterou zřídí vlastník na své nemovité věci budoucí výměnek dle § 2708 odst. 2. Na rozdíl od institutu výměnku za účinnosti OZO není možné vzhledem k dikci § 2707 odst. 1, který mluví o souvislosti s převodem nemovité věci, zřízení výměnku pořízením pro případ smrti nebo odkazem. Dá se také uvažovat o vydržení výměnku jako reálného břemene (*viz níže v kapitole 3. 3. 6*).

Povaha výměnku jako osobního oprávnění se plně projevuje v omezeních daných § 2713. Výměnek nelze postoupit, a to ani v případě, že zavazuje zavázaného pouze k plněním určeným dle osobních potřeb výměnkáře. Výměnek, který je jednotným závazkem skládajícím se z různých plnění, brání také postoupení jednotlivých ještě nesplatných výměnkářských dávek. Postoupit je možné pouze právo na jednotlivé splatné dávky, což ale nepůjde tehdy, kdy by byl jejich obsah určen podle osobních potřeb výměnkáře. Stejně tak s osobní povahou souvisí zánik výměnku nejpozději smrtí výměnkáře, k čemuž zákon v § 2714 výslovně dodává, že výměnek nepřechází na výměnkářovy dědice.

Pokud byl výměnek zřízen tak, že byl vyhrazen oběma manželům, nezkracuje se dle § 2712 takový výměnek v případě smrti jednoho z nich. Toto ustanovení je kogentní a není možné jej smluvně vyloučit<sup>52</sup>. K tomu se dá zmínit, že bude – li výměnek jako takový sjednán pouze ve prospěch jednoho z manželů, bude spadat do výjimky § 709 odst. 1 písm. a, nebude tudíž součástí společného jmění manželů. Plnění poskytovaná na základě výměnku ale patří mezi zisky z toho, co náleží výhradně jednomu z manželů ve smyslu § 709 odst. 2 a tudíž hodnota každého

---

<sup>52</sup> HULMÁK, M. a kol.: *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014... s. 1242 – autor Selucká M.

poskytnutého plnění již do společného jmění spadat bude. V takovém případě ale výměnek zanikne smrtí toho manžela, v jehož prospěch byl sjednán.

Jak bylo výše řečeno, zaniká výměnek vždy smrtí oprávněného. Dalším ze zvláštních způsobů zániku výměnku může být splnutí v případě, kdy bude výměnek zřízen jako reálné břemeno a oprávněný nabude zatíženou nemovitou věc. Zásadně je možné smluvit si jak u výměnku obligačního, tak u výměnku v podobě reálného břemene možnosti smlouvu zřizující výměnek vypovědět nebo od převodní smlouvy odstoupit. Zvláštní možnost zániku rozhodnutím soudu je také upravena v OSŘ (*viz níže v kapitole 3. 4. 2.*).

Ustanovení § 2715 stanovuje speciální pravidlo vztahující se na smlouvu o převodu nemovité věci, pokud v souvislosti s ní byl zřízen výměnek. Od smlouvy o převodu nemovité věci není možné odstoupit z důvodu neplnění povinnosti osobou zavázanou. Z ustanovení je patrné, že se vztahuje jak na výměnek jako relativní majetkové právo, tak na výměnek jako reálné břemeno. Toto ustanovení ale není kogentní a lze si smluvit i možnost odstoupení od smlouvy o převodu nemovité věci pro tuto situaci<sup>53</sup>. Toto ustanovení se nevztahuje např. ani na možnosti odvolání daru pro nevděk nebo pro nouzi.

### 3.2.1 Podstatné náležitosti smlouvy identifikující výměnek

Aby vznikl výměnek, musí být naplněny tři podstatné náležitosti dle § 2707 odst. 1:

1) Smlouva o výměnku musí mít souvislost s převodem nemovité věci tak, aby smluvními stranami obou těchto právních jednání byli vlastníci nemovité věci a nový nabyvatel nemovité věci a aby ke zřízení výměnku došlo z důvodu převodu této nemovité věci. Na rozdíl od tradičního pojetí za účinnosti OZO a od úpravy v SobZ není výměnek vázán pouze na převod hospodářské usedlosti, ale na jakoukoli nemovitou věc. Také není nutné, aby byla obě právní jednání učiněna současně na téže listině, a není ani potřeba jejich jednotné časové souvislosti<sup>54</sup>. Výměnek tak může být zřízen i po převedení nemovité věci na nového nabyvatele.

2) Smlouva o výměnku je ve své podstatě smlouvou smíšenou, proto aby mohla být řeč o výměnku, musí se skládat nejméně ze dvou různých oprávnění. Občanský zákoník v § 2707 odst. 2 říká, že výměnek se skládá zejména ze služebnosti bytu a důchodu, jeho obsahem ale mohou být různorodé požitky, úkony nebo práva, ať už půjde o absolutní majetková práva, práva na peněžitá nebo naturální plnění nebo práva na různé služby<sup>55</sup>. Pojmový požadavek více práv je

<sup>53</sup> HULMÁK, M. a kol.: *Občanský zákoník VI...* s. 1244 – autor Selucká M.

<sup>54</sup> Tamtéž. s. 1235

<sup>55</sup> Některá plnění z výměnku mohou být sjednána jako plnění jednorázová, a takto v obsahu celého výměnku zapsána do katastru nemovitostí jako reálné břemeno. Nelze však souhlasit s možností samostatného reálného břemene jako jednorázového plnění dovozaného jen z díkce § 1306 (*Tamtéž*; s. 1234). Zásadní je totiž znění § 1303 odstavce 1, ve kterém se mluví o povinnosti „něco dávat nebo něco konat“. Proti možnosti jednorázového plnění byla také literatura k OZO např. DNISTRIANSKYJ, Stanislav. *Moderní teorie reálních břemen...* s. 273.

důležitý pro situaci, kdy není ve smlouvě stanoven rozsah práv výměnkáře nebo je tento stanoven neurčitě. V takovém případě je pro obsah práv rozhodující místní zvyklost, kdy ale bude vždy potřeba, aby výměnek obsahoval alespoň dvě různá oprávnění<sup>56</sup>. Tato práva na různorodá plnění nemusí být smluvna pouze ve prospěch původního vlastníka nemovité věci, ale oprávněným ze smlouvy o výměnku (*výměnkářem*) může být také třetí osoba (*na výměnek, kdy oprávněným bude třetí osoba, at' už plně nebo společně s původním vlastníkem, se užijí ustanovení § 1767 a § 1768 OZ*). Časově lze výměnek smluvit jak na dobu určitou, tak na dobu neurčitou, svou povahou je ale výměnek limitován pouze na život oprávněného. To vyplývá jak ze slov § 2707 odst. 1 „na dobu života nebo na dobu určitou“, tak z § 2713 o nemožnosti postoupení výměnku a § 2714 a nemožnosti přechodu výměnku na výměnkářovy dědice.

3) Nejdůležitější náležitostí výměnku je jeho účel zaopatření výměnkáře, jelikož právě na tento účel se váží specifika jeho právní úpravy v § 2709, § 2710, § 2711 a § 2715. Otázkou je, jak zaopatřovací účel vykládat. Primárně je možné uvažovat o zajištění „*práva dožítí*“ pro rodiče v případě darování nemovité věci dětem<sup>57</sup>. Pojem zaopatření však nesmí být vykládán restriktivně a jako zaopatření by mělo být bráno také udržení určité úrovně životního standartu. Pojem zaopatření je také možné vykládat v souvislosti s hodnotou převedené nemovité věci (*tedy přiblížit ke vyšší výměnkářských dávek v souvislosti s hodnotou nemovité věci ve vyšší nezatížené výměnkem*) apod.

Nebude – li smlouva naplňovat některou ze tří podstatných náležitostí popsaných výše, nepůjde o výměnek a nebude možné aplikovat ustanovení pro výměnek specifická (*ačkoli bude – li např. služebnost bytu zřízena v souvislosti s převodem nemovité věci, je možné uvažovat o analogické aplikaci § 2711*).

### 3.2.2 Zřízení výměnku jako reálného břemene

Jak bylo řečeno výše, výměnek může být jako celek zřízen v podobě reálného břemene. Z povahy výměnku jako jednoho závazku i z ustanovení ZKN a KatV<sup>58</sup> je zřejmé, že výměnek má být považován a také v katastru nemovitostí evidován jako jednotné věcné právo v podobě reálného břemene, i přesto, že jeho součástí může být služebnost (*stejně jako za účinnosti OZO viz výše v kapitole 2. 2. 1*). S povahou výměnku jako práva na různá plnění výměnkáři také souvisí skutečnost, že může být zřízen pouze jako reálné břemeno in personam.

<sup>56</sup> Pojem místní zvyklosti není zrovna šťastný vzhledem ke skutečnosti, že výměnek jako institut za účinnosti SOZ vyšel z užívání.

<sup>57</sup> HULMÁK, M. a kol.: *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014)*... s. 1234 – autor Selucká M.

<sup>58</sup> Ust. § 11 odst. 1 písm. h ZKN zmiňuje vklad a § 16 odst. 6 KatV mluví o evidenci budoucího výměnku. Dále § 19 odst. 6 a § 69 odst. 4 KatV upravují změnu budoucího výměnku na existující výměnek. Výměnek je zde pojímán jako celek.

Se zněním § 2708 odst. 1 věty druhé o zřeknutí se zápisu do veřejného seznamu výměnkářem je spojena otázka, zda je výměnek zřizován zásadně jako reálné břemeno, pokud není stanoveno jinak. Např. Elischer s nezřeknutím se zápisu spojuje automatické zřízení výměnku jako reálného břemene<sup>59</sup>, s čímž není možné souhlasit s ohledem na účel § 2708. Tento chrání výměnkáře tak, že je – li výměnek zřízen jako reálné břemeno, má nabyvatel nemovité věci povinnost poskytovat součinnost potřebnou pro to, aby došlo k vkladu výměnku do katastru<sup>60</sup>. Vlastnické právo nabyvatele pak do katastru může být zapsáno pouze tehdy, pokud je společně s ním zapsán výměnek. Výměnkář (*tedy nejen převodce nemovité věci, ale také třetí osoba jako oprávněný*) se může zápisu zřeknout. S nešťastně zvolenou formulací „*nezřekne – li se*“ ale není možné spojovat nezřízení výměnku jako reálného břemene nebo jeho samozřejmé zřízení, nebude li „*zřeknuto*“. Takový výklad odporuje zařazení výměnku do závazkových práv. V absurdní situaci by se mohlo stát, že došlo – li by ke smluvení výměnku ústně a výměnkář se nezřekl zápisu, automaticky by šlo o zřízení výměnku jako reálného břemene. Jelikož je ale reálné břemeno věc nemovitá (*viz níže v kapitole 3. 3. 5*), která pro svůj vznik vyžaduje písemnou formu právního jednání dle § 560, bylo by takové ústní ujednání výměnku absolutně neplatné pro nedodržení zákonem požadované formy právního jednání. Proto je zřeknutí se zápisu nutné brát pouze jako vyloučení nutnosti současného zápisu výměnku s vlastnickým právem nabyvatele, je – li výměnek zřízen jako reálné břemeno (*o reálných břemenech a výměnku jako reálném břemenu více níže viz kapitoly 3.3.2 až 3.3.6*).

V § 2708 odst. 2 je vlastníku nemovité věci dáno oprávnění vložit do katastru budoucí výměnek ještě před převedením nemovité věci. Ze znění ustanovení není jisté, zda může být výměnek do katastru zapsán bez souvislosti s převodem nemovité věci<sup>61</sup>, nelze však souhlasit s názorem, že takto může být proveden nejprve vklad výměnku na základě smlouvy o výměnku před vkladem vlastnického práva nabyvatele k zatížené věci (*at' už byla smlouva o výměnku součástí převodní smlouvy nebo byla uzavřena samostatně vedle převodní smlouvy*)<sup>62</sup>. Znění ustanovení totiž požaduje, aby došlo k zápisu na základě jednostranného právního jednání<sup>63</sup>, navíc tímto zápisem nedochází ke vzniku výměnku, ale pouze k zapsání budoucího výměnku, kdy tento vznikne teprve převedením nemovité věci<sup>64</sup>. Znění ustanovení pak omezuje zřízení výměnku pouze „*na sebe*“. Tedy oprávněným k plněním a oprávněním z budoucího výměnku může být pouze vlastník jako

<sup>59</sup> ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek VI*. První vydání. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. s. 316

<sup>60</sup> HULMÁK, M. a kol.: *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014)*... s. 1236 – autor Selucká M.

<sup>61</sup> ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek VI*... s. 317

<sup>62</sup> HULMÁK, M. a kol.: *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014)*... s. 1236 – autor Selucká M.

<sup>63</sup> Toto vyplývá z použití spojení „*vlastník může budoucí výměnku zapsat pro sebe*“.

<sup>64</sup> Srov. § 19 odst. 6 KatV: „*U výměnku, který vznikne tím, že vlastník nemovitosti, který nechal pro sebe do katastru zapsat budoucí výměnek, převede nemovitost na jinou osobu...*“

budoucí převodce. Smysl tohoto ustanovení je možné spatřovat např. v omezení rizika nedobrovolného prodeje nemovité věci ve veřejné dražbě. Nebude – li takto zapsaný výměnek neúměrný k hodnotě nemovité věci (*důsledky popsány níže v kapitole 3. 4. 2.*), vznikne výměnek spolu s převedením nemovité věci na vydražitele. Uvažovat se dá také o situaci, kdy si převodce vloží budoucí výměnek na nemovitou věc a tuto následně prodá při dražbě. Okolnost vzniku výměnku vydražením tak učiní předmětem rozhodování účastníků dražby. Z uvedeného se tak dá usoudit, že k zapsání budoucího výměnku může dojít i mimo souvislost s převedením nemovité věci.

### 3.3 Ochrana práv vyplývajících ze smlouvy o výměnku

Úprava výměnku obsahuje v ustanovení § 2710 specifický žalobní nárok pro situaci změněných poměrů. Oproti jiným závazkům ze smluv má zákonná úprava výměnku stanoveny navíc dvě specifické povinnosti vlastníka nemovité věci, tedy zavázaného k plnění výměnku, jejichž splnění bude možné uplatnit soudně, i za situace, kdy tyto nebudou výslovně upraveny ve smlouvě samotné. Tyto jsou dány v ustanoveních § 2709 a § 2711. Z hlediska právní ochrany výměnku je důležité to, že může být zřízen vcelku jako reálné břemeno (*jehož součástí může být služebnost zatěžující nemovitou věc*), nebo může být služebnost zřízena v rámci výměnku, který bude ve zbytku relativním majetkovým právem. Na možnosti ochrany práv plynoucích z výměnku, a to jak ochrany věcně právní, tak charakteristické ochrany vyplývající ze zákonné úpravy výměnku, je zaměřena tato část práce. V zájmu vhodnosti zde bude také podrobněji pojednáno o reálných břemenech, jelikož jsou právním útvarem s výměnkem nejužěji souvisejícím.

#### 3.3.1 Ochrana služebností

Za účinnosti OZO byla v jeho § 523<sup>65</sup> upravena tzv. konfesorní žaloba, tedy konkrétní žaloba na ochranu práva služebnosti. Ani úprava předcházející současnému OZ, ani OZ tuto žalobu výslovně neupravily (*nynější OZ odkazuje na obdobné použití obecné ochrany vlastnického práva v § 1040 až 1043*)<sup>66</sup>. Konfesorní žalobou v pravém slova smyslu byla žaloba daná oprávněnému ze služebnosti proti tomu, kdo výkon této služebnosti ruší. Tímto rušitelem, tedy žalovaným, mohl být jak vlastník zatížené nemovitosti, tak také kdokoli jiný, kdo do práva oprávněného ze služebnosti rušením zasahoval<sup>67</sup>.

---

<sup>65</sup> § 523 OZO popisuje dvě možné podoby této žaloby, a to buď žalobu směřující proti vlastníkovi nemovité věci na určení, že žalobci služebnost náleží, nebo žalobu vlastníka proti tomu, kdo si neprávem služebnost nárokuje, ač mu nepřísluší.

<sup>66</sup> KRÁLÍK, Michal. *Věcná práva podle starého a nového...*, s. 22

<sup>67</sup> ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. a kol. *Komentář...* s. 908

Naproti tomu, druhá z žalob zmíněných v § 523 OZO byla obecnou vlastnickou žalobou negatorní. Ačkoli toto ustanovení směřovalo, co se týče vlastníkovy možnosti ochrany, pouze proti tomu, kdo si osoboval služebnost, bylo dovozováno, že tato žaloba dopadá i na ostatní případy rušení vlastnictví<sup>68</sup> (*což v případě služebnosti znamená hlavně situaci, kdy oprávněný ze služebnosti překračuje rozsah výkonu svého práva*). Důvodem, proč byla negatorní žaloba upravena v ustanovení týkajícím se služebností, byl vliv pandektní nauky, dle které byla negatorní žaloba chápána v těsné funkční i formální souvislosti s žalobou konfesorní. Výkladem se poté právní věda dostala od pojetí negatorní žaloby jako ochrany vlastníka před tím, kdo si osobuje služebnost až k: „*hmotně právnímu vztahu charakterizovanému povinností toho, kdo do vlastnického práva zasahuje jinak, než neoprávněným zadržováním věci, upustit od neoprávněných zásahů a případně i odstranit následky rušení*“.<sup>69</sup>

Za účinnosti SOZ nejenže byla velmi chudá zákonná úprava (*za celou dobu účinnosti SOZ čítala úprava věcných břemen nejvýše čtyři paragrafová znění*<sup>70</sup>, *do účinnosti novely SOZ č. 131/1982 Sb. nemohla smluvní věcná břemena vznikat vůbec*<sup>71</sup>), ale především tato neobsahovala žádnou zmínku o ochraně věcných břemen. Proto byla potřeba využívat analogické aplikace ustanovení poskytujícího ochranu právu vlastnickému, tedy ustanovení § 126 SOZ. Tím bylo umožněno domáhat se jak vyklizení, zdržení se neoprávněných zásahů nebo odstranění jejich následků, pokud se jednalo o výlučnou možnost užívání nemovité věci, tak uložení povinnosti umožnit výkon práva z věcného břemene, zdržení se rušení a odstranění jeho následků a odstranění zdroje rušení, pokud se tento nacházel na nemovité věci nebo její části (*zatížené věcným břemenem*), také bylo možno domáhat se určovací žalobou i určení existence nebo rozsahu věcného břemene<sup>72</sup>.

Jelikož současný OZ rozlišuje věcná břemena na služebnosti a reálná břemena, je potřeba rozebrat možnosti jejich ochrany zvlášť. Občanský zákoník se k ochraně služebností vyjadřuje v § 1259. Oproti úpravě v SOZ tak dochází k podstatnému rozdílu v tom, že pro ochranu služebnosti není potřeba využívat analogie legis, jelikož zákon sám odkazuje na obdobné použití ustanovení ochrany vlastnického práva a ochrany domnělého vlastnického práva v § 1040 až 1044 OZ. Tím je oprávněnému ze služebnosti otevřena cesta k žalobě, kterou je možné nazvat žalobou konfesorní. Oproti OZO, kde byla žaloba konfesorní postavena v protiklad k žalobě negatorní a kde bylo užití žaloby negatorní výkladem právní vědy rozšiřováno, se pojetí mění tak, že ustanovení o ochraně práva vlastnického a o ochraně domnělého práva vlastnického se

<sup>68</sup> ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. a kol. *Komentář...* s. 909 – autoři komentáře k tomuto ustanovení dovozují, že takto omezené pojetí negatorní žaloby v ustanovení § 523 samém je nejspíše způsobeno tím, že při rušení jde zpravidla o výkon služebnosti.

<sup>69</sup> SPÁČIL, Jiří. Negatorní žaloba. *Ad notam*, 2003, roč. 9, č. 4, s. 73

<sup>70</sup> Ve znění po novele č. 509/1991 Sb., a to po dobu jednoho roku, kdy byl zákonem č. 264/1992 Sb. zrušen § 151r., až do konce účinnosti SOZ byla úprava věcných břemen obsažena v § 151n, §151o a 151p.

<sup>71</sup> ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M., a kol. *Občanský zákoník I...* s. 1025 – autor Spáčil J.

<sup>72</sup> Tamtéž. S. 1031

k ochraně služebnosti užijí obdobně. Dle OZ se žalobce může domáhat tradiční žalobou konfesorní zastavení rušení svých práv ze služebnosti a navrácení do předešlého stavu nebo odstranění překážek ze služebnosti<sup>73</sup>, a to obdobně podle negatorní žaloby vlastnické, jak proti vlastníkovi věci panující, tak proti třetím osobám. Nad vymezení žaloby konfesorní je možné, ačkoli podle autorů komentáře k OZ se takto zásadně aplikovat nebude, použít také ochranu dle § 1040 odst. 2 OZ, a dále je také možné chránit domnělé právo služebnosti podle § 1043 OZ. Autoři komentáře však z možnosti aplikace vylučují ustanovení § 1041 odst. 2<sup>74</sup>.

Zvláště je potřeba zmínit také možnost oprávněného ze služebnosti, uplatnit obranu svého práva na základě tzv. sousedských žalob dle § 1013 v kombinaci s § 1042. Jelikož se pro oprávněného ze služebnosti obrana dle § 1042 užívá obdobně, je mu tím pádem umožněno také bránit se proti imisím, pokud by tyto nepřípustným způsobem zasahovaly do jeho práva ze služebnosti<sup>75</sup>.

Jelikož držba služebnosti je v právní vědě nezpochybňovaná, je aplikovatelná také ochrana držby služebnosti dle § 1003, § 1004 a § 1007<sup>76</sup>.

### 3.3.2 Právní povaha reálných břemen

Nedostatečnost úpravy věcných břemen v SOZ a potřeba jejich důsledného rozlišení na služebnosti a reálná břemena se naplno projevuje právě v možnostech jejich ochrany. Ty se totiž u služebností a reálných břemen liší už jen tím, že na reálná břemena nelze bez dalšího analogicky aplikovat úpravu ochrany vlastnického práva.

Rozlišení služebností a reálných břemen základně spočívá ve způsobu, jakým zasahují do právního postavení zavázané strany. Služebnost základně vlastníka panující věci nenutí nic konat. Naproti tomu reálná břemena zasahují do osobní svobody vlastníka panující věci mnohem intenzivněji, jelikož dávání nebo konání je právě jejich obsahem. Naopak ale může být služebnost zřízena i na neomezenou dobu, kdežto reálné břemeno může být zřízeno buď na časově omezenou dobu, nebo musí být při jeho zřízení na časově neomezenou dobu smluvena také možnost zavázané strany vyvázat se za předem určených podmínek. Reálné břemeno je tak možné zřídit jen jako dočasné nebo jako vykupitelné<sup>77</sup> (*Nutno podotknout, že reálná břemena lze jako*

<sup>73</sup> ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. a kol. *Komentář...* s. 909

<sup>74</sup> SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář...* s. 922 – autoři Lasák J, Hrabánek D.

<sup>75</sup> Tamtéž. s. 920

<sup>76</sup> K tomu viz kapitola níže. Na rozdíl od reálných břemen však služebnostem slouží ochrana držby dle § 1003 a § 1004 v mnohem širší míře s ohledem na povahu služebnosti, která se více blíží vlastnickému právu.

<sup>77</sup> ELIÁŠ, K., PSUTKA, J. *Věcná břemena § 151n - § 151r občanského zákoníku. Podrobný komentář ke jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře ke právní úpravě této problematiky v novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.).* 1. vydání. Praha: Linde Praha, a. s., 2012. s. 38

*dočasná smluvit také na dobu života oprávněného. Časové omezení tedy nikterak nesnižuje fakt, že reálná břemena zasahují do právního postavení zavázaného intenzivněji než služebnosti).*

Dle § 1303 odst. 1 OZ je při zatížení věci zapsané do veřejného seznamu reálným břemenem vlastník této věci povinen jako dlužník oprávněné osobě něco dávat nebo něco konat. Na rozdíl od služebností, u kterých je povinností vlastníka zatížené věci ve prospěch jiného něco trpět nebo se něčeho zdržet, je u reálného břemene vlastník zatížené věci povinen aktivně jednat. Na základě této odlišnosti obou věcných břemen je nemožné, použít analogicky k ochraně reálného břemene žaloby určené k ochraně vlastnického práva dle § 1040 a 1041. Na rozdíl od služebností, ve které oprávněný vstupuje do výkonu práv vlastníka zatížené věci v daném rozsahu, je reálné břemeno spíše relativním majetkovým právem, kterému zákonodárce přiznal status práva věcného<sup>78</sup>.

Samotná zatížená věc oprávněnému z reálného břemene neslouží tak, jak je tomu v případě služebnosti, pouze je předmětem, který přináší vlastníkovu povinnost něco konat, a u tzv. přítomného vlastníka (*tedy u takového, který odpovídá za dospělé zadrželé dávky z reálného břemene, které dospěly již před jeho převzetím vlastnického práva k nemovité věci*) je také limitem jeho záruky za plnění z věcného břemene<sup>79</sup>.

### **3.3.3 Ochrana reálných břemen dle § 1306 OZ**

Jelikož nejde o výkon práva obdobného k právu vlastnickému, nýbrž o nárok na plnění podobný závazkově právnímu vztahu, patří k základní ochraně oprávněného z reálného břemene především žaloba na plnění již dospělé dávky. Jak již bylo řečeno výše, není pro oprávněného možné využít žaloby na vydání věci a dále vzhledem k tomu, že reálné břemeno zřízené právním jednáním může dle § 1305 OZ vzniknout pouze zápisem do veřejného rejstříku, nebude uplatnitelná ani žaloba na určení existence nebo rozsahu reálného břemene.

Věcně právní povaha reálného břemene však při uplatňování nároků na již dospělé plnění dává oprávněnému, jehož reálné břemeno záleží v opakovaném plnění<sup>80</sup>, dvě výhody v § 1306.

První z nich je rozšířením toho, co může oprávněný požadovat v případě, že dávka, na kterou měl oprávněný nárok, byla zadržena (*tedy nebyla řádně a včas splněna*<sup>81</sup>). Jelikož reálné

<sup>78</sup> Viz Randova kritika reálných břemen výše v kapitole 2. 3.

<sup>79</sup> ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* První vydání. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. s. 859 – autor Thöndel A.

<sup>80</sup> V komentáři SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474)*... se na s. 1060 (autoři Hrabánek D., Lasák J.) píše, že totéž je možné uplatnit na reálné břemeno, které zní jen na jednorázové plnění. To je však v rozporu s výslovným zněním ustanovení, které přímo vyžaduje opakované plnění. Pro ochranu takového plnění z reálného břemene by se spíše mělo využít možnosti domoci se relativní neúčinnosti smlouvy o převodu vlastnického práva k zatížené věci. Navíc s ohledem na výklad reálných břemen v OZO a znění ustanovení o reálných břemenech a výměnku v OZ (viz výše v kapitole 2. 2. 1.), není jednorázové plnění z reálného břemene možné (leďa by takové bylo součástí výměnku). Mnohem vhodnější je v takovém případě zajistit jednorázový dluh zástavním právem.

břemeno může obsahovat jak povinnost něco dát, tak povinnost něco konat, a jelikož povinnost něco dát může záviset jak v peněžitém, tak nepeněžitém plnění, mohlo by se stát, že pozdní splnění zadržného plnění by buď nebylo možné, nebo pro oprávněného nemělo význam. Proto § 1306 dává oprávněnému možnost požadovat buď splnění zadržné dávky samotné, nebo splnění její (*finanční*) náhrady. Tato volba, která je oprávněnému dána, navíc není nijak podpůrně limitována povinností požadovat nejprve jedno, a poté druhé. Oprávněný se tak může sám rozhodnout, která z variant je pro něj výhodnější, a tuto poté požadovat. Důležité je, že povinnost zaplatit finanční náhradu má zavázaný také tehdy, když si oprávněný byl schopný místo zadrželé dávky opatřit, a případně také opatřil, náhradní plnění<sup>82</sup>.

Druhá z výhod daných oprávněnému z reálného břemene v § 1306 OZ se týká okruhu osob, po kterých může oprávněný splnění zadržné dávky nebo její náhrady požadovat. Pokud po splatnosti konkrétní dávky zavázaný zatíženou věc prodá, má oprávněný možnost požadovat splnění jak po původním vlastníku, který je s plněním v prodlení, tak po vlastníku novém. Volba je pak plně na oprávněném, který tak může zvážit např. dobytost pohledávky u obou. U nového vlastníka je však oprávněný omezen možností požadovat následné uspokojení z takové dávky pouze z hodnoty zatížené věci<sup>83</sup>. Oprávněný tak má k dispozici dvě varianty: buď žalovat původního vlastníka na plnění, kdy pokud tento nesplní, může být výkon rozhodnutí veden proti jeho celému majetku, nebo se domáhat plnění vůči novému vlastníku, u kterého ale bude možné vést výkon rozhodnutí pouze proti zatížené věci<sup>84</sup>.

---

<sup>81</sup> ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III...* s. 869 – Thöndel A.

<sup>82</sup> Tamtéž. s. 871 – Proto, pokud zavázaný nekoná to, co konat má, nemusí oprávněný čekat, může si zajistit náhradní plnění od třetí osoby a po zavázaném poté v diki § 1306 požadovat náhradu, která se bude rovnat přiměřeným nákladům vynaloženým na náhradní plnění.

<sup>83</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku...* s. 321 -

<sup>84</sup> V komentáři SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474)*... se na s. 1059 (*autoři Hrabánek D., Lasák J.*) píše, že: „Oprávněný tedy nemůže žalovat nového vlastníka na plnění, které dospělo předtím, než nabyl vlastnického práva.“ Pokud by nemohl oprávněný žalovat na plnění i nového vlastníka, nebylo by naplnění ustanovení možné. Aby mohlo dojít k výkonu rozhodnutí na zatížené věci, musí být tato dle § 320b nebo § 335 OSŘ i § 66 EŘ ve vlastnictví povinného. Proto musí být možné žalovat na plnění i nového vlastníka nemovité věci, což ostatně vyplývá i z dikce § 1306 OZ „*může být zadržná dávka nebo její náhrada požadována*“.

Ustanovení § 256 odst. 1 OSŘ a § 36 odst. 3 EŘ se na tuto situaci nevztahují, jelikož upravují situaci, kdy zadrželá dávka již byla žalována u původního vlastníka, a rozsudek jako exekuční titul zavazuje původního vlastníka jako povinného. Převedením zatížené věci na nového vlastníka nedochází k automatickému převzetí dluhu a proti novému vlastníku tak nelze nařít a provést výkon rozhodnutí nebo exekuci jako proti povinnému. Oprávněný z reálného břemene má v takovémto případě právo uplatnit relativní neúčinnost takového převodu dle § 589 an. OZ.

Tento názor je podpořen i odůvodněním rozhodnutí NS ze dne 21. prosince 1937, sp. zn. R II 441/37 (*Vážný 16592*), ve kterém vydražitelka brojila proti tomu, aby byla nucena převzít závazek předchozích majitelů vůči výměnkářům v hodnotě 12 000,- Kč. V rozhodnutí se píše: „... a že bude proto nebezpečí, že na ni (výměnkářka) podá žalobu a povede exekuci...“ Z toho je patrné, že i nového vlastníka bude potřeba nejprve žalovat na plnění, teprve poté vést proti němu výkon. Viz také rozhodnutí sp. zn. Rv I 597/19 (*Vážný 391*): „*Žalovaný ručí za dávky výměnkové nikoliv jako osobní dlužník, ježto jich osobně nepřevzal, ručí však... jako majitel zavázané usedlosti za dávky, pokud nejsou promlčeny.*“

### 3.3.4 Ochrana reálných břemen dle § 1307 OZ

Ustanovení § 1037 odst. 1 OZ stanovuje zavázanému vlastníkovu zatížené věci zdržet se všeho, čím by se věc zhoršila (*tedy musí být jisté, že by ke zhoršení věci došlo*) k újmě oprávněného z reálného břemene. Oprávněný tak má možnost domoci se negatorní žalobou proti vlastníkovu zdržení se výše popsaného jednání analogicky dle ustanovení § 1042 OZ<sup>85</sup>. Oprávněný má tuto možnost ztíženou nutností prokázat, že by jednáním vlastníka ke zhoršení věci k jeho újmě opravdu došlo (*pokud by totiž stačilo prokázat pouhou možnost zhoršení věci, bylo by vlastnické právo zavázaného nepřiměřeně omezeno*). Pro případ, že ke zhoršení věci k újmě oprávněného dojde je dále dána povinnost vlastníka dle odst. 2 popsaná níže.

V § 1037 odst. 2 je stanoveno, že pokud z viny vlastníka zatížené věci nebo pro nedostatek této věci, který vyjde najevo teprve později, nedostačuje věc reálnému břemenu tak, jak se mělo při jeho zřízení za to, napraví toto vlastník složením jistoty nebo jinak, aby osoba oprávněná z reálného břemene neutrpěla újmu. Tato povinnost netíží pouze vlastníka, za jehož vlastnictví reálné břemeno vzniklo, ale také přítomného vlastníka.

Na složení jistoty dopadá obecná úprava § 2012 an. OZ. Samotná volba nápravy je na vlastníkovu. Pokud k této volbě nedojde, má oprávněný z reálného břemene možnost využít žaloby dle § 3027 OZ, tedy žádat o rozhodnutí o dostatečné jistotě soud. Vzhledem k možnosti volby vlastníka musí mít žaloba charakter tzv. alternativy facultas, kdy se oprávněný může domáhat přiměřené jistoty s možností pro vlastníka, zprostit se povinnosti složit jistotu jiným jednáním, které nárok dostatečně zajistí<sup>86</sup>. Oprávněný však bude muset prokázat, že věc reálnému břemenu nedostačuje z jednoho nebo druhého důvodu dle § 1307 odst. 2. Navíc bude muset také prokázat, jaká míra hodnoty věci v poměru k reálnému břemenu byla zamýšlena při vzniku reálného břemene. Srovnávacím hlediskem tedy bude stav věci, při němž došlo ke zřízení reálného břemene<sup>87</sup>. Pro zjištění, co může být přiměřenou jistotou, je potřeba zabývat se otázkou, zda práva z reálného břemene konkurují právu zástavnímu.

Existují dvě varianty plnění nebo konání z reálného břemene, co se týče vztahu k zavázané věci. Plnění nebo konání může být určeno bez vztahu k věci samotné (*např. plnění pevně smluvené částky 50 000,- Kč ročně nebo poskytování služeb, např. dopravování na lékařské kontroly*). Pro tyto případy se jeví věc pouze jako zajišťující plnění pro případ jejich zadržetí. Právo z reálného břemene však

<sup>85</sup> Na rozdíl od autorů komentáře k § 1307 odst. 1 v SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva* (§ 976 – 1474)... str. 1061 – autoři Hrabánek D., Lasák J.

Použití obrany dle § 1042 je nutné vykládat omezeně vzhledem k dikci § 1307 odst. 1. Oprávněný z reálného břemene se tedy jako vlastník práva z reálného břemene (právo reálného břemene je nehmotnou věcí ve smyslu ustanovení § 496 odst. 2 OZ) může bránit negatorní žalobou proti vlastníkovu zatížené věci, který neprávem ve smyslu § 1307 odst. 1 do vlastnického práva oprávněného zasahuje.

<sup>86</sup> SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva* (§ 976 – 1474)... s. 1061 - autoři Hrabánek D., Lasák J.

<sup>87</sup> KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku*. s. 325 – Pro určení míry hodnoty plnění, nebyla – li stranami sjednána, bude použitelné ustanovení § 1915 o povinnosti dlužníka plnit ve střední jakosti.

může mít konkrétní vztah k zavázané věci (*povinnost plnit 1/4 měsíčního příjmu z nájmu*), čímž je plnění závislé na zavázané věci, a tato se pak nejeví jako pouze zajišťující případné nesplnění, ale je plnění samotné z ní přímo vyplývá.

Důvodová zpráva k OZ říká, že: „*právo z reálného břemene je v tom, že ten, kdo je z něho oprávněn, má prvoplánově právo na plnění a, nebude-li plněno, pak mu náleží právo na nábradu, pro niž je možné vést exekuci na zatíženou věc. Hodnota věci tak zajišťuje plnění povinnosti z reálného břemene.*“<sup>88</sup> Na tom, že zatížená věc zajišťuje plnění povinnosti z reálného břemene, čímž v podstatě konkuruje právu zástavnímu, panuje shoda<sup>89</sup>. Tato konkurence však nespočívá v nahrazení zástavního práva reálným břemenem<sup>90</sup>. Z příkladů znění obsahu reálného břemene a znění zákonných ustanovení (*kteří nemluví o „uspokojení se ze zatížené věci“*) vyplývá, že zajištění plnění reálným břemenem neznamená zajištění uspokojení oprávněného pro případ, kdy plnění bude zdrženo, ale primárně zajištění toho, že k plnění může dojít<sup>91</sup>.

Účelem reálného břemene je mít proti vlastníkově zatížené věci pohledávku na dávání nebo konání, která má povahu věcného práva, tedy přechází s převodem vlastnického práva zatížené věci na nového vlastníka. Účelem zástavního práva je zajištění dluhu, kdy v případě jeho nesplnění může rovnou dojít k uspokojení zpeněžením zástavy. Nic takového však z ustanovení o reálném břemeni nevyplývá a z hlediska účelu popsaného výše a kogentnosti úpravy reálných břemen nelze ani nic takového dovodit. Ke konkurenci obou institutů proto nemůže dojít a ve prospěch oprávněného z reálného břemene může být k zajištění této pohledávky zapsáno k zatížené věci i zástavní právo. Jako přiměřenou jistotu tak lze uvažovat i zřízení zástavního práva k zatížené věci oprávněnému<sup>92</sup>. Toto tvrzení podporuje i § 1311 odst. 2, podle kterého je možné zajistit zástavním právem i dluhy určitého druhu vznikající dlužníkovi vůči zástavnímu věřiteli v určité době nebo i různé dluhy vznikající vůči zástavnímu věřiteli z téhož právního důvodu. Pro naplnění požadavku § 1312 odst. 1 ale bude potřeba pro vznik zástavního práva zajišťujícího plnění z reálného břemene ujednat nejvyšší výši zajištěné jistiny.

<sup>88</sup> ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou...* s. 554

<sup>89</sup> ELIÁŠ, K., PSUTKA, J. *Věcná břemena § 151n - § 151r občanského zákoníku...* s. 27; KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku.* s. 296, 325; SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474)...* s. 1049; naproti tomu ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III...* mluví o jisté podobě se zástavním právem.

<sup>90</sup> Opačně např. SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474)...* s. 1059 (autoři Hrabánek D., Lasák J.), kde je dovozováno v odst. 4 - 8, že při realizaci hodnoty reálného břemene je potřeba postupovat analogicky jako při výkonu zástavního práva.

<sup>91</sup> Srov. SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474)...* s. 1060 (autoři Hrabánek D., Lasák J.): „*Zní-li reálné břemeno na opakující se dávky, měly by výnosy zatížené věci po dobu trvání reálného břemene odpovídat alespoň plnění, na které má oprávněný z reálného břemene právo... Podobně u reálných břemen zavazujících k peněžitému plnění by zatížená věc měla nést alespoň takový výnos, který pravidelně pokryje rentu oprávněného, aniž by tím byla obrožena majetková podstata věci.*“

<sup>92</sup> K možnosti zřídit zástavní právo na výměnkářské dávky viz rozhodnutí NS ze dne 28. dubna 1933, sp. zn. R I 373/33 (*Vážný 12560*)

### 3.3.5 Ochrana reálných břemen analogicky dle § 1042 OZ

Jelikož je právo reálného břemene věci ve smyslu ustanovení § 496 odst. 2 a ve smyslu § 498 OZ je také věcí nemovitou<sup>93</sup>, dá se uvažovat o jeho ochraně negatorní žalobou dle § 1042 nejen ve spojení § 1307 odst. 1, ale také tradičně proti rušícím třetím osobám. Je však otázkou, zda může být třetí osobou právo z reálného břemene rušeno tak, aby mohla být tato ochrana uplatněna. U vlastníka reálného břemene jsou oprávnění vyplývající z vlastnického práva velmi omezeny povahou reálného břemene. Oprávnění věc držet bude popsáno níže v kapitole 3. 3. 2., oprávnění věc užívat je u reálného břemene vyloučeno, právo s věcí nakládat je také vyloučeno<sup>94</sup>, oprávnění věc opustit a oprávnění věc zničit také. Jediným oprávněním, které se tak dá uvažovat (*mimo omezené právo s věcí nakládat*) je právo požívat<sup>95</sup> věc ve smyslu přisvojování užitků z věci plynoucích, jelikož každé jednotlivé plnění z reálného břemene je užitkem věci ve smyslu § 491 odst. 2<sup>96</sup>. Z výše uvedeného tak vyplývá, že reálné břemeno je sice věcí v právním smyslu, avšak možnost uplatnění ochrany dle § 1042 je mizivá<sup>97</sup>. Právě pro tyto omezení je dána oprávněnému obrana dle § 1307 OZ.

### 3.3.6 Držba reálných břemen a jejich ochrana

Pro naplnění tématu ochrany reálného břemene je potřeba zabývat se možností jeho držby. Za účinnosti SOZ se otázka držby reálného břemene neřešila. Dle § 151o odst. 1 totiž bylo možné právo odpovídající věcnému břemenu nabýt vydržením. Jelikož kategorie věcných břemen nebyla dělena na služebnosti a reálná břemena, nebyla potřeba se odděleně zabývat možností jejich vydržení a řešení vydržení práv z věcných břemen se zaměřovala na v praxi nejčastěji se vyskytující situace<sup>98</sup>.

<sup>93</sup> SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva* (§ 976 – 1474)... s. 1050 - autoři Hrabánek D., Lasák J.

<sup>94</sup> Tamtéž. s. 1050. Toto vyloučení se obecně týká pouze reálného břemene in personam a autoři jej dovozují z § 978, kdy pokud vlastník zatížené věci svolí, bude takovýto převod možný, avšak v případě výměnku jako reálného břemene je možnost dispozice vyloučena v § 2713.

<sup>95</sup> Viz. DNISTRIANSKYJ, Stanislav. *Moderní teorie reálních břemen*... s. 275

<sup>96</sup> Pojetí reálného břemene jako věci nemovité je dalším argumentem proti možnosti zřídit reálné břemeno jako povinnost k jednorázovému plnění. Tím by totiž byla naprosto vyloučena jakákoli dispozice reálným břemenem jako věci.

<sup>97</sup> Uvažovat by se dala negatorní žaloba oprávněného z reálného břemene např. v takovéto situaci: Vedle sebe stojí pozemky A, B, C, kdy jediná přístupová cesta z pozemku A k pozemku C vede přes pozemek B. Vlastník pozemku C, který vlastnil i pozemek A, převedl pozemek A na nového vlastníka s tím, že si vymínil reálné břemeno poskytnutí 5% vytěženého dřeva z tohoto pozemku měsíčně. Pozemku A zároveň slouží služebnost cesty jak přes pozemek B, tak přes pozemek C. Vlastník pozemku B však brání vlastníkovi pozemku A v průjezdu, z čehož je patrné, že nebude možné plnit povinnost z reálného břemene. Vlastník pozemku A se nemá k obraně proti vlastníkovi B, avšak vlastník C nemá zájem na náhradním plnění, na které má (k již zadrženým dávkám) nebo bude mít podle § 1306 nárok, právě proto bylo zřízeno reálné břemeno na plnění dřeva z pozemku A. Jelikož vlastník B zasahuje do vlastnického práva k reálnému břemenu vlastníka C, tím, že znemožňuje vlastníkovi A průjezd, může tak vlastník C podat negatorní žalobu proti vlastníkovi B na zdržení se bránění v průjezdu vlastníkovi A.

<sup>98</sup> SPÁČIL, Jirí. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 25

Nyní za účinnosti OZ se autoři k možnosti vydržení reálného břemene stavějí negativně, ať už je tento postoj odůvodněn tím, že konkrétní obsah reálného břemene vždy závisí na smlouvě<sup>99</sup>, tím, že z důvodu nemožnosti reálné břemeno samostatně právním jednáním převést na jiného, nelze jej dle § 988 odst. 1 ani držet<sup>100</sup>, anebo problémy spojenými s časovým omezením reálného břemene ve smyslu vykupitelnosti<sup>101</sup>. V literatuře i judikatuře se také vyskytoval názor opačný.

Antonín Randa rozděloval držbu jako takovou na držbu věci a držbu práva, kdy držbou věci označoval možnost skutečného výkonu práva vlastnického a držbou práva skutkový výkon obsahu jiného práva, než vlastnického. Při držbě práva se právo skutečně „nedrží“, tak jako při držbě hmotné věci. Tímto označením má být pouze naznačeno, že realizovaná vůle, která by splněním zákonných podmínek představovala právo nyní držené, požívá za splnění zákonných podmínek právní ochranu<sup>102</sup>. Lze také zmínit, že důležité bylo dělení držby na držbu naturální (*tedy faktický výkon práva*) a držbu tabulární (*tedy zápis určitého stavu ve veřejném seznamu*). Podle Randy však u držby tabulární vůbec nejde o držbu, protože její podstata (*tabulární držba je pouze faktickým stavem zápisu ve veřejných knihách*) i právní účinky (*tabulární držba nepožívá držební ochrany*) jsou jiné, než u držby naturální<sup>103</sup>. V § 1467 a § 1469 OZO byly stanoveny pravidla vydržení na základě tabulární držby, což však neznamená, že každá tabulární držba byla držbou pořádnou a netabulární držba pořádnou není<sup>104</sup>. Co se týče držby konkrétních práv, říká Randa, že lze držet pouze taková práva, která dopouštějí opětovný výkon. Proto byla právě držba reálných břemen možná<sup>105</sup>. K možnosti vydržení reálného břemene se vyjadřuje také Rouček tak, že vydržet reálného břemene lze, avšak pouze při vydržení mimořádném<sup>106</sup>.

Z judikatury prvorepublikového NS k možnosti vydržení reálného břemene je třeba zmínit následující: V rozhodnutí NS ze dne 25. února 1927, sp. zn. Rv II 537/26 šlo o plnění, které žalovaný poskytoval žalobcům, ačkoli smlouva, na základě níž bylo původně plněno, byla před mnoha desítkami let ukončena. Nejvyšší soud dovodil, že došlo k vydržení plnění jako reálného břemene a v rozhodnutí řekl, že: „*Reálními břemeny rozumí se závazky k určitým úkonům, které spojeny*

<sup>99</sup> ELIÁŠ, K., PSUTKA, J. *Věcná břemena § 151n - § 151r občanského zákoníku...* s. 40

<sup>100</sup> SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474)...* s. 1056 - autoři Hrabánek D., Lasák J.

<sup>101</sup> ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III...* s. 868 – autor. Thöndel A.

<sup>102</sup> RANDA, Antonín a SPÁČIL, Jiří, ed. I. *Držba dle rakouského práva v pořádku systematickém...* s. 13

<sup>103</sup> Tamtéž. s. 21

<sup>104</sup> Tamtéž. s. 26 – Dle Randy totiž poměr oprávněného z knihovního zápisu k věci vůbec neměl být nazýván držbou, kdy důvod této terminologické chyby viděl ve snahách zavedení obdobného právního účinku držby na knihovní zápisy. Tato terminologická chyba pak vedla např. k rozporům mezi § 321, § 322 OZO, které neumožňovaly držbu nezapsanou ve veřejných knihách jako pořádnou a § 1468, který umožňoval vydržení věci nezapsané ve veřejné knize na jméno držitele po 30 letech držby.

<sup>105</sup> Tamtéž. s. 96 – Držba reálných břemen byla základně možná, protože byla pokládána za práva věcná, Randa však soudí, že brát je za práva věcná je omyl a jejich vydržení je možné už z jejich povahy oblihačních práv dopouštějících opětovný výkon.

<sup>106</sup> ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. a kol. *Komentář... II díl...* s. 928

*jsou s nemovitostí tím způsobem, že každý dočasný vlastník reality jako takový jest povinen konati tyto úkony. Jest tudíž povinnost konati ona plnění úzce spojena s vlastnictvím k zavažené realitě a zejména při reálních břemenech trvajících po dobu několika lidských pokolení nepřichází ani mnohdy v úvahu, zda nějaká osoba fyzická byla a snad ještě jest též osobně, t. j. bez ohledu na své vlastnictví k určité realitě povinna k plnění.“* Dle § 313 OZO se nabývala držba práva tak, že někdo něco od druhého jako dluh žádá a tento mu to dává, čímž se jeho vůli podrobuje. Dle § 1455, § 1470 a § 1477 OZO bylo možné na základě takové držby právo vydržet, a pokud se držba bude dít déle než 30 nebo 40 let, může být takto vydrženo i bez důkazu pořádného titulu. Dle § 1493 OZO bylo možné též započtení držby předchůdce, i když tu nebyl pořádný právní důvod (rozhodnutí NS ze dne 25. února 1927, sp. zn. Rv II 537/26, *Vážný 6847*). Obdobně tomu je podle současné úpravy OZ, proto lze závěry tohoto rozhodnutí aplikovat na uznání možnosti mimořádného vydržení reálného břemene.

V rozhodnutí NS ze dne 16. března 1927, sp. zn. Rv I 924/26 se soud zabýval plněním reálného břemene naturálních dávek dříví a ryb, které převzal nabyvatel velkostatku, a které svědčilo dominikánskému konventu. Otázkou bylo, zda je nabyvatel povinen plnit, ačkoli ještě není zapsán do pozemkové knihy, avšak již má statek ve své držbě. Soud dovodil, že: *„Rozchází-li se vlastnictví knihovní s vlastnictvím přirozeným, nutno co do plnění reálních břemen pokládati naturálního vlastníka za osobně ručícího dlužníka, neboť jen tento vykonává obsah práva vlastnického, jen on bere užítky a nese břemena, kdežto knihovní vlastník má toliko zápis práva vlastnického.“* (*Vážný 6906*). Nutno dodat, že nabyvatel v tomto případě již konventu dle reálného břemene před podáním své žaloby plnil a povinnost tohoto plnění byla také konstatována v převodní smlouvě. Z tohoto rozhodnutí je zřejmé, že reálné břemeno může svědčit právnické osobě a povinnost plnění nabyvatele nevzniká teprve zápisem do katastru, ale už v moment účinnosti převodní smlouvy, kdy se již stává osobním ručitelem závazku z reálného břemene.

Rozsudek NS ze dne 26. června 1933, sp. zn. Rv II 78/33 pojednává o reálných břemenech in rem, jeho závěry jsou ale aplikovatelné také na reálná břemena in personam. V souzené věci se žalobci, majitelé nemovitostí, kterým měla svědčit držba reálného břemene na opravy jezu vůči nemovitosti žalovaného, domáhali po žalovaném, aby tento svůj závazek z reálného břemene uznal a podepsal o tom prohlášení pro zapsání reálného břemene do pozemkových knih. Otázkou sporu bylo to, zda žalobcům svědčí držba a vydržení reálného břemene a zda má tento nárok povahu soukromoprávní nebo veřejnoprávní. Nejvyšší soud uznal obojí, tedy že reálné břemeno bylo vydrženo a že jde o soukromoprávní nárok. K nabytí držby reálného břemene došlo smluvním narovnáním, a ačkoli na jejím základě nedošlo k zápisu do pozemkových knih a zatížený pozemek vystřídal do vzniku sporu čtyři majitele, nebylo to vydržení na obtíž: *„Smluvní nabytí může býti důkazově pochybné a tu vydržení jednak doplňuje důkaz, že práva bylo kdysi řádně nabyto,*

*jednak dokazuje samo existenci onoho práva.. Zápis do pozemkové knihy není podmínkou reálného práva, pokud se týče reálného břemene. To plyne již z toho, že mohou být reální práva vydržena a existují tedy i bez zápisu do pozemkové knihy, a z toho, že nezanikají ani exekuční dražbou, i když nebyla zapsána v pozemkové knize, jen když vydražitel o nich věděl, anebo při obyčejné opatrnosti vědětí mohl.“* Právo z tohoto reálného břemene bylo jako soukromoprávní závazek deklaratorně poznamenáno ve vodní knize, která byla veřejným seznamem, z níž mohl vlastník zatížené nemovitosti o reálném břemenu vědět. Žalovaný navíc nepravidelně plnění z reálného břemene žalobcům poskytoval. Proti vydržení by mohla svědčit okolnost, že by opravy některých z předchůdců žalovaného odepřel konat, což však tvrzeno nebylo, k vydržení reálného břemene jako věcného práva tedy u žalobců došlo. (*Vážný 12726*)

Rozhodnutí NS ze dne 15. prosince 1933, sp. zn. Rv I 982/32 se zabývalo možností vydržení práva na omezení reálného břemene. Žalobkyně zde požadovala bezplatné plnění dříví od žalobkyně na základě reálného břemene váznoucího na nemovitosti žalobkyně založeného smlouvou z r. 1848. Žalovaná odmítala bezplatné plnění, jelikož žalobkyně za toto plnění po dobu delší než 40 let pravidelně poskytovala úplatu ve výši výrobních nákladů, ačkoli k tomu nebyla dle smlouvy povinna. Nejvyšší soud uznal možnost vydržení omezení reálného břemene: „*Když bylo zjištěno, že poplatek byl žádán i placen jako právo zatíženého panství po více než čtyřicet let, nejde o obligační plnění... nýbrž o trvalé uplatňování práva na omezení břemene“* (*Vážný 13112*).

Současná úprava OZ již nečiní rozdíl mezi držbou faktickou a držbou tabulární, stejně tak je vzhledem k širokému pojetí věci v právním smyslu složitě aplikovatelné dělení držby na držbu věci a držbu práva. Randovo pojetí držby práva však stále platí, i když je v rámci úpravy OZ možné mluvit o držbě vlastnického práva k nehmotné věci<sup>107</sup>.

Aby mohlo dojít k nabytí držby práva, musí mít držitel vůli vykonávat právo, jako by mu příslušelo, a tato vůle musí být realizována výkonem tohoto práva. Držby pozitivního práva se nabývá, když někdo po jiném něco žádá a tento druhý žádané plnění poskytne. Není nutné, aby ten, kdo plní, věděl, že tuto povinnost má a nejsou také důležité jeho pohnutky k plnění<sup>108</sup>. Pro účel této kapitoly je významná možnost pozbytí držby jejím nerealizováním. U práv pozitivních může pozbytí držby nastat, pokud protistrana odepře plnění nebo pokud nemožnost plnění způsobí třetí osoba. Držba však nezanikne, pokud držitel využije ochranu pomocí possessorních žalob<sup>109</sup>.

<sup>107</sup> Randovo pojetí se navíc odráží i ve znění § 988 OZ, kde se pro držbu práva vyžaduje jeho trvalý nebo opakovaný výkon.

<sup>108</sup> KRČMÁŘ, Jan. *Právo občanské II. Práva věcná*. Reprint původního vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2014. s. 79 – 80

<sup>109</sup> Tamtéž. s. 82

Co se týče tabulárního zápisu, nemá tento pro držbu podle OZ stejný význam jako u OZO, jelikož § 1091 OZ stanovuje jednotnou vydržecí dobu pro řádnou držbu movité věci (*tedy také práva*) i nemovité věci (*tedy i reálných břemen*), která je v § 1095 prodloužena dvojnásobně pro případ, že držitel neprokáže řádnou držbu (*mimořádná vydržecí doba*)<sup>110</sup>. Tabulární zápis, zdá se, má dle § 980 odst. 1 význam pro určení poctivosti držby, kdy držbu v rozporu s tímto zápisem patrně nepřipouští, avšak i s ohledem na úpravu mimořádného vydržení dle § 1095 je nutné říci, že držba „*contra tabulas*“ je možná<sup>111</sup>.

Jako zásadní argument proti držbě reálného břemene slouží fakt, že reálné břemeno je samostatně nepřevoditelné (*u reálných břemen dle § 1303 an. je toto dovozováno z ustanovení § 978, u výměnku jako reálného břemen vyjádřeno v § 2713*), čímž není naplněna hypotéza § 988 odst. 1, kdy pro držbu práva musí být toto právním jednáním převoditelné na jiného. U osobních služebností, u kterých je nepřevoditelnost dána v § 1265 odst. 2, se ale tradičně dovozuje, že jsou předmětem držby i vydržení, což platí i nyní<sup>112</sup>. Je proto s podivem, že i vzhledem k judikatuře zmíněné výše, není současnými autory dovozována možnost vydržení reálného břemene, ačkoli tradičně bylo takové vydržení uznáváno u reálných břemen stejně jako u služebností.

Na základě výše zmíněného je potřeba považovat držbu reálného břemene za možnou a ochranu držby reálného břemene pomocí žalob daných v § 1003, 1004 a § 1007 za aplikovatelnou.

Ochrana dle § 1003 a § 1007 je velmi podobná a týká se práva držitele podat žalobu na zdržení se rušení proti rušiteli. Rozdílnost úprav obou ustanovení je významná pro ochranu držby vlastnického práva k hmotným věcem, u nich lze rozlišovat mezi rušením držby a vypuzením z držby. U držby jiných práv je rušením každé zamezení nebo faktické ztížení výkonu těchto práv, konkrétně u reálných břemen každé odepření jednotlivých dávek a může jím být také verbální projev zákazu plnění<sup>113</sup>. Vypuzení dle § 1007 odst. 2 má obdobnou formulaci, je tak zjevné, že rušení držby jiného práva vždy nabude intenzity vypuzení. Proto je k ochraně držby reálného břemene potřeba využít žalobu dle ustanovení § 1007 odst. 2 jako ustanovení speciálního k § 1003, ačkoli se tyto v mnohém shodují<sup>114</sup>. Pro tuto ochranu je potřeba, aby měl

---

<sup>110</sup> Je potřeba poukázat na nesystematičnost úpravy práva jako věci nehmotné, která se projevuje právě v úpravě držby. Dle § 496 odst. 2 a 498 odst. 2 jsou věcmi movitými práva, jejichž povaha to připouští, samotná držba se pak dělí na držbu vlastnického práva a držbu jiných práv dle § 1002. Přitom dle § 988 jsou pro držbu způsobilá v podstatě stejná práva, která naplňují kritéria pro to, být věcmi, k nimž je možné mít vlastnické právo. Z toho vyplývá, že držbou práva bude vždy držba vlastnického práva k tomuto právu jako k věci. Tyto terminologické problémy však nezpůsobují problémy praktické, jelikož obsahově je „držba vlastnického práva k právu jako k věci“ a „držba práva“ totožná. Randova dělba na držbu věci a držbu práva je tak prakticky aplikovatelná i pro nynější úpravu.

<sup>111</sup> SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474)*... s. 92 – autor Spáčil J.

<sup>112</sup> Tamtéž. s. 75

<sup>113</sup> Tamtéž. s. 114

<sup>114</sup> Tamtéž. s. 125

držitel držbu pravou<sup>115</sup>. Pro ochranu držby reálného břemene je možné využít také žalobu dle § 1004 odst. 1. To umožňuje výše popsané pojetí práva reálného břemene jako nehmotné nemovité věci. Ochrana poskytnutá tímto ustanovením je praktická, jelikož jde o preventivní ochranu před vážnou škodou, způsobenou prováděním stavby. Tím, že je vázána na držbu směřuje k rychlému rozhodnutí bez komplikací ohledně řešení otázky aktivní legitimace, jelikož žalobci stačí prokázat držbu věcného práva v jakékoli kvalitě<sup>116</sup>.

### 3.3.7 Ochrana vyplývající z výměnku jako zvláštního právního institutu

První ze specifických ochranných ustanovení ve prospěch výměnkáře je dáno v § 2709. Tento zahrnul do zákona morální povinnost poskytnout pomoc v mimořádných situacích, čímž se z ní stala povinnost právní<sup>117</sup>. Obsahem této povinnosti ze strany zavázaného je přispění pomocnými úkony výměnkáři, který to nezbytně potřebuje při nemoci, při úrazu nebo v podobné nouzi. Jde o dočasnou povinnost zavázaného, ke které je povinen, ač to nebylo ve smlouvě ujednáno, a kterou není možné smluvně vyloučit. Tato povinnost je limitovaná jak nezbytností, která je vyžadována na straně výměnkáře, tak dočasností poskytování pomoci. Zavázaný si navíc může vybrat způsob, jakým svou povinnost splní. Může buď pomocné úkony plnit naturálně nebo zprostředkovat umístění výměnkáře ve zdravotnickém nebo podobném zařízení (*s čímž ale musí výměnkář souhlasit*). Náklady za pobyt v takovém zařízení zásadně nese výměnkář, dá se ale smluvit jinak a učinit obsahem výměnku také plnění příspěvků nebo celkové platby nákladů zavázaným. § 2709 stanovuje povinnost nad rámec plnění výměnku, a pokud nastane situace, kdy tato povinnost nastoupí, nezaniká tím povinnost plnit výměnek<sup>118</sup>. Ačkoliv je tato povinnost stanovena jako právní, je možnost jejího soudního uplatnění nepravděpodobná, a proto zůstane spíše povinností morální.

V § 2710 je na první pohled chráněn zavázaný z výměnku, a to pro případ změny poměrů, kdy se toto ustanovení zdá jako speciální úpravou k obecnému institutu *clausula rebus sic stantibus* v § 1764 an. OZ<sup>119</sup>. Ustanovení směřuje na plnění naturálních dávek, ať už jde o výměnek věcně právní nebo výměnek jako relativní majetkové právo. Změna poměrů musí být trvalá a musí jít o změnu podstatného rázu. Nezáleží na tom, zda půjde o změnu na straně zavázaného nebo na straně oprávněného, změna však musí mít vliv na povinnost zavázaného poskytovat naturální plnění, a to tak, že po něm již takové plnění není spravedlivé nadále požadovat. Situace tak musí tíživě dopadat na zavázaného. Pokud se zavázaný s výměnkářem

<sup>115</sup> SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva* (§ 976 – 1474)... s. 117 – autor Spáčil J.

<sup>116</sup> Tamtéž s. 119

<sup>117</sup> HULMÁK, M. a kol.: *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část* (§ 2055–3014)... s. 1237 – autor Selucká M.

<sup>118</sup> ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek VI.* s. 318 – autor Elischer D.

<sup>119</sup> HULMÁK, M. a kol.: *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část* (§ 2055–3014)... s. 1239 – autor Selucká M.

nedohodnou jinak, je zavázaný oprávněně podat žalobu na změnu obsahu výměnku<sup>120</sup>. Soud může rozhodnutím pouze přeměnit naturální plnění na plnění peněžité, a to buď zcela, nebo částečně. Může vedle toho také rozhodnout o povinnosti zavázaného složit zaopatřovací jistinu u provozovatele vhodného zaopatřovacího zařízení, kdy pro toto musí zohlednit všechny relevantní skutečnosti a přihlídnout také k návrhům stran. Pro aplikaci § 2710 se dá např. uvažovat o situaci, kdy se zhorší výměnkářovo zdraví tak, že nebude možné dále plnit v rámci výměnku služebnost bytu, jelikož pro péči o výměnkáře nebude vyhrazené obydlí dostatečně vhodné. Soud tak bude moci rozhodnout o změně naturálního plnění na peněžité důchod a určit povinnost složení přiměřené zaopatřovací jistiny u zaopatřovacího zařízení, ve kterém bude výměnkář dále hospitalizován. Z § 2710 odst. 3 pak vyplývá, že soudem nemůže být přijato žádné opatření, které by ohrozilo výměnkářovo zaopatření. Z výše uvedeného je zřejmé, že ustanovení § 2710 nevyklučuje aplikaci pravidla *clausula rebus sic stantibus* dle § 1765, jelikož na jeho základě § 2710 nemůže dojít k omezení povinností zavázaného, ale může být pouze změněno plnění naturální na plnění peněžité, není – li možné naturální plnění dále poskytovat. Je také nutné pamatovat na to, zda je výměnek smluven jako relativní majetkové právo nebo jako reálné břemeno. Pokud by nebyla změna povinnosti výměnku jako reálného břemene zapsána do katastru nemovitostí, nenabyla by účinnosti.

Dojde – li k další podstatné změně poměrů poté, co se strany dohodly, nebo soud rozhodnul podle § 2710 odst. 1, může soud dle § 2710 odst. 2 dohodu nebo své rozhodnutí změnit. K podání žaloby jsou v tomto případě aktivně legitimovány obě strany a soud musí opět rozhodnout tak, aby neohrozil výměnkářovo zaopatření. Je zřejmé, že rozhodovat bude soud v intencích odst. 1, tedy např. bude moci přiznat úplné nahrazení naturálního plnění plněním peněžitým nebo rozhodnout o opětovné povinnosti naturálního plnění.

S výměnkem je spojena také specifická ochrana bydlení daná v § 2711. V případě zkázy stavby, v níž měl výměnkář vyhrazeno obydlí (*at' už šlo o relativní majetkové právo nebo o služebnost*), má zavázaný povinnost opatřit výměnkáři vhodné náhradní bydlení na vlastní náklad. Tuto povinnost bude mít zavázaný i tehdy, kdy k zániku obydlí nedojde jeho vinou, bude – li však zavinění na straně výměnkáře, bude se na povinnost zavázaného vztahovat korektiv dobrých mravů dle § 6 odst. 2<sup>121</sup>. Povinnost zavázaného vznikne také tehdy, kdy by zkázou zanikla stavba jako součást pozemku, ke které měl výměnkář užívací právo vyplývající ze služebnosti k užívání pozemku včetně jeho součástí. Vhodné náhradní obydlí musí splňovat atributy obydlí

<sup>120</sup> HULMÁK, M. a kol.: *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 – 3014)*... s. 1239 – autor Selucká M.

<sup>121</sup> NS např. dovodil, že zapálením nemovité věci, na které vázla služebnost se oprávněně vzdal svého práva bydlení v rozhodnutí ze dne 15. listopadu 1940, sp. zn. Rv I 1290/40 (Vážný 17930)

zaniklého<sup>122</sup>. Z užití výrazu „opatří na vlastní náklad“ pak vyplývá, že zavázaný bude nucen nejen nalézt vhodnou náhradní obydlí, ale za to popř. také platit nájem apod.

### 3.4 Výměnek a exekuce

Tato kapitola bude zaměřena na některé otázky týkající se vedení exekuce na výměnek a na průběh a důsledky nuceného prodeje zatížené nemovité věci jak v historickém exkurzu dle ExŘ s relevantní judikaturou, tak dle OSŘ a EŘ.

#### 3.4.1 Exekuce dle ExŘ

Chtěl – li výměnkář dosáhnout splnění zadrželých dávek, musel jako každý jiný věřitel postupovat popořadě, tedy nejprve projít celým řízením nalézacím, a poté své nároky uplatnit v řízení vykonávacím. Pro výměnek zde nebyla dána žádná specifika. Proto zde bude rozebrán pouze postup v případě nuceného prodeje zatížené nemovitosti dražbou. Specifické omezení pro výměnek naopak obsahovala úprava exekuce na jiná majetková práva, proto bude na tomto místě popsána také.

V řízení exekucním se projevovala věcně právní povaha výměnku jako reálného břemene. Výměnek jako knihovně zapsané právo totiž požíval některých výhod. Došlo – li k nucené dražbě, aniž by tato byla nařízena v důsledku výměnkářova návrhu, projevovala se povaha výměnku tak, že dle § 150 ExŘ musel zásadně (*nebylo – li smluveno jinak*) vydražitel převzít výměnek bez započtení do nejvyššího podání (*tedy jako by došlo k běžnému převodu*), pokud výměnek měl přednost před právem vymáhajícího věřitele na uspokojení nebo před jeho zástavním právem. Pokud však přednost neměl, musel být výměnek převzat vydražitelem pouze tehdy, kdy dle svého pořadí dosáhl úhrady v rozdělované podstatě<sup>123</sup>. K tomuto např. rozhodnutí NS ze dne 30. listopadu 1926, sp. zn. R I 965/26: „*Prodá-li se např. usedlost obtížená věcným výměnkem v exekucní dražbě a dostane-li se na výměnek dle jeho knihovního pořadí, musí vydražitel plnit výměnek, jenž i nadále na usedlosti váznouti zůstane, zrovna tak, jako ho musel odváděti exekut, a jen se mu dostane za to ekvivalentní nábrady v podobě úroků z vybrazeného za výměnek ubražovacího kapitálu, pokud se týče, nedošel-li výměnek plné úhrady, v podobě peněžitých částek, ubražovaných, pokud nestačí úroky, z kapitálu samého až do jeho vyčerpání, jímž pak ovšem povinnost výměnková pomine,*“ (Vážný 6518).

Měl – li vydražitel převzít výměnek na započtení do nejvyššího podání, měl být tento dle § 216 bodu 4 ExŘ hrazen z rozdělované podstaty spolu s ostatními pohledávkami a úhradami dle

<sup>122</sup> HULMÁK, M. a kol.: *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 – 3014)*... s. 1241 – autor Selucká M.

<sup>123</sup> viz. LOŠAN, František. O postoupení knihovního pořadu, zvláště před výměnkem. *Právník*. 1900, roč. XXXIX, s. 725: „*Nucenou dražbou jest exekuce na statek co do podstaty i požitků jeho ukončena, příklepem stal se vydražitel vlastníkem nemovitosti, kteráž přestala býti předmětem exekuce neboť na jejím místě je tu rozdělovací podstata, z kteréž práva na statku ležící, vydražitelem nepřevzatá, realizována budou.*“

pořadí knihovních zápisů. V druhém odstavci tohoto ustanovení bylo navíc výměnkáři, kterému takto náleželo plnění výměnku přejatého vydražitelem z rozdělované podstaty, přiznáno z této podstaty ve stejném pořadí i plnění výměnkářských dávek, které nebyly zadrželé déle než tři roky<sup>124</sup> (*výměnkář tedy nemusel mít plnění zadrželých pohledávek přiznáno exekučním titulem*). § 226 ExŘ pak vydražiteli, který převzal výměnek do započtení na nejvyšší podání, stanovoval povinnost plnit naturální a peněžní pohledávky tak, jak mu náležejí. Dle § 227 odst. 1 výměnek musel být plněn, i když se na něj z rozdělované podstaty nedostávalo plné úhrady, nemohl tedy být ani takto za náhradu zrušen<sup>125</sup>.

Ze strany druhé, byla – li vedena exekuce na majetek výměnkářův pro jeho dluh, mohla tato být vedena také na výměnkářské dávky, a to podle ustanovení ExŘ o exekuci na jiná práva majetková. Konkrétně to umožňoval § 330, který však s ohledem na zaopatřovací účel výměnku omezoval vedení exekuce tak, že dlužníkovi musel zůstat roční úhrnný požitok dávek peněžitých i naturálních (*i s bytem*) v úhrnné hodnotě 4 000,- Kčs. Tato částka mohla být např. pro vedení exekuce pro dlužné výživné snížena na 2 000,- Kčs. Vždy však musely být výměnkáři ponechány obytné prostory nezbytné pro něj a pro členy jeho rodiny, kteří s ním žili ve společné domácnosti.

K vedení exekuce na výměnkářské dávky se významně vyjadřovala judikatura NS. NS tak dovodil např. to, že bylo možné vést exekuci i pod úhrnnou hodnotu dle § 330 ExŘ, břemeno důkazní o skutečnosti, že tyto dávky nebyly pro výměnkářku postradatelné, však leželo na vymáhajícím věřiteli (*rozhodnutí NS ze dne 19. prosince 1922, sp. zn. R II 457/22, Vážný 2116*). Pokud byli výměnkáři manželi společně oprávněnými z výměnku, musela být úhrnná hodnota počítána pro každého z nich zvlášť (*rozhodnutí NS ze dne 30. ledna 1923, sp. zn. R I 66/23, Vážný 2212*). Do úhrnné hodnoty byla potřeba započítat i služebnost bytu, jelikož o nezbytnosti výměnku nerozhodovala jen dlužníková nemajetnost, ale také jeho výdělečná schopnost (*rozhodnutí NS ze dne 17. února 1926, sp. zn. R I 65/26, Vážný 5766*), avšak služebnost sama jako právo čistě osobní nemohla podléhat exekuci (*rozhodnutí NS ze dne 6. října 1933, sp. zn. R I 920/33, Vážný 12883*). Omezení dle § 330 ExŘ nebylo ustanovením kogentním, jelikož bylo možné na základě dohody mezi dlužníkem (*výměnkářem*) a vymáhajícím věřitelem smluvit, že dlužníku stačí nižší než úhrnná hodnota určená § 330 ExŘ a exekuce mohla být vedena až do smluvené hranice (*rozhodnutí NS ze dne 10. srpna 1927, sp. zn. R I 722/27, Vážný 7238*).

<sup>124</sup> K možnosti přiznání zadrželých dávek např. rozhodnutí NS ze dne 23. března 1938, sp. zn. R I 4127/38 (*Vážný 16815*), ve kterém bylo uznáno, že exekuční soud výměnkáře při rozvrhu nejvyššího podání přikázal také zadrželé dávky za poslední tři léta před příklopem.

<sup>125</sup> LOŠAN, František. O postoupení knihovního pořadu, zvláště před výměnkem... s. 724

### 3.4.2 Exekuce dle OSŘ a EŘ

Jelikož EŘ v § 69 o prodeji movitých a nemovitých věcí a § 60 o exekuci srážkami ze mzdy a jiných příjmů odkazuje na OSŘ, není nutné se zde více EŘ zabývat. V zájmu srovnání s ExŘ se tato kapitola bude zabývat také pouze otázkami spojenými s nuceným prodejem nemovité věci a možnostmi vedení výkonu na výměnkářské dávky.

Na rozdíl od ExŘ dochází v nynější úpravě výkonu rozhodnutí dle OSŘ k zásahům, které více směřují proti věcně právní povaze věcných břemen. Ačkoli základní zásadu pro nedobrovolné dražby nemovitých věcí stanovuje § 56 odst. 1 ZoVD, dle kterého práva osob oprávněných z věcných břemen vázoucích na předmětu dražby zůstávají přechodem vlastnictví v důsledku dražby nedotčena, vychází OSŘ ze tří zásad: za první je všechna tato práva potřeba uvést do rozhodnutí, za druhé teprve v rozhodnutí uvedená práva zásadně přecházejí na vydražitele a za třetí práva v rozhodnutí neuvedená zanikají<sup>126</sup>. K tomuto přistupuje znevýhodnění výměnkáře v § 336a odst. 2 OSŘ, který dává možnost rozhodnout o zániku výměnku. Pro takovéto rozhodnutí ale musí být kumulativně splněny dvě podmínky: 1) výměnek musí být zcela nepřiměřený výhodě oprávněného a 2) musí výrazně omezovat možnost nemovitou věc v dražbě prodat. Nutnost naplnění obou podmínek výrazně omezuje uplatnění rozhodnutí o zániku, podstatným problémem je však to, že OSŘ nepřiznává oprávněnému ze zrušeného výměnku žádnou náhradu<sup>127</sup>.

Na oprávněného z výměnku také na rozdíl od ExŘ není pamatováno v pořadí při rozdělování podstaty v § 337c odst. 1 OSŘ. Zadrželé splatné dávky spadnou až do kategorie dle písm. f zmíněného ustanovení, nebude – li mít výměnkář k těmto pohledávkám exekuční titul a nebude - li v řízení vystupovat jako oprávněný (*čimž by se zařadil do kategorie pohledávek oprávněných a pohledávek zástavních věřitelů dle písm. c*). Výměnek jako reálné břemeno tak ve vykonávacím řízení postrádá výhodu, kterou měl za účinnosti ExŘ.

Výkon vedený na výměnkářské dávky je umožněn dle § 299 odst. 1 písm. j OSŘ. Tento výkon je zařazen do části šesté, hlavy druhé OSŘ, která upravuje výkon srážkami ze mzdy. Dle § 299 odst. 1 OSŘ se ostatní ustanovení o výkonu rozhodnutí srážkami ze mzdy použijí mimo jiné i na výkon srážkami z dávek podle smlouvy o výměnku. Z toho je patrné, že mohou být takto postihnuty pouze dávky peněžité. Postih výměnkářských dávek není neomezený. Stejně jako § 330 ExŘ, omezuje § 299 odst. 3 OSŘ výkon srážkami z těchto dávek pro částku, kterou povinný vzhledem ke svým poměrům a pro své zaopatření nutně potřebuje. Na rozdíl od ExŘ není stanovena pevná nezabavitelná částka, ale rozhodnutí o její výši je na soudu, který za tímto

<sup>126</sup> SVOBODA, K., SMOLÍK, P., LEVÝ, J., ŠÍNOVÁ, R. a kol: *Občanský soudní řád. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 1155 – autor Smolík P.

<sup>127</sup> Tamtéž. s. 1157

účelem musí nařídit jednání a částku poté určí v usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí. Jelikož § 299 odst. 1 OSŘ odkazuje na použití ostatních ustanovení o výkonu rozhodnutí srážkami ze mzdy, může soud orientačně vycházet z § 278 OSŘ určujícím nezabavitelnou částku z měsíční mzdy (*a z nařízení vlády č. 595/2006 Sb., které určuje způsob výpočtu dle § 278*). Možnosti pro určení částky jsou však mnohem širší, výměnkářské dávky také nemusí být plněny měsíčně a soud musí zohledňovat všechny ostatní příjmy povinného. Při tomto rozhodování je tak aplikovatelná i výše v kapitole 3. 4. 1. zmiňovaná judikatura NS k ExŘ.

Výkon na nepeněžitě výměnkářské dávky je také možný, a to dle § 320 OSŘ. Podmínkou je, aby šlo o plnění, které má majetkovou hodnotu, je převoditelné na jiného a není spojeno s osobou povinného. Jelikož je právo na jednotlivé již splatné výměnkářské dávky převoditelné na jiného, je tento výkon rozhodnutí možný. V usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí soud poddlužníkovi povinného (*tedy zavázanému z výměnku*) přikáže, aby takovou dávku, jakmile nabude splatnosti podle hmotného práva, odevzdal soudu<sup>128</sup>. Je také možné uvažovat o analogickém užití § 299 odst. 3 OSŘ pro omezení výkonu na tyto nepeněžitě dávky, jelikož § 320 výslovně výměnkářské dávky nezmiňuje a i zde je potřeba zohledňovat jejich zaopatřovací účel.

---

<sup>128</sup> SVOBODA, K., SMOLÍK, P., LEVÝ, J., ŠÍNOVÁ, R. a kol: *Občanský soudní řád...* s. 1063 autor Smolík P.

## 4 Judikatura Nejvyššího soudu Československé republiky

V této části práce bude rozebrána judikatura Nejvyššího soudu Československé republiky zabývající se jednotlivými otázkami výměnku, jejíž závěry jsou použitelné také na úpravu výměnku v OZ.

### 4.1 Některé otázky související s výměnkem jako věcným právem

Podstatu výměnku jako věcného práva, které je sice zapsáno jako celek, avšak zahrnuje reálná břemena i služebnosti, rozebírá soud v rozhodnutí ze dne 19. dubna 1928, sp. zn. Rv II 748/27 (*Vážný 7976*) o žalobě výměnkářky na znovupostavení vyhořelé stodoly a jejího předání do užití výměnkářky: „Z toho, že souborných práv a požitků, které pro žalobkyni na dobu jejího vdovství jsou na usedlosti vloženy, označeny jsou jako její výměnek, nepochybně, že by všechna tato práva měla být posuzována jako reálné břemeno... věcná práva posléze zmíněného druhu jsou a zůstávají podle své právní povahy vždy služebnostmi i když jsou propůjčeny a zřízeny pod souborným označením výměnku, který ostatně zpravidla v sobě zahrnuje různorodá práva (služebnosti, reálné břemena, osobní závazky, důchod apod).“ To, že se výměnek jako věcné právo skládá z reálných břemen a služebností jako celek a takto je zapisován do pozemkových knih potvrzuje soud dále v rozhodnutí ze dne 10. listopadu 1932, sp. zn. R I 863/32 (*Vážný 12078*), v němž soud dále určuje, že i nárok na plnění, který je ve smlouvě obsažen, ale který do pozemkové knihy nebyl zvlášť zapsán, je ve vloženém výměnku obsažen. Kdy jde o právo služebnosti zahrnuté do výměnku a kdy o reálné břemeno zahrnuté do výměnku blíže popisuje rozhodnutí ze dne 15. dubna 1924, sp. zn. R II 130/24 (*Vážný 3723*).

V rozhodnutí ze dne 14. dubna 1932, sp. zn. Rv I 549/32 (*Vážný 11563*) NS posoudil osobní služebnost bytu výměnkáře tak, že může tuto služebnost užívat podle své potřeby, do níž spadá i vedení domácnosti s manželkou.

Dále soud rozhodnul, že změna budovy, v níž byl vyhrazen výměnek v podobě služebnosti bytu, spočívající v jejím přebudování, nečiní zánik služebné budovy. Tím nezaniklo ani právo služebnosti (*rozhodnutí ze dne 22. prosince 1926, sp. zn. Rv II 785/26, Vážný 6620*). NS navíc dovodil, že z výměnku jako nedělitelného věcného práva vyplývá povinnost udržovat výměnkářské obydlí v dobrém stavu a zhroutilé nebo vyhořelé stavení znovu vybudovat, poněvadž výměnkářovo právo nelze považovat za samostatnou služebnost, nýbrž předně za část výměnku (*rozhodnutí ze dne 24. října 1930, sp. zn. Rv II 23/30, Vážný 10262*).

### 4.2 Otázky zásady rebus sic stantibus a peněžitých náhrad

Do této kapitoly jsou zahrnuty rozhodnutí, které se dají vztáhnout k ustanovením OZ o zásadě rebus sic stantibus v § 1765 a § 2710 a právu oprávněného z reálného břemene v § 1306.

K situaci, kdy oprávněným svěřil knihovně zapsaný výměnek k naturálním dávkám, na místo kterého si se zavázaným smluvili placení peněžité náhrady, se soud vyjadřuje v rozhodnutí ze dne 16. prosince 1919, sp. zn. Rv I 571/19 (*Vážný 339*). Po válce, kdy došlo ke zvýšení cen, totiž zavázaný stále plnil smlouvenou finanční náhradu, ačkoli částka hodnoty původního naturálního plnění byla již mnohem vyšší. Soud dovodil, že oprávněným vzniká škoda a zavázanému neoprávněný užitek: „*Bylo by tedy nespravedlivé, a přičilo by se dobrým mravům a poctivosti v jednání, by žalovaní podrželi tento prospěch na základě skutečnosti, která vedla značnou měrou ku škodě žalobcové.*“ Zavázaný byl tedy povinen platit náhradu ve výši dle současného ocenění hodnoty původního naturálního plnění.

Jako nedůvodné obohacení posoudil soud také situaci, kdy byl výměnkář hospitalizován a zavázaný mu neplnil smlouvenou služebnost bytu a společnou stravu. Výměnkáři byla přiznána za tato zadrželá plnění peněžité náhrada v rozhodnutí NS ze dne 19. září 1923, sp. zn. Rv I 143/23 (*Vážný 2949*). Závěry tohoto rozhodnutí se mohou aplikovat jak na oprávnění dle § 1306 OZ, půjde – li o výměnek zřízený jako reálné břemeno, tak na užití zásady rebus sic stantibus dle § 1765 OZ. K § 1306 se dá vztáhnout i rozhodnutí NS ze dne 14. ledna 1947, sp. zn. Rv I 315/35 (*Vážný 15740*). Zde soud rozhodl, že výměnkář se nemusí zadrželých dávek domáhat in natura, ale může požadovat jejich uhrazení v peněžité podobě, kdy není podstatné, zda si i přes zadržení dávek dokázal zaopatřit prostředky k výživě jinak. Dle rozhodnutí NS ze dne 26. října 1933, sp. zn. Rv I 858/32 (*Vážný 12955*) může výměnkář požadovat peněžní náhradu vyšší, než byla hodnota plnění, za které relutum nastupuje. Výměnkář však musí tvrdit a prokázat důvod těchto vyšších nákladů.

Na možnost oprávněného požadovat zadrželé dávky také od přítomného vlastníka na základě § 1306 OZ lze aplikovat závěry rozhodnutí ze dne 24. listopadu 1932, sp. zn. Rv I 948/31 (*Vážný 12130*). Přijímatele nemovité věci lze uznat povinným k placení zadrželé dávky dospěle před jeho převzetím nemovité věci jen pod hrozbou exekuce na tuto věc.

V prospěch výměnkářů rozhodl soud i v případě rozhodnutí ze dne 22. listopadu 1928, sp. zn. Rv I 245/28 (*Vážný 8479*), kdy bylo již ve smlouvě o výměnku smloueno peněžité relutum namísto naturálního plnění stravy při nastání určených situací. Změnu poměrů, která přišla po válce, však nemohli výměnkáři předvídat, a tak jim soud na základě zásady rebus sic stantibus přiznal nárok na zvýšení reluta tak, aby odpovídalo tehdejšími poměrům<sup>129</sup>, což podobně na jiná

---

<sup>129</sup> „*Pro úmluvy o výživném – a o takovou úmluvu zde, pokud se týče poskytování reluta za stravu v penězích jde – platí podle ustálené judikatury zásada rebus sic stantibus. Tato zásada vrcholí v tom, že umluvené výživné platí jen po tak – dlouho, dokud se podstatně nezmění poměry, za kterých výživné bylo umloueno, že však, změnil-li se poměry, za kterých výživné bylo umloueno, podstatně způsobem, který nebylo lze předvídati, a nastaly-li poměry, na něž strany při uzavření smlouvy mysliti nemohly, výživné jest zvýšiti přiměřeně k změněným poměrům*“

naturální plnění judikoval NS již v rozhodnutí ze dne 8. listopadu 1921, sp. zn. Rv I 676/21 (*Vážný 1281*) nebo v rozhodnutí ze dne 14. listopadu 1923, sp. zn. Rv I 1178/23 (*Vážný 3173*).

Pro rozhodování o peněžitém relutu bylo podstatné, zda bylo peněžité relutum teprve náhradou za původně smluvené naturální plnění nebo nešlo o relutum, ale plnění bylo jako peněžité sjednáno od počátku vedle jiných plnění naturálních. Na takové se totiž *clausula rebus sic stantibus* pro případ znehodnocování měny nevztahovala, jak potvrdil NS v rozhodnutí ze dne 26. února 1924, sp. zn. R I 130/24 (*Vážný 3526*) nebo ze dne 19. dubna 1928, sp. zn. R I 267/28 (*Vážný 7969*).

Rozhodnutí ze dne 13. července 1927, sp. zn. Rv II 423/27 (*Vážný 7221*) se zabývalo institutem *clausula rebus sic stantibus* a povinností zavkládování změny smlouvy o výměnku, nechtěla – li jedna ze stran vklad změněného výměnku dovolit. Dle soudu byla povinnost zohlednit změněné poměry dostatečně splněna, pokud zavázání plní výměnek ve změněné výši a není již jejich povinností souhlasit se zavkládováním této změny. Soud tak uznal, že lze smluvit jiné plnění mezi stranami, aniž by tím byl dotčen výměnek jako reálné břemeno.

Vztah k § 2710 odst. 1 OZ má rozhodnutí ze dne 26. srpna 1924, sp. zn. Rv I 864/24, podle nějž odstěhováním zavázaných na jiné místo v téže obci nebrání výkonu povinnosti plnit závazek společného stravování a oprávněnému tak nevzniká nárok na náhradní peněžité plnění (*Vážný 4097*).

Došlo – li ze strany zavázaného k zaviněnému znemožnění výkonu výměnkářských práv, zakládá toto nárok výměnkáře na náhradu způsobené škody, v tom rozsahu, ve kterém je výkon práv znemožněn (*rozhodnutí ze dne 12. října 1920, sp. zn. Rv II 166/20, Vážný 709*). Toto rozhodnutí je důležité hlavně pro plnění služebnosti, jelikož na tyto nedopadá ust. § 1306 OZ.

### **4.3 Otázky povahy právního jednání, subjektů výměnku a některé další otázky s výměnkem související**

V řízení, ve kterém soudy řešili žalobu o vyklizení nemovité věci na základě užívání bez právního důvodu, byla na dovolání žalobkyně řešena otázka, zda její matce svědčilo k nemovité věci jako předmětu sporu právo nájemní, které by na ni přešlo jako na dědičku, nebo jiné právo užívací. NS zde dovodil, že z výrazu „*doživotní právo bydlení*“, z vtělení tohoto práva v pozemkové knize a z úmyslu stran zřídit doživotní užívání plyne, že nedošlo ke sjednání práva nájemního, nýbrž práva věcného, podobného doživotnímu výměnku, který je osobním právem a končí smrtí oprávněné (*rozhodnutí ze dne 13. září 1928, sp. zn. Rv I 963/28, Vážný 8299*).

V dalším rozhodnutí ze dne 21. února 1930, sp. zn. Rv II 196/29 (*Vážný 9670*) NS vedle otázky bezdůvodného obohacení zavázaného posuzoval otázku konkludentního souhlasu se změnou smlouvy o výměnku tím, že žalobkyně na místo smluvených plnění přijímala za ně

finanční náhradu. NS dovodil, že přijímáním jiného, než smluveného plnění, se žalobkyně nevzdala nároku na naturální plnění, jelikož jen tímto nebyl prokázán jasný a určitý projev její vůle. Proto žalobkyni stále svědčilo právo požadovat plnění smluvených dávek, a to i peněžního ekvivalentu za ty, které žalovaným nebyly včas splněny.

V jiném svém rozhodnutí ze dne 14. září 1926, sp. zn. R I 603/26 (*Vážný 6262*) NS vyslovil názor, že smluvení výměnku, ať peněžitého či nepeněžitého, při převodu nemovité věci není úplatou za převod nemovité věci a převodní smlouva tak není smlouvou kupní.

K otázce zaopatřovacího účelu výměnku se NS vyjádřil v rozhodnutí ze dne 23. dubna 1931, sp. zn. R I 270/31 (*Vážný 10716*), ve kterém dovodil, že smlouva, jíž byla nahrazena původní avšak neúčinná úmluva o zřízení výměnku a která umožňovala oprávněným kdykoli po zavázaném požadovat jistinu ve výši 6 000,- Kč podle jejich potřeby a požádání, postrádá zaopatřovací účel. V tomto jednání dle soudu nebylo možné spatřovat úpravu budoucí výživy a zaopatření, ale šlo o pouhou peněžitou pohledávku, kterou si oprávnění mohli vyžádat k jakémukoli účelu.

K možnosti odvolat dar pro nevděk dle § 2072 an. se vztahuje rozhodnutí ze dne 6. března 1931, sp. zn. Rv I 278/30 (*Vážný 10601*), kde bylo dovozeno že pro nevděk lze odvolat i smlouvu smíšenou (*tehdy označovanou za smlouvu odstupní*), kterou dojde k převedení nemovité věci za sníženou cenu spolu se zřízením výměnku, kdy odstupující od smlouvy je povinen vrátit pouze částku ve výši uhrazené snížené úplaty.

Zřídil – li spoluvlastník výměnek bez souhlasu druhého spoluvlastníka i na částech věci, k nimž mu nepříslušelo právo s nimi nakládat, je, co se týče těchto částí, takové právní jednání absolutně neplatné, poněvadž nikdo nemůže postoupit více práv, než sám má, což platí i o spoluvlastníku. V rozsahu, v jakém zasahuje nedílnou část zřizujícího spoluvlastníka, jde ale o právní jednání platné dle rozhodnutí ze dne 8. května 1935, sp. zn. Rv II 330/35 (*Vážný 14362*). V otázce spoluvlastníků se NS v rozhodnutí ze dne 4. října 1938, sp. zn. Rv I 2452/38 (*Vážný 17060*) vyjádřil také k povinnosti spoluzavázaných ručit solidárně za dávky, které se na základě zavinění druhého spoluvlastníka přeměnily z naturálních na peněžité, a to tak, že spoluvlastník, který tuto situaci nezavinil, za takové dávky přesto ručil solidárně a osobně. V rozhodnutí ze dne 11. září 1925, sp. zn. Rv I 1295/25 (*Vážný 5266*) zhodnotil NS možnost zrušení spoluvlastnictví k věci, na níž váznul výměnek. Výměnek podle soudu nebránil podání žaloby na zrušení spoluvlastnictví z toho důvodu, že výměnek je okolností, jejíž změnu nebo ukončení nelze očekávat v dohledné době, a proto jeho váznutí na nemovité věci nemá vliv na včasnost požadavku na zrušení spoluvlastnictví k ní. Naopak v rozhodnutí ze dne 10. července 1923, sp. zn. Rv II 414/23 (*Vážný 2818*) shledal NS důvod nezávadnosti výměnku pro zrušení

spoluvlastnictví v tom, že bylo lze očekávat jeho brzké odpadnutí. Vyjádřil se také k právní povaze přání výměnkářky při odstoupení nemovité věci, aby spoluvlastnice dále hospodařili společně tak, že takové přání není právním příkazem a zrušení spoluvlastnictví nebrání.

Soud se také zabýval smluvním ustanovením výměnkářské smlouvy pro možný rozpor s dobrými mravy v rozhodnutí ze dne 27. května 1924, sp. zn. Rv II 345/24 (*Vážný 3910*). Otázkou byla platnost smluvního ustanovení, na jehož základě mohli hospodáři požadovat vyklizení nemovité věci pro nesnášenlivost mezi nimi a výměnkářkou, kdy nesnášenlivost mohli sami posoudit, a v náhradě za tuto služebnost hradit výměnkářce smluvené peněžité relutum. Soud u takového smluvního ustanovení neshledal porušení kategorie dobrých mravů, jelikož výměnkářka jím nepřicházela k újmě a účelem tohoto ujednání bylo zabránění nepřístojnostem, pokud dojde ke zhoršení vztahů mezi smluvními stranami.

## 5 Závěr

Výměnek je právním institutem, který je co do své povahy závazkovým právním vztahem, ale může být sjednán nejen v podobě relativního majetkového práva, ale také jako věcné právo k věci cizí, konkrétně jako reálné břemeno. Výměnek je směsí různých oprávnění a plnění, která si pro sebe nebo pro jiného sjednává převodce nemovité věci v souvislosti s jejím převodem, což neznamená možnost jeho sjednání pouze při převodu samotném, ale bez převedení nemovité věci výměnek nemůže vzniknout. Oprávnění a plnění mohou být různá, jejich podoba není nijak omezována, není ani vyloučeno, aby byl výměnek sjednán jako úplatný, vždy je ale nutné, aby výměnek sledoval účel zaopatření oprávněné osoby. Lze také více než doporučit sjednání uvážených plnění přiměřených hodnotě převáděné nemovité věci s ohledem na možnost zániku výměnku při výkonu rozhodnutí nuceným prodejem nemovité věci.

Ačkoli výměnek vyšel z užívání v důsledku společenských změn po druhé světové válce a jeho omezování právními úpravami SObZ a SOZ, došlo k jeho opětovnému a výslovnému zavedení do úpravy OZ. Výměnek v podobě, v jaké jej OZ nabízí, postrádá tradiční omezení jeho sjednání pouze při převodu zemědělského statku, čímž se otevírá širší spektrum možností pro jeho sjednání. Jak bylo v práci ukázáno, i na současnou úpravu jsou aplikovatelné závěry literatury a rozhodovací praxe NS vztahující se k pojetí výměnku za účinnosti OZO. Právní teorie má tedy dostatek podkladů pro práci s institutem výměnku a je nyní na společnosti a právní praxi, aby tyto teoretické poznatky uvedla v užití.

## Seznam zdrojů

- DNISTRIANSKYJ, Stanislav. Moderní teorie reálních břemen. *Právník*, 1924, roč. LXIII, str. 265 – 286
- ELIÁŠ, K., PSUTKA, J. *Věcná břemena § 151n - § 151r občanského zákoníku. Podrobný komentář ke jednotlivým ustanovením včetně vybrané judikatury a komentáře ke právní úpravě této problematiky v novém občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.)*. 1. vydání. Praha: Linde Praha, a. s., 2012. 69 s.
- ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vydání. Ostrava: Sagit, 2012. 1119 s.
- HELLER, J.; LUKÁŠ, J.; TILSCH, E., odpovědní redaktoři. *Právník*. 1909, roč. XLVII, 924 s.
- HORÁČEK, Cyril. *Výminek. Úvaha agrárně politická*. Praha: Rozhledy a spol. čs. právníků Všehrd, 1900. 81 s. Bibliotéka sociálních a politických nauk; sv. 5
- HULMÁK, M. a kol.: *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, 2072 s.
- KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. 368 s.
- KRÁLÍK, Michal. *Věcná práva podle starého a nového občanského zákoníku. Uplatňování nároků a rozhodování o nich (procesní a hmotněprávní souvislosti)*. 2. vydání. Praha: Leges, 2014, 528 s.
- KRČMÁŘ, Jan. *Právo občanské II. Práva věcná*. Reprint původního vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2014, 403 s.
- LOŠAN, František. O postoupení knihovního pořadu, zvláště před výměnkem. *Právník*. 1900, roč. XXXIX, str. 717 – 728, 753 – 763
- NOVOTNÝ, Tomáš. Právní povaha výměnku a vliv její při zanášení výměnku v knihy pozemční. *Právník*. 1872. roč. XI, str. 513 – 518
- OBČANSKÝ ZÁKONÍK. 3. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Orbis, 1956. 406 s.
- OTTŮV SLOVNÍK NAUČNÝ: *ilustrovaná encyklopedie obecných vědomostí. Sv. 27, Vuž – Žižkovský* [online]. Praha, 1908. 929 s. [cit. 15. 2. 2015]. Dostupné z:  
<https://archive.org/stream/ottvslovnknauni43ottogoog#page/n45/mode/2up>
- RANDA, Antonín a SPÁČIL, Jiří, ed. I. *Držba dle rakouského práva v pořádku systematickém*; II. *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*. Praha: ASPI, 2008. 581 s. Klasická právnická díla.
- ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. II díl*. Vydání první. Praha: Právnické knihkupectví a nakladatelství V. Linhart, 1935. 970 s.

- SEDLÁČEK, Jaromír. *Obligační právo II: Speciální ustanovení o jednotlivých smluvních typech*. 3. vydání. Brno: Československý akademický spolek „Právnick“, 1946. 187 s.
- SHELLE, K., TAUCHEN, J.: *Občanské zákoníky. Kompletní sbírka občanských zákoníků, důvodových zpráv a dobových komentářů*. 1. vydání. Ostrava: KEY Publishing s. r. o., 2012. 1019 s.
- SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, 1276 s.
- SPÁČIL, Jiří. Negatorní žaloba. *Ad notam*, 2003, roč. 9, č. 4, s. 73
- SPÁČIL, Jiří. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, 103 s.
- SPITZNER, Vojtěch. O právní povaze výměnku; jak sluší výměnek roztřídit v konkursu a jak ho účtovat z tržové ceny, když byla veřejnou dražbou prodána usedlost, na kteréž vázne. *Právník*. 1864. roč. III, str. 685 – 689 a str. 721 – 727
- STIEBER, Miloslav. *Věcné právo: návrh subkomitétu pro revisi občanského zákoníka pro československou republiku*. Praha: Ministerstvo spravedlnosti, 1923. 119 s.
- SVOBODA, K., SMOLÍK, P., LEVÝ, J., ŠÍNOVÁ, R. a kol: *Občanský soudní řád. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, 1422 s.
- ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. První vydání. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. 1516 s.
- ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek VI*. První vydání. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014. 1328 s.
- ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J., ŠKÁROVÁ, M., HULMÁK, M., a kol. *Občanský zákoník I. § 1 až 459. Komentář*. 2. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, 1373 s.
- VESELÝ, František Xaver. *Všeobecný slovník právní: Příruční sborník práva soukromého i veřejného země na radě říšské zastoupených, se zvláštním zřetelem na nejnovější zákonodárství a poměry právní země koruny české. 5. díl, Tabák – Živnost zlatnická*. Praha: F. X. Veselý, 1899. 1090 s.
- Vládní návrh zákona, kterým se vydává občanský zákoník s důvodovou zprávou [online]. Praha, 1937 [cit. 18. 3. 2015]. Dostupné z:  
<http://www.nrsr.sk/dl/Browser/Document?documentId=74160>

## **Shrnutí**

Cílem této práce je podat ucelený výklad institutu výměnku v podobě srovnání jeho historického pojetí za účinnosti obecného zákoníku občanského s úpravou tohoto institutu v nynějším občanském zákoníku. Jelikož po více než půl století nebyl výměnek v českém právním prostředí užíván, není v současnosti dostupná obsáhlejší literatura, která by se jeho výkladem zabývala. Totéž platí o rozhodovací praxi soudů. Práce se proto snaží hledat styčné body mezi oběma výše zmíněnými pojetími a aplikovat poznatky historické literatury a soudní praxe na současnou právní úpravu výměnku. Zároveň se práce zaměřuje také na výklad institutu reálných břemen. Pokud totiž není výměnek sjednán jako relativní majetkové právo, ale jako právo věčné, má podobu právě reálného břemene.

## **Abstract**

The aim of this thesis is to give comprehensive interpretation of rent – charge as a legal concept. This is made by a comparison of historical conception of rent – charge during force of the Common Civil Code and today concept of rent – charge in Civil Code. Because of more than a half century long term of not using rent – charge in Czech legal space, there is not enough current literature and actual judgements. That's why the thesis is searching accordance between both the historical and today concept of rent – charge. Than is applying historical research on today concept. The thesis in the same time discusses real estate burdens. That is because when a rent – charge is not an obligation, it can be agreed as real estate burden.

## **Klíčová slova**

absolutní majetkové právo – clausula rebus sic stantibus – držba – exekuce – naturální plnění – obecný zákoník občanský – peněžité plnění – reálné břemeno – relativní majetkové právo – služebnost – výkon rozhodnutí – výměnek – výměnkář – zaopatření – zástavní právo

## **Key words**

beneficiary of rent - cash contractual performance – charge contract – clausula rebus sic stantibus – Common Civil Code – execution – lien – natural contractual performance – obligation – provision – real estate burden – rent - charge – right in rem – servitude – tenancy