



Odborný článok

Vecnoprávny účinok nájmu v staršom práve

Zuzana Mlkvá Illýová

Autorka pôsobí ako docentka na Právnickej fakulte Univerzity Komenského v Bratislave. Vedecky sa zameriava na právne dejiny Slovenska, predovšetkým na obdobie medzivojnovnej Československej republiky. Tento článok byl podpořen Agentúrou pre podporu výskumu a vývoja na základě smlouvy č. APVV-18-0199.

Abstrakt

Hoci nájom patrí medzi záväzky, ktorých typickým znakom je pôsobenie inter partes, v niektorých prípadoch je zrejmé, že presahuje rámec obligácie a má účinky voči tretím osobám. Cieľom príspevku je posúdenie, či bola nájomcovi v klasickom rímskom práve priznaná petitórna a posesórna ochrana a tiež posúdenie, či sa v rímskom že v klasickom rímskom práve uplatňovala zásada „Kauf bricht Miete“

Abstract

Although lease is categorised as forming part of the law of obligations, typical sign of which is the inter partes effect, it is obvious that in specific situations lease transcends the boundaries of a mere obligation and assumes effects against third parties. One of the goals of the article is to determine, whether the tenant had petitory and possessory remedies at his disposal in the classical Roman law as well as whether the classical Roman law applied the principle of „Kauf bricht Miete“.

vod

Cieom lnku je prinies strun historick priez v rmci star dejn s drazom na skmanie monho vecnoprvneho uinku nájomnej zmluvy. Zameriame sa na pribizenie obdobia klasickho rímskeho prva, kde m svoj pvod zsada *emptio tollit locatum*, teda princp, poda ktorho kpa lame nájom. Neskorší vývoj v rmskom práve, najmä vplyv stredovek skl rmskeho práva, tuto zásadu obrátil vytvorenm veľkého mnozstva výnimiek, a preto sa v praxi uplatňoval opan princíp. Vecnoprávny uinok nájmu sa tiež prejavuje priznanm posesrnej či dokonca petitrnej ochrany nájomcu pri ruen jeho pokojnej držby predmetu nájmu. Z toho dôvodu sa budeme venovať analýze postavenia nájomcu voči tretím osobám s ohľadom na to či im bola alebo nebola právnym poriadkom priznan posesrna a petitrna ochrana. Zároveň sa zameriame na zvecnoprávnenie nájmu v *ius commune* a na právnu úpravu zásady *emptio tollit locatum* v modern kodifikcich.

1. Všeobecne

Nájom (*locatio conductio*) bol v rmskom práve zmluvou, ktorou sa jeden (prenajímateľ) druhému (nájomcovi) zaviazal za peazn odpatu k poskytnutiu uivania veci, k vykonaniu určitej práce alebo k určitému výsledku práce, t. j. hotovému dielu¹. Z uvedenej definície je zrejmé, že nájom mal v rmskom práve tri formy, a to (1) nájom veci (*locatio conductio rei*), (2) nájom pracovnej sily (*locatio conductio operarum*) a (3) nájom výsledku práce (*locatio conductio operis*). V rámci skúmania vecnoprávneho uinku nájmu nás bude v dom texte zauma vlune prv z uveden foriem nájmu, t. j. nájom veci. Predmetom vecného nájmu (*locatio conductio rei*) mohli byť nielen veci – hnutelne a nehnutene (spravidla nespotebitene), ale aj práva. Nájomca plodonosnej veci bol označování ako *colonus* a nájomca bytu *inquilinus*². Z nájomnej zmluvy vznikali vzjomn záväzky, ktorým zodpovedali žaloby – njomcova *actio conducti* a prenajmateova *actio locati*, ktoré boli *iudicia bonae fidei*³. Základnou povinnosťou prenajímateľa (*locator*) bolo odovzdanie veci nájomcovi (*conductor*) a jej ponechanie (v detencii) počas trvania doby njmu⁴.

V klasickom rmskom práve bol vecn charakter subjektívneho práva vyjadren z formlnego hľadiska poskytnutm petitrnej ochrany prostredníctvom jednej z vecn žalôb (*actiones in rem*). Vecn práva môžu byť síce chrnen aj prostredníctvom osobn žalôb, t.j. *actiones in personam* (napr. vlastnck právo je tiež chrnen prostredníctvom deliktuálnej *actio legis Aquiliae*), ale charakter vymoitelnosti proti akejkvkei tretej osobe (*erga omnes*) im dvj práve žaloby vecn. Z dôvodu, že nájomca nebol aktívne legitimovn zo žiadnej z *actiones in rem* voči tretej osobe, t.j ako detentor nemal priznan petitrnu ani posesrnu ochranu⁵, nie je nájom v klasickom rmskom práve charakterizovn ako vecn právo, ale len ako právo obligan. V prípade vypudenia z držby bola primárnym prostriedkom ochrany nájomcu žaloba voči prenajímateľovi (*actio conducti*) na náhradu škody spôsobenej porušením zmluvného zvzku⁶.

Pokiaľ ide o zmenu vlastníka predmetu nájmu, uvádějí vo svojej znamej učebnici K. Rebro a P. Blaho nasledovn: „Kedže bol nájom obliganm vzťahom medzi prenajímateľom a nájomníkom, ten, kto kúpil vec počas trvania nájmu, nebol povinn ju nechať v uivn nájomníka podľa zásady, že kúpa ru nájom (*emptio tollit locatum* – Kauf bricht Miete)“⁷. Autori učebnice teda explicitne poukzj na to, že nájom, práve preto, že bol obliganm vzťahom, pôsobil vlune *inter partes* a nemohol predajom prejsť na tretiu osobu, ktorá bola mimo pvodenho kontraktulnego vzťahu. Ak teda došlo v priebehu

trvania náúičjmu k predaju predmetu nájmu, nebol kupujúci povinný zachovať nájom. Ako uvádza L. Heyrovský „*také neruší se nájemní poměr, zcizí-li pronájemník věc, zvláště prodá-li ji. Ale nabyvatel, jmenovitě kupitel, nebude povinen zachováti poměr nájemný, leč by se byl k tomu zavázal*“⁸. Povinnosť zachovať nájom teda podľa uvedeného nemal nadobúdateľ predmetu nájmu ani v prípade, ak by sa k tomu zaviazal. Je však sporné či by v prípade, ak by sa zaviazal kupujúci predávajúcemu, že nájomnú zmluvu zachová, nemal nájomca priamy žalobný nárok voči kupujúcemu zo zmluvy v prospech tretej osoby⁹. Kupujúci za týchto okolností, „*bude moci ze svého věcného práva vysaditi nájemníka*“¹⁰. Samotnému nájomcovi ostala opätovne len možnosť žalovať prenajímateľa na náhradu škody, ktorá vznikla porušením zmluvného záväzku¹¹.

Čisto obligačná ochrana nájomcu viedla k formulácii zásady „*Kauf bricht Miete*“, t. j. kúpa láme nájom. Formulácia tejto zásady nie je celkom presná. Nájom nezanikal priamo uzatvorením kúpnej zmluvy, ale až odovzdaním predmetu nájmu, resp. kúpy kupujúcemu. Až reálne odovzdanie predmetu kúpy a prevod vlastníckeho práva znemožňuje prenajímateľovi plnenie jeho povinností podľa nájomnej zmluvy, a to najmä umožniť užívať, požívať vec a zaručiť nerušený výkon týchto práv (*uti frui praetare licere*), a zároveň týmto vystavuje nájomcu riziku, že bude z užívania veci vylúčený kupujúcim¹². Presnejšie možno uviesť, že nájomný vzťah ako obligačný vzťah medzi nájomcom a prenajímateľom v klasickom rímskom práve nezanikol, avšak v dôsledku predaja nedošlo k zmene subjektu na strane prenajímateľa, ako je tomu v našom súčasnom slovenskom právnom poriadku. Obligačný vzťah existoval ďalej a nájomca mal voči prenajímateľovi práve z titulu existujúceho nájomného vzťahu *actio conducti* a mohol požadovať od prenajímateľa vrátenie nájomného od momentu evikcie, prípadne mohol požadovať náhradný predmet nájmu a taktiež náhradu na náklady uloženia nábytku v prípade ak išlo o nájom bytu¹³. Nájom však zanikol vo vzťahu k predmetu nájmu, ktorý prešiel kúpou na nového nadobúdateľa a nájomca prestal byť detentorom vo vzťahu k tejto veci. *Emptio tollit locatum* teda v skutočnosti nemožno chápať ako „prelomenie nájmu“, ale ako princíp, pri ktorom nájomca nepožíval žiadnu právnu ochranu voči novému vlastníkovi vo vzťahu k predmetu predaja¹⁴.

2. Tendencie zvecnoprávnenia nájmu v klasickom práve

Napriek vyššie uvedenému je možné aj v klasickom štádiu vývoja rímskeho práva pozorovať náznaky zvecnoprávnenia (nem. *Verdinglichung*) nájmu veci, t. j., že nájom nadobúda fakticky aj keď nie formálne znaky vecného práva. V prvom prípade je to zrejme z postavenia dediča nájomcu, ktorý sa dostáva dedením paradoxne do lepšieho postavenia ako samotný poručiteľ, t. j. nájomca. Paulus vo svojom komentári k prétorskému ediktu z dôvodu, že dedič je zodpovedný za veci nachádzajúce sa u poručiteľa z titulu ručného zálohu (*pignus*), výpožičky alebo úschovy, priznáva dedičovi právne prostriedky na ich vymoženie od tretích osôb, a to aj keď na rozdiel od záložného veriteľa pri ručnom zálohu nemá vypožičiavateľ ani uschováateľ žiadnu žalobu zodpovedajúcu vecnej Publiciánskej žalobe (t. j. reipersekutórnu žalobu).¹⁵ Inými slovami aj keď vypožičiavateľ, uschováateľ a analogicky aj nájomca mali len obligačný nárok voči požíčiatelovi, ukladateľovi a prenajímateľovi, ich dedičia mali cez *hereditatis petitio* nárok aj voči tretím osobám, pokiaľ samozrejme mal poručiteľ právo k veci. Formálne je to odôvodnené práve zodpovednosťou dediča, resp. ručením za nebezpečenstvo (*periculum ad heredem pertinet*), čo je ale zvláštne, lebo rovnakú zodpovednosť za nesplnenie záväzku mal predsa aj sám poručiteľ. Táto nekonzistentnosť medzi vecnoprávnym postavením nájomcu a dediča nájomcu býva vysvetľovaná konzervativizmom právnikov rímskeho klasického obdobia,

ktoré neboli ochotn priznať nájomcovi vecnoprvnu ochranu, ale pod rskom *hereditatis petitio* taktu ochranu priznali jeho dedcom.¹⁶

Druhým okruhom právnych vzťahov, z ktorých je zrejmé zvecnoprávnenie nájmu v rmskom klasickom období, sú deliktuálne žaloby. V prípade znienia alebo odňatia veci nie je z deliktulnych žalôb aktivne legitimovan akkovek oprvnen, ale len ten, ktorý má k takejto veci právo. V prípade najširšie koncipovanej deliktuálnej žaloby známej klasickému prvu – žaloby z Akvliovho zákona (*actio legis Aquiliae*), sa bežne v odbornej literatúre uvádza, že aktivne legitimovaným bol vlastník poškodenej veci, prcom v neskoršom období sa ochrana priznávala aj iným vecne oprvnenm (ako napr. záložnému veriteľovi či uivateovi, t.j. ususfrukturovi) a tiež dobromyseľnému držiteľovi.¹⁷ Celsus však podla Ulpana uvádza príklad, že ak vysejem mtonoh (lat. *lolium*) alebo divy ovos (lat. *avena*) medzi obilie iného a tm obilie zneistm, nemusí vlastník postupovať len cez interdikt *vi aut clam*, ale môže postupovať, ak je pole prenajat aj *in factum* cez lex Aquilia; pokiaľ tak postupuje nájomca, musí sa mu tento zaručí (*cavere*), že viac nebudealova a prirodzene že ani vlastník ho nebude ru.¹⁸ Z uvedeného fragmentu vyplýva, že existovali situácie, keď aktivne legitimovan z *actio legis Aquiliae* bol aj nájomca, a to napriek tomu, že nemal k prenajatej veci vecn právo. Aj keď Ulpan aktivnu legitimáciu nerozširuje aj na vypožičiavateľa, Paulus mu v inom fragmente zase priznáva aktivnu legitimáciu zo žaloby na nhradukody spsobenejtvornm zvieraťom (*actio de pauperie*), a to ako keby bol vypožičiavateľ oprvnenm z vecného práva.¹⁹

V prípade, ak susednému pozemku hrozilakoda pre vadu budovy, prtor mohol na návrh ohrozeného zaviazať vlastníka budovy, aby poskytol zábezpeku vo forme stipulanho slbu (*cautio damni infecti*). Týmto ohrozenm, t.j. oprvnenmiaa zábezpeku, je opätovne podla autorovtandardnej učebnice K. Rebra a P. Blaha prirodzene vlastník a okrem neho aj ususfruktur, zlon veriteľ a superficir, t.j. všetky osoby, ktoré môžu vecn právo k veci.²⁰ Napriek tomu však Ulpan cituje názor Labea, podla ktorého má byť kaucia dan okrem susedov rozhodne aj ich nájomcom a manelkm nájomcov a tým, ktorí sa s nimi zdriavu.²¹ Nájomca a dokonca jeho manželka tak opätovne mualobne postupovať voči tretej osobe s ktorou nie sú viadnom osobitnom kontraktulnom vzťahu, čo je nepochybne znak vecných práv.

V prípade krádeže vecí je aktivne legitimovan z *actio furti* na náhradu hodnoty veci okrem vlastníka veci podla Ulpana aj kad, komu je dan vec na jeho nebezpečenstvo, teda aj vypožičiavateľovi, nájomcovi, ako aj záložnému veriteľovi pri ručnom zálohu, čo kontrastuje s reipersektornou *condictio furtiva*, z ktorej je aktivne legitimovan len vlastník veci.²² Nájomca mal aktivnu vecn legitimáciu, ale len v prípade, ak bola vec ukradnut z jeho nedbanlivosti, inak mal ttualobu vlastník.²³ Obdobne bol nájomca aktivne legitimovan zo žaloby z lúpeže (*actio vi bonorum raptorum*) podobne ako vypožičiavateľ, zlon veriteľ alebo uschovávateľ, lebo patril medzi osoby, ktoré môžu záujem na tom, aby im vec nebola odcudzen (*ut intersit mea eam non auferri*) resp. ulpen (*ut intersit mea non rapi*).²⁴ Tto aktivna legitimácia však nie je zaloen len na princípe zodpovednosti za vec, lebo v inom fragmente Pomponius (stotonuj sa s názorom Quinta Mucia) popiera, že by zlodziej, ktorému bola odcudzen vec, mal aktivnu legitimáciu zo žaloby voči druhému zlodziejovi, a to napriek tomu, že bude vlastnkovialujcemu z *condictio furtiva* zodpovedať za jej hodnotu,²⁵ t.j. má právny záujem na vydan veci, resp. náhrady jej hodnoty. Na to, aby osoba mala aktivnu legitimáciu, musí mať právny záujem z poctivého dôvodu (*honeste ex causa interest*). Nájomca takto dôvod m a jeho právo aj keď je formálne len obliganho charakteru, ho oprávňuje na deliktuálne žaloby z krádeže a lúpeže voči tretím osobám.

Tretím okruhom vzťahov, z ktorých je možné pozorovať zvecnoprávnenie nájmu, je aktívna legitimácia nájomcu k posesórnym prostriedkom ochrany držby. V klasickom období boli hlavným prostriedkom ochrany držby držobné interdikty, teda príkazy alebo zákazy slúžiace na predbežné riešenie sporu vydávané prétorom. Aktívnu legitimáciu pri väčšine interdiktov mal posledný bezvadný držiteľ (okrem interdiktu *de vi armata*, pri ktorom prétor nepripustil námietku vadnej držby a ochrana bola najširšia). Nájomca ju však vzhľadom na to, že nebol riadnym držiteľom, ale len detentorom veci, nemal. V súvislosti s rekuperačnými interdiktmi *de vi* a *de vi armata* síce Ulpian pripúšťa, že aktívne legitimovaní môžu byť aj naturálni držiteľia, na ktorých sa tiež tieto interdikty vzťahujú,²⁶ hneď však v nasledujúcom paragrafe uvedeného fragmentu tvrdí, že ich nájomca napriek vyššie uvedenému na rozdiel od manželky, ktorej bola vec daná manželom nemá.²⁷ Inú mienku však prezentujú Marcellus a Papinián.

Marcellus v 19. knihe svojich Digest opisuje prípad, keď nájomca toho, komu prenajímateľ predal pozemok a ktorý bol poslaný na uchopenie držby, nepustil do držby. Následne bol tento nájomca vypudený násilne z držby treťou osobou. Otázka bola, kto má interdikt *unde vi*²⁸ (*quis haberet interdictum unde vi*)? Marcellus odpovedal, že nezáleží na tom či nájomca nepustil vlastníka chcjúceho vstúpiť alebo kupujúceho, ktorému vlastník prikázal odovzdanie držby. Teda nájomcovi prislúcha interdikt *unde vi* (voči tretej osobe) a nájomca bude podobne zaviazaný interdiktom prenajímateľovi, ktorý bude považovaný za vypudeného vtedy, keď neodovzdal držbu kupujúcemu, ak tak neurobil zo spravodlivého a riadneho dôvodu.²⁹ Kupujúci nikdy nenadobudol držbu, preto mu neprislúchal interdikt *unde vi*, ktorý mohol využiť len prenajímateľ, ktorý bol považovaný za vypudeného v momente, keď nájomca nepustil kupujúceho na pozemok. Podstatným je pre nás však uvedený fragment z dôvodu, že priamo priznáva nájomcovi aktívnu legitimáciu z interdiktu *unde vi* voči tretej osobe.

Podobnú otázku riešil aj Papinián v 26. knihe svojich *Quaestiones*. V tomto prípade prenajímateľ predal pozemok, ktorý prenajímal a prikázal kupujúcemu ísť uchopiť uprázdnenú držbu. Kupujúcemu nájomca zabránil vo vstupe a následne sa kupujúcemu (na rozdiel od Marcellovho prípadu) násilne podarilo vypudiť nájomcu z držby. Otázka bola ohľadom použitia interdiktu *unde vi*. Bolo rozhodnuté, že interdikt prislúcha predávajúcemu proti nájomcovi, pričom nezáleží či nepustil predávajúceho alebo iného poslaného z jeho vôle vstúpiť do držby. Držba sa totiž nepokladala za uvoľnenú (t.j. stratenú) skôr, ako bola odovzdaná kupujúcemu, lebo o nikom sa nepredpokladá, že má úmysel stratiť držbu pre kupujúceho, kým nebola kupujúcim získaná. Proti kupujúcemu, ktorý voči nájomcovi použil silu, má nájomca interdikt, lebo pozemok nebol držaný ním, ale predávajúcim, ktorému bola držba násilne odňatá. Bola nastolená otázka, či je treba pomôcť kupujúcemu, ak potom násilne vypudil nájomcu z vôle predávajúceho. Papinián odpovedal, že netreba pomáhať tomu, kto na seba vzal vykonanie nedovoleného príkazu (*mandatum illicitum*).³⁰ Kupujúci tak podľa Papiniána nemá v takomto prípade aktívnu vecnú legitimáciu z interdiktu *unde vi* voči nájomcovi, pričom nájomca má aktívnu vecnú legitimáciu z tohto interdiktu voči kupujúcemu, ktorý ho násilím vyhnal z držby. Tento fragment nepriznáva nájomcovi ochranu voči tretej osobe, ale dokonca voči osobe kupujúceho, ktorý ho násilne vypudil z držby.

Nájomca bol podľa všetkého aktívne legitimovaný aj z reštitučného interdiktu *quod vi aut clam*, ktorým sa spravidla vlastník alebo iný vecne oprávnený domáhal odstránenia uskutočnenej zmeny na pozemku a náhrady všetkej tým spôsobenej škody, pokiaľ zmena nastala napriek zákazu oprávneného (t.j. *vi*) alebo bez oznámenia tejto zmeny ak bolo možné odpor oprávneného predvídať (t.j. *clam*).³¹

Typicky išlo o škody spoivjce napríklad vo vybudovan alebo zbran stavby, vyklovan stromov, navoen hliny alebo uskutonen výkopov na pozemku. Vo vzťahu k aktivnej legitimácii Ulpin cituje mienku Julina, ktor na otázku komu prináleží interdikt (*cui competit interdictum*) odpoved, že tomu, komu záleží na tom, aby práca nebola vykonan (*cuius interfuit opus non fieri*).³² Venuleius dokonca explicitne hovorí, že aj nájomca a ususfructur sú pripusten k tomuto interdiktu vo vzťahu k plodom, ale vo vzťahu k dalším nárokom vlastník.³³

Na základe vyššie uvedeného je zrejmé, že nájomca aj v klasickom rmskom práve nadobúdal v niektorých prípadoch postavenie akoby oprávneného z vecného práva. Tento vývoj smerujúci k zvecnoprvneniu bol však v rmskom práve dokonen len v prípade dvoch osobitných typov nájmu. Prvým bol nájom budovy postavenej na pozemku iného, ktor vznikol povolenm výstavby natnch či obecných pozemkoch a následným uivanm týchto stavieb ako aj samotného pozemku za pravideln ron odplatu (*solarium*). Akcelerciou právneho vývoja v tomto prípade bol veľk nárast obyvateľstva v samotnom Rme a s nm spojen bytov kríza. Keďže v Rme bolo len velmi tke nájsť von stavebn pdu, prtor začal poskytovať pravideln ochranu tomu, kto fakticky držal a uival stavbu ako nájomca (t.j. superficir) v medziach nájomnej zmluvy, prostredníctvom osobitného interdiktu (*interdictum de superficibus*) vytvoreného podla *interdictum uti possidetis* a faktickchalb koncipovaných na podklade reivindikcnejaloby.³⁴ V poklasickom práve sa tento vývoj dokončil a Justinin už udeľuje superficirovi riadne *actiones in rem*.

Druhým z osobitných typov nájmu bol nájom zaloen na tzv. vektiglnom práve. Osobe, ktorej bol prenatt pozemok od obce navzdy alebo na velmi dlh dobu (100 rokov a viac) s tým, že pokiaľ bude platiť njomn (*vectigal*), nesmie byť pozemok (*ager vectigalis*) odnt ani nájomcovi a ani jeho dedcom, bola poskytnut prtorsk *actio in rem* koncipovan na podklade reivindikcie proti kademu, ktor zadriaval pozemok.³⁵ Proti samotnej obci však mohol byť vektigln nájomca spen len ak platil dohodnut njomn. Paralelne s tmt vývojom došlo k recepcii grcke formy dedcnejho nájmu emphyteusis (*εμφύτευσις*), ktor začal byť vyuivan na cisrskch veľkostatkoch od 2. storočia k obhospodarovaniu puste pdy. Obidve formy (stare *ius in fundo vectigali* v podobe *ius perpetuum* a teoreticky doasn, aj keď dlhodob *ius emphyteuticum*) začali byť od 4. storočia upravovane cisrskm zákonodarstvom, prcom k ich úplnému stotožneniu došlo za Justiniána. Postavenie dedcnejho nájomcu sa stalo tak siln a rozsiahle, že sa zo všetkých práv k cudzím veciam najviac pribiovalo vlastníckemu prvu, a teda najviac zo všetkých vecných práv vlastnck právo aj obmedzovalo.

Mimo dedcnejho práva stavby a dedcnejho nájmu ako dvoch zvláštních foriem njmu³⁶ však rmski prvnci nedospeli ku klasifikácii samotného nájmu ako vecného práva. Nájom nebol nikým explicitne uznan ako vecn právo a nájomcovi nikdy nebola prtorom priznanaloba koncipovan na podklade reivindikcie. Nájomca však tm, že mal k dispozícii deliktulnealoby a drzobne interdikty proti tretím osobám (znejúce na nhradu škody), nadobúdal postavenie ako kvázi oprávneného z vecného práva, čoho si boli rmski prvnci vedom. Existujú síce rozhodnutia klasických právnikov argumentujúc z neznámých dôvodov proti zvecnoprvneniu nájmu, väčšina však bola za priznanie vyššie spomenutých prostriedkov ochrany proti tretím osobám.³⁷ Dôvod takéhoto postupu nie je nikde explicitne hlbie rozobrat a väčšina právnikov priznvajca nájomcovi deliktulnu a/alebo drzobn ochranu proti tretím osobám ju viac-menej schematicky odvodnuje prevzatm nebezpečenstva (*periculum*) nájomcom za vrátenie veci vlastníkovi (*Haftungsinteresse*, napr. už citovan Paulus v D. 5.3.19) alebo v právnom záujme nájomcu na uivan veci (*Nutzungsinteresse*). Ako už bolo povedane

vyššie ani ručenie za vrátenie veci vlastníkovi a ani záujem na užívaní veci však samé o sebe uvedené zvecnoprávnenie nespôsobujú, lebo vadný držiteľ nie je vo väčšine prípadov takto chránený.

Záver

Zdá sa teda, že ochrana nájomcu je odvodená od jeho práva vec držať (ktorá je daná aj keď niekto vec drží v dobrej viere smerujúcej k vydržaniu), pričom však len samotný záväzkovo právny dôvod nestačí, ale musí dôjsť aj k samotnému odovzdaniu veci. Samotné uzatvorenie nájomnej zmluvy dáva nájomcovi oprávnenia len voči druhej kontrahujúcej strane (prenajímateľovi) a voči tretím osobám nemôže nedržiaci nájomca postupovať ani keby tieto veci poškodili alebo inak negatívne zasiahli do jeho právom chránených záujmov. Ak však dôjde k odovzdaniu veci na základe zmluvy, nastupujú už spomenuté kvázi-vecnoprávne účinky prejavujúce sa vznikom deliktuálnych a držobných oprávnení voči tretím osobám. To zhrňujúco potvrdzuje Paulus v súvislosti so vznikom aktívnej vecnej legitimácie z *actio furti*, keď tvrdí, že žalobu z krádeže má ten, v koho záujme je, aby vec nebola ukradnutá (*cuius interest non subripi*) ak drží z vôle vlastníka, ako (napríklad) ten, komu je vec prenájatá (*cui res locata est*). Ten však, komu má byť plnené zo stipulácie alebo testamentu aj keď mu záleží (t.j. má právny záujem), nemá žalobu z krádeže (obdobne) ani ručiteľ (*qui fideiussit*) nájomcu.³⁸ Zvecnoprávnenie nájmu je teda ako nadobudnutie vecných práv dvojfázové – vyžaduje sa titul (nájomná zmluva) ako aj modus (odovzdanie veci do držby nájomcovi). Rímske klasické právo však posledný krok, v podobe priznania nájomcovi osobitnej *actio in rem* neuskutočnilo, a tak v klasickom aj Justiniánskom práve ostal nájom, používajúc výraz dlhoročného vedúceho Katedry právnych dejín Právnickej fakulty Univerzity Komenského v Bratislave prof. Jozefa Beňu, ktorý tento termín spopularizoval v slovenskej jurisprudencii, vecné právo *in statu nascendi*.

Zaujal Vás tento článok?

Týmto to končiť nemusí. Článok nájdete ve webovej podobe na:

<https://www.iurium.cz/2022/02/26/vecnopravny-ucinok-najmu/>

Zapojte se do diskuze. Jakýkoli názor, kritika, nápad či podnět je zde vítán.

Seznam poznámek pod arou

1 HEYROVSKÝ, L. *Dějiny a systém soukromnho práva rmskeho*. 6. vyd. Bratislava: Prvnick fakulta Univerzity Komenského, 1927, s. 402.

2 Tamže, s. 403.

3 BOHEK, M. *Nstin přednášek o soukromém prvu rmskm II. Právo obligan. Právo ddick*. Praha: Nákladem vlastnm, 1946, s. 86 – 87.

4 HEYROVSKÝ, L. *Dějiny a systém soukromnho práva rmskeho*. 6. vyd. Bratislava: Prvnick fakulta Univerzity Komenského, 1927, s. 403.

5 „Odovzdnm věci njemcovi je tento puten pouze v detenci jej a nemá naprosto prvn ochrany vcnmi žalobami nebo possessornmi interdikt.“ Porovnaj: HEYROVSK, L. *Djiny a systm soukromnho prva rmskeho*. 6. vyd. Bratislava: Prvnick fakulta Univerzity Komenského, 1927, s. 403.

6 Gai. D. 19.2.25.1. *Qui fundum fruendum vel habitationem alicui locavit, si aliqua ex causa fundum vel aedes vendat, curare debet, ut apud emptorem quoque eadem pactione et colono frui et inquilino habitare liceat: alioquin prohibitus is aget cum eo ex conducto*. Nájomca prirodzene nemohol iada sptvudenie do detencie prenajatej veci, lebo vo formulovomtdiu vvoja rmskeho civilnho procesu sa uplatovala zsada peanej kondemncie, a mohol teda poadov po prenjmateľovi len nhradukody v peniazoch.

7 REBRO, K. BLAHO, P. *Rmske právo*. Tretie doplnené vydanie. Bratislava – Trnava: IURA EDITION, 2003, s. 373.

8 Pozri blie: HEYROVSK, L. *Djiny a systm soukromnho prva rmskeho*. 6. vyd. Bratislava: Prvnick fakulta Univerzity Komenského, 1927, s. 405.

9 C. 4.65.9. *Emptori quidem fundi necesse non est stare colonum, cui prior dominus locavit, nisi ea lege emit. verum si probetur aliquo pacto consensisse, ut in eadem conductione maneat, quamvis sine scripto, bonae fidei iudicio ei quod placuit parere cogitur*. Vklad spojenia „nisi ea lege emit ” by nasvedoval, e nájomca alobn nrok voi kupujcemu m, ale niektor autori povauj tieto slov za interpolovan. HEYROVSK, L. *Djiny a systm soukromnho prva rmskeho*. 6. vyd. Bratislava: Prvnick fakulta Univerzity Komenského, 1927, s. 405.

10 Pozri blie: HEYROVSK, L. *Djiny a systm soukromnho prva rmskeho*. 6. vyd. Bratislava: Prvnick fakulta Univerzity Komenského, 1927, s. 405.

11 Tame, s. 403.

12 ZIMMERMANN, R. *The Law of Obligations*. Roman Foundations of the Civilian Tradition. Oxford: Oxford University Press, 1996, s. 381.

13 BLAHO, P. HARAMIA, I. IDLICK, M. *Rímske prvo*. Bratislava: Vydavatelstvo MANZ

a Vydavateľské oddelenie Právnickkej fakulty UK, 1997, s. 365.

14 “Whatever transaction had taken the place between the lessor and the third party did not affect the tenant’s contractual position, but jeopardized his (continued) detention. *Emptio tollit locatum* therefore really means that the tenant was not in a position to counter the claims of any new owner of the property.” Pozri bližšie: ZIMMERMANN, R. *The Law of Obligations. Roman Foundations of the Civilian Tradition*. Oxford: Oxford University Press, 1996, s. 379.

15 Paul. D. 5.3.19pr. *Et non tantum hereditaria corpora, sed et quae non sunt hereditaria, quorum tamen periculum ad heredem pertinet: ut res pignori datae defuncto vel commodatae depositaeve. Et quidem rei pignori datae etiam specialis petitio est, ut et hereditatis petitione contineatur, sicut illae quarum nomine publiciana competit. Sed licet earum nomine, quae commodatae vel depositae sunt, nulla sit facile actio, quia tamen periculum earum ad nos pertinet, aequum est eas restitui.*

16 WIELING, H. Die Verdinglichung der Miete vom römischen Recht bis zu den modernen Kodifikationen. In: GALLO, F. ROMANO, S. *Nozione, formazione e interpretazione del diritto: dall’età romana alle esperienze moderne: ricerche dedicate al professor Filippo Gallo*. Neapol: Jovene, 1997, s. 671-672.

17 REBRO, K. BLAHO, P. *Rímske právo*. Tretie doplnené vydanie. Bratislava – Trnava: IURA EDITION, 2003, s. 402.

18 Ulp. D. 9.2.27.14 *Et ideo celsus quaerit, si lolium aut avenam in segetem alienam inieceris, quo eam tu inquinars, non solum quod vi aut clam dominum posse agere vel, si locatus fundus sit, colonum, sed et in factum agendum, et si colonus eam exercuit, cavere eum debere amplius non agi, scilicet ne dominus amplius inquietet: nam alia quaedam species damni est ipsum quid corrumpere et mutare, ut lex aquilia locum habeat, alia nulla ipsius mutatione applicare aliud, cuius molesta separatio sit.*

19 Paul. D. 9.1.2pr. *Haec actio non solum domino, sed etiam ei cuius interest competit, veluti ei cui res commodata est, item fulloni, quia eo quod tenentur damnum videntur pati.*

20 REBRO, K. BLAHO, P. *Rímske právo*. Tretie doplnené vydanie. Bratislava – Trnava: IURA EDITION, 2003, s. 258.

21 Ulp. D. 39.2.13.5 *Vicinis plane inquilinisque eorum et inquilinorum uxoribus cavendum esse ait labeo, item his qui cum his morentur.*

22 Ulp. 47.2.14.16 *Qualis ergo furti actio detur ei, cui res commodata est, quaesitum est. Et puto omnibus, quorum periculo res alienae sunt, veluti commodati, item locati pignorisve accepti, si hae subreptae sint, omnibus furti actiones competere: conductio autem ei demum competit, qui dominium habet.*

23 Ulp. D. 47.2.14.12 *Quod si conduxerit quis, habebit furti actionem, si modo culpa eius subrepta sit res.*

24 Ulp. D. 47.8.2.22 *In hac actione non utique spectamus rem in bonis actoris esse: sive in bonis sit sive non sit, si tamen ex bonis sit, locum haec actio habebit. Quare sive commodata res sit sive locata sive etiam pignerata proponatur sive deposita apud me sic, ut intersit mea eam non auferri, sive bona*

fide a me possideatur, sive usum fructum in ea habeam vel quod aliud ius, ut intersit mea non rapi: dicendum est competere mihi hanc actionem, ut non dominium accipiamus, sed illud solum, quod ex bonis meis, hoc est ex substantia mea res ablata esse proponatur.

25 Pomp. D. 47.2.77.1 *Si quis alteri furtum fecerit et id quod subripuit alius ab eo subripuit, cum posteriore fure dominus eius rei furti agere potest, fur prior non potest, ideo quod domini interfuit, non prioris furis, ut id quod subreptum est salvum esset. Haec quintus mucius refert et vera sunt: nam licet intersit furis rem salvam esse, quia condictione tenetur, tamen cum eo is cuius interest furti habet actionem, si honesta ex causa interest. Nec utimur servii sententia, qui putabat, si rei subreptae dominus nemo exstaret nec exstaturus esset, furem habere furti actionem: non magis enim tunc eius esse intellegitur, qui lucrum facturum sit. Dominus igitur habebit cum utroque furti actionem, ita ut, si cum altero furti actionem inchoat, adversus alterum nihilo minus duret: sed et condictionem, quia ex diversis factis tenentur.*

26 Ulp. D. 43.16.1.9 *Deicitur is qui possidet, sive civiliter sive naturaliter possideat: nam et naturalis possessio ad hoc interdictum pertinet.*

27 Ulp. D. 43.16.1.10 *Denique et si maritus uxori donavit eaque deiecta sit, poterit interdicto uti: non tamen si colonus.*

28 Interdikt unde vi je rekupearn posesrny interdikt, ktor chráni dritel nehnuteľnej veci vyhnanho z držby bežným násilím (*vis atrox*) a smeruje k reštitúcii pozemku (budovy) za predpokladu, že 1. vyhnan dritel nezískal držbu vadným spôsobom, t. j. násilím alebo tajne alebo ako *precarium* (vpros) a že 2. návrh na začatie sporu podal do jedného roka od vykonaného nslia (*annus utilis*). Pozri bliie: BLAHO, P. HARAMIA, I. IDLICK, M. *Rmske právo*. Bratislava: Vydavatelstvo MANZ a Vydavatelsk oddelenie Prvnnickej fakulty UK, 1997, s. 180.

29 Marcell. D. 43.16.12 *Colonus eum, cui locator fundum vendiderat, cum is in possessionem missus esset, non admisit: deinde colonus vi ab alio deiectus est: quaerebatur, quis haberet interdictum unde vi. Dixi nihil interesse, colonus dominum ingredi volentem prohibuisset an emptorem, cui iussisset dominus tradi possessionem, non admisit. igitur interdictum unde vi colono competiturum ipsumque simili interdicto locatori obstructum fore, quem deiecisse tunc videretur, cum emptori possessionem non tradidit, nisi forte propter iustam et probabilem causam id fecisset.*

30 Papin. D. 43.16.18pr. *Cum fundum qui locaverat vendidisset, iussit emptorem in vacuam possessionem ire, quem colonus intrare prohibuit: postea emptor vi colonum expulit: de interdictis unde vi quaesitum est. placebat colonum interdicto venditori teneri, quia nihil interesset, ipsum an alium ex voluntate eius missum intrare prohibuerit: neque enim ante omissam possessionem videri, quam si tradita fuisset emptori, quia nemo eo animo esset, ut possessionem omitteret propter emptorem, quam emptor adeptus non fuisset. emptorem quoque, qui postea vim adhibuit, et ipsum interdicto colono teneri: non enim ab ipso, sed a venditore per vim fundum esse possessum, cui possessio esset ablata. quaesitum est, an emptori succurri debeat, si voluntate venditoris colonum postea vi expulisset. dixi non esse iuvandum, qui mandatum illicitum suscepit.*

31 HEYROVSK, L. *Djiny a systm soukromnho prva rmskeho*. 6. vyd. Bratislava: Prvnick

fakulta Univerzity Komenského, 1927, s. 257.

32 Ulp. D. 43.24.11.10 *Si fundus in diem addictus sit, cui competit interdictum? Et ait iulianus interdictum quod vi aut clam ei competere, cuius interfuit opus non fieri: fundo enim in diem addicto et commodum et incommodum omne ad emptorem, inquit, pertinet, antequam venditio transferatur, et ideo, si quid tunc vi aut clam factum est, quamvis melior condicio allata fuerit, ipse utile interdictum habebit: sed eam actionem sicut fructus medio tempore perceptos venditi iudicio praestare cogendum ait.*

33 Venuleius D. 43.24.12 *Quamquam autem colonus et fructuarius fructuum nomine in hoc interdictum admittantur, tamen et domino id competet, si quid praeterea eius intersit.*

34 Ulp. D. 6.1.73.1 *Superficiario,*

Paul. D. 6.1.74 *Id est qui in alieno solo superficiem ita habeat, ut certam pensionem praestet,*

Ulp. D. 6.1.75 *Praetor causa cognita in rem actionem pollicetur.*

35 HEYROVSKÝ, L. *Dějiny a systém soukromného práva římského*. 6. vyd. Bratislava: Právnická fakulta Univerzity Komenského, 1927, s. 278.

36 V dôsledku silného postavenia dedičného nájomcu bolo medzi klasickými právnikmi v prípade vektigálneho vzťahu sporné, či bol založený na základe nájomnej zmluvy alebo kúpnej, pričom väčšina právnikov sa prikláňala k nájomnej zmluve. Od cisára Zenona bolo rozhodnuté, že vznik emphyteusis sa má považovať za osobitnú zmluvu – *contractus emphyteuticarius* (C. 4.66.1).

37 WIELING, H. Die Verdinglichung der Miete vom römischen Recht bis zu den modernen Kodifikationen. In: GALLO, F. ROMANO, S. *Nozione, formazione e interpretazione del diritto: dall'età romana alle esperienze moderne: ricerche dedicate al professor Filippo Gallo*. Neapol: Jovene, 1997, s. 684-685.

38 Paul. D. 47.2.86 *Is, cuius interest non subripi, furti actionem habet, si et rem tenuit domini voluntate, id est veluti is cui res locata est. Is autem, qui sua voluntate vel etiam pro tutore negotia gerit, item tutor vel curator ob rem sua culpa subreptam non habet furti actionem. item is, cui ex stipulatu vel ex testamento servus debetur, quamvis intersit eius, non habet furti actionem: sed nec is, qui fideiussit pro colono.*