

Věc: Posouzení vývoje právních vztahů k nemovitostem příslušejícím k tzv. Děkanstkému dvoru na Lineckém předměstí v Českých Budějovicích

Tento posudek si klade za cíl provést právněhistorickou analýzu a zhodnocení právních poměrů k nemovitostem, v katastru města České Budějovice, které historicky užívalo českobudějovické děkanství, a které v nedávné době zčásti restituovala Římskokatolická farnost – děkanství u kostela sv. Mikuláše, České Budějovice 1. Konkrétně se jedná o někdejší děkanství na Lineckém předměstí a pozemky s ním související. Časový záběr posudku zahrnuje období 16.–20. století. Východiskem k němu jsou městské knihy, dochované ve fondech Státního oblastního archivu (SOkA) v Českých Budějovicích, resp. pozemková kniha uložená na Katastrálním úřadu pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště v Českých Budějovicích.

Základem zkoumaných právních vztahů jsou dva zápisy o právních jednáních, která se odehrála v těsné časové souslednosti v letech 1547–1548 a která byla zachycena ve dvou pozemkových knihách města Českých Budějovic. Konkrétně v První knize trhových smluv se zápisy k letům 1529–1596¹ a dále též Desáté knize trhových smluv, jejíž obsah je vymezen léty 1540–1769.² V obou případech jsou předmětné zápisy provedeny ve zjevné souvislosti – v prvním případě na foliích (listech) bezprostředně následujících, ve druhém dokonce na téže stránce.

První zápis se vztahuje k datu 8. listopadu 1547 a rekapituluje obsah ujednání, které představitelé města České Budějovice uzavřeli s Lukášem Reichštejnarem (transkripce textů viz Příloha 1), a to za přítomnosti pěti členů městské rady a městského písaře.³ Mimo jakoukoliv pochybnost jde o smlouvu kupní, na jejímž základě nabylo město vlastnické právo ke dvoru na předměstí s pozemky a dalším příslušenstvím, které k němu tradičně patřily. Charakter ujednání je patrný jak ze slovesa, vystihujícího jeho podstatu („*kúpili*“), tak z dalšího obsahu, kde se objevují obě základní essentialia negotii kupní smlouvy – předmět prodeje a jeho cena.

Na překážku platnosti a okamžité účinnosti ujednání přitom nebylo ani to, že vymezení předmětu bylo na první pohled relativně vágní, ani skutečnost, že nedošlo k okamžitému splacení kupní ceny. K první z potenciálních námitek je možno dodat, že formulace dokumentu nepřipouští pochybnosti, že jádrem převáděného majetku byl dvůr poblíž Rožnovského (později Krumlovského) rybníka mezi Vltavou a Malší, dnes již neexistujícího,⁴

¹ SOkA České Budějovice, fond Archiv města České Budějovice, sign. D 117, 1629, i.č. 1121, kniha č. 1.

² SOkA České Budějovice, fond Archiv města České Budějovice, sign. D139, 1602, i. č. 1130, kniha č. 12.

³ SOkA České Budějovice, fond Archiv města České Budějovice, kniha č. 1, fol. 182r – 183r; kniha č. 12, folio III. Jako osoby přítomné uzavření kontraktu jsou uvedeni Martin Lapačka, Ondřej Hrubý, Mistr Quirin, Melichar Reichnaur, Jiřík Ebrle a Jan Petřík, městský písař. Složení městské rady v roce 1547 (všechna uvedená jména se mezi 12 konšely objevují) publikoval STERNECK, Tomáš: Korespondence královského města Českých Budějovic s rožmberským úředníkem Petrem Doudlebským z Doudlebs († 1550). I. Dopisy z let 1532–1545. Výběr. Časopis pro historii a vlastivědu jižních Čech 2/XLI, 2004, s. 153.

⁴ Rybník, rozkládající se až k Rožnovské bráně, byl založen v roce 1514 a existoval až do počátku 19. století, kdy bylo zahájeno jeho vysušování. Encyklopedie města Českých Budějovic, České Budějovice 2006, s. 254.

a Lučního mlýna na Vltavě.⁵ To, že rozsah pozemků ke dvoru příslušejících, a tím spíše příslušenství movitého, nebyl přesněji vymezen a odkazovalo se na právní stav platný od „starodávna“, respektive na nezpochybněnou držbu Lukáše Reichštejnara a dříve jeho matky Barbory, zcela odpovídalo dobové smluvní kultuře a praxi. Doplnění kupní ceny pak nebylo (a není ani dnes) podmínkou přechodu vlastnického práva a opět lze doplnit, že varianta jejího postupného splácení byla ve své době naprostým standardem. Konkrétně zaplatilo město z domluvených 850 kop okamžitě po uzavření smlouvy 250 kop, dalších 600 kop mělo být spláceno po 60 kopách ročně (tedy po dobu deseti let), přičemž splátkovým termínem byl listopadový svátek svatého Martina. Jak dosvědčují zápisy v první z uvedených pozemkových knih, město veškeré splátky poctivě a včas odvádělo, takže v prosinci 1557 je mohl Reichštejnar kvitovat ze zaplacení celé kupní ceny.

Podstatně odlišnou povahu má druhá, navazující smlouva, jež byla městem České Budějovice uzavřena o necelých půl roku později, 25. dubna 1548 (transkripce textů viz Příloha 2). Spolukontrahentem byl v tomto případě krátce předtím instalovaný budějovický farář Tomáš Babler, původem z bavorského Würzburgu.⁶ „Přátelské urovnání“ je v tomto případě uvozeno odkazem na tradiční právní stav, kdy město platilo svému duchovnímu správci ročně částku 30 kop míšeňských grošů, přičemž touto částkou byly kompenzovány nároky vztahující se k desátkům stejně jako kněžským platům. Na základě smlouvy pak došlo k novému řešení – kdy namísto těchto platů, resp. odvádění souhrnné částky v uvedené výši, dalo město farnosti k dispozici nově zakoupený dvůr za městem s příslušenstvím (opět obecně vymezeným, i když v tomto případě je jeho součástí několik údajů konkrétních – 1 kůň, 11 krav, 4 pluhy, 2 železné řetězy a 1 povlečení pro postel čeledína). Tento nemovitý majetek neměl být pro futuro zatížen žádnými platy ani robotami ve prospěch města, které si ovšem do budoucna vyhrazovalo řešit své povinnosti znovu placením uvedené částky 30 kop, nebo jejím vykázáním na jiném svém nemovitém majetku. V takovém případě by byl farář povinen vrátit dvůr s příslušenstvím městu, a to po uplynutí roční výpovědní lhůty.⁷

V daném případě je zcela zjevné, že ujednání mezi městem a správcem farnosti charakter kupní smlouvy nemělo. Nejenže v textu chybí jakýkoliv výraz, který by takovou interpretaci podporoval, ale obsaženo není ani jedno z essentialí negotii, totiž cena. Jediná v textu uvedená konkrétní částka, 30 kop míšeňských grošů, zcela zjevně nereprezentovala hodnotu předmětného majetku (předchozího roku, jak již bylo uvedeno, vyčíslenou na 850

⁵ Nacházel se v místech městské vodárny, jeho existence je doložena již ve 14. století. Encyklopedie města Českých Budějovic, s. 315.

⁶ V textu smlouvy je jeho příjmení zachyceno ve tvaru „Bablar“, avšak správné jméno tohoto budějovického katolického duchovního správce bylo Babler. Do Budějovic přišel ze štýrského Grafendorfu, kde byl farářem, a to na základě nabídky, jež mu byla budějovickou městskou radou učiněna v listopadu 1547 (jeho výběrem Budějovičtí poprvé v praxi využili privilegium krále Ferdinanda I. ze 4. dubna 1546, jež jim dávalo svobodu obsazovat faru podle vlastní vůle). Počátkem roku získal souhlas ke změně místa od vídeňského biskupa a v březnu 1548 přijel do Budějovic, kde 18. března pronesl první kázání. Jeho zabezpečení bylo vzápětí vyřešeno právě postoupením dvora před Rožnovskou bránou. Zemřel již 5. srpna 1552. Bližší PLETZER Karel: Tomáš Babler a Kryštof Hecyrus – dva českobudějovičtí literáti z 16. století. Jihočeský sborník historický 1/XXXVII, 1968, s. 1–4.

⁷ Pro přesnost možno upozornit, že již Bablerův předchůdce Jan Hayder se stal v roce 1533 prvním českobudějovickým děkanem. Proto je v pozdějších pramenech běžně operováno s děkanstvím. V samotné smlouvě jsou ale Babler a jeho následovníci označováni pouze jako faráři.

kop míšeňských grošů), nýbrž pouze výši každoročně se opakujícího závazku, který město vůči farářům mělo. Aby se tohoto finančního břemene zbavili, rozhodli se představitelé městské správy postoupit mu do užívání nově nabytý dvůr za městem, ovšem s rozvazovací podmínkou, že je povinen ho kdykoliv vrátit, pokud by jeho pohledávky na pravidelný příjem město vyřešilo jiným způsobem.

Z uvedeného je patrné, že přechod vlastnictví nebyl v žádném případě smyslem uzavírané smlouvy. Práva, která na jejím základě českobudějovická farnost nabyla, lze z hlediska civilistického nejspíše označit jako *ususfructus*, tedy právo propůjčené pozemky s příslušenstvím užívat a požívat plody (výnosy) z nich plynoucí.

V pozdější kodifikaci městského práva z roku 1579 byl *ususfructus*, „*právo k požívání věci cizích, však bez újmy a škody a podstaty těchž věcí*“, zařazen mezi osobní služebnosti, tedy takové, které „*záleží na osobě a s osobou pomíjí*“.⁸ Toto systematické zařazení korespondovalo s tradiční alimentární funkcí *usufructu*, který byl již ve starém Římě, kde vzal svůj původ, zpravidla zřizován k zajištění obživy některého z pozůstalých. Později se připouštělo i jeho zřízení ve prospěch osoby právnické, v tom případě zanikal podle justiniánského práva po 100 letech.⁹ České městské právo ovšem takový limit neobsahovalo a nic tedy nebránilo, aby požívací právo zřízené ve prospěch českobudějovické farnosti bylo chápáno jako trvalé, časově neomezené. Jeho zánik mohl tedy nastat pouze dohodou stran, nebo jednostranně – vzdáním se práva ze strany církve, nebo (na základě dohody, obsažené již v samotné smlouvě o zřízení požívacího práva) výpovědí ze strany města, které bylo ale povinno zajistit jinou odpovídající výživu pro svého duchovního správce. Juristicky ne zcela přesně, v zásadě ale celkem výstižně vysvětlil smlouvu ve své stati věnované Bablerovi a dalšímu budějovickému literátovi Hecyrusovi Karel Pletzer, jenž konstatoval, že podle smlouvy z roku 1548 farář „*dostal do užívání někdejší dvůr Lukáše Reichensteinera před Rožnovskou bránou s příslušenstvím jako náhradu za 30 kop ročního farářského platu*“.¹⁰

Zcela v rozporu s tímto právním stavem jsou na první pohled zápisy v českobudějovické pozemkové knize z konce 19. století, založené na základě nového knihovního zákona.¹¹ Ten byl pro České království vydán zemským sněmem 5. prosince 1874, publikován byl pod č. 92/1875 z.z.¹² a do podrobností rozvedl rámcovou právní úpravu, přijatou pro celé Předlitavsko zákonem č. 95/1871 ř.z., o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách (obecný knihovní zákon). Ten stanovil, že každá knihovní vložka bude sestávat ze tří listů – listu podstaty, listu vlastnického a listu závad. V praxi se užívalo označení list A, B, C. Na prvním z nich měla být charakterizována konkrétní nemovitost, případně soubor nemovitostí téhož vlastníka, které mohly být za určitých podmínek sloučeny v jedno „knihovní těleso“. Zanesena tu měla být i věcná práva, jež s vlastnictvím knihovního tělesa souvisela. List

⁸ MALÝ, Karel a kol.: Práva městská Království českého. Edice s komentářem, Praha 2013, s. 545 (čl. L I a L II).

⁹ Základní přehled vzniku, vývoje a obsahu *usufructu* podali např. KINCL, Jaromír – URFUS, Valentin: Římské právo, Praha 1990, s. 246–248.

¹⁰ PLETZER Karel: Tomáš Babler a Kryštof Hecyrus – dva českobudějovičtí literáti z 16. století, s. 1.

¹¹ Kniha je uložena na Katastrálním úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice (Pozemková kniha České Budějovice – Linecké předměstí).

¹² Zákon č. 92/1875 z.z., v příčině zřízení nových knih pozemkových v král. Českém a jich vnitřního upravení.

vlastnický (B) byl určen k zapisování vlastnického práva a případně omezení, kterým byl vlastník podroben. Ta se konečně měla objevit i v listu závad (C), jenž byl určen pro zapisování věcných práv nemovitost či nemovitosti tvořící knihovní těleso zatěžujících, dále pak práva zpětné koupě, práva předkupního, práva nuceného pronájmu a dalších dispozičních omezení.¹³

V této knize byla vytvořena vložka č. 18 pro „*Dům č.p. 9 v Čes. Budějovicích II (dvůr)*“ neboli německy „*Dechanteihof N. G. 9*“. V listu A je obsaženo celkem 34 nemovitostí, které v daném případě tvořili majetkový soubor tvořící jediné knihovní těleso – kromě tří stavebních parcel, na nichž stály dům, dvůr a stodola (stavby byly v souladu se superficiální zásadou považovány za součást pozemků, na nichž byly vybudovány), se jednalo o zahradu, polnosti, pastviny, louky, cestu, řeku Malši a části jejího starého řečiště (s. 361, dle původního číslování 353). Již zběžné paleografické prozkoumání ukazuje, že uvedený seznam byl doplňován postupně, a to dále dokládají i jednotlivé zápisy, které jsou na listu A obsaženy. Listy B a C obsahují shodně jediný německý zápis – v prvním případě, tedy na listu vlastnickém, se vkládá vlastnické právo ve prospěch českobudějovického děkanství, s omezením práva města Českých Budějovic požadovat zpětné postoupení dvora proti vyplacení částky 30 kop míšeňských grošů (s. 375, dle původního číslování 359). Prakticky totožnými slovy je takto formulované právo města vepsáno i do listu závad (s. 379, dle původního číslování 363). Oba dva zápisy jsou nedatované („*sine präs.*“) a dovolávají se smlouvy z roku 1548, tedy shora probraného ujednání mezi městem a farářem Bablerem (transkripce textů viz Příloha 3).

Je zjevné, že tyto zápisy svým obsahem naprosto neodpovídají skutečnému obsahu původní smlouvy a že jejich vznik je patrně třeba přičítat špatné znalosti (či úplné neznalosti) češtiny u úředníka, který na jejich základě zápis do pozemkové knihy vytvářel. V tomto ohledu je na místě upozornit na kratičké německé registry, které byly – dle použitého typu písma nepochybně právě v 19. století – přičiněny k zápisům v První knize trhových smluv. Konkrétně u smlouvy z roku 1547 je vpravo poznámka „*Die Stadt übergiebt dem Stadtdechant einen Hof hinterm Krummauer Teich*“,¹⁴ u následujícího ujednání z roku 1548 pak stejnou rukou připsal „*Der Dechant soll den Hof rückstellen, sobald der Rath ihm solches ein Jahr vorher anzeigt, und 30 ff jähr[lich] bezahlt*“.¹⁵ Tato kratičká německá shrnutí ještě nejsou v přímém rozporu s raně novověkými českými texty, zároveň ale nevystihují zcela jejich právní podstatu. V prvním případě schází vymezení právního titulu, z jakého je dvůr za Krumlovským rybníkem děkanství předáván. Ve druhém se pak hovoří o vrácení dvora městu a správně se zdůrazňuje roční výpovědní lhůta a povinnost města platit nadále roční částku 30 kop, opět ale není jasné, jaká má být právní podstata uvedeného „navrácení“.

¹³ §§ 6–11 zákona č. 92/1875 z.z. Viz též NOVOTNÝ, František: *Nauka o rakouském katastru a knihách pozemkových se zvláštním zřetelem na království České*, Praha 1897, s. 77–82.

¹⁴ SOKA České Budějovice, fond Archiv města České Budějovice, kniha č. 1, fol. 182r. Překlad: Město předává městskému děkanovi dvůr za Krumlovským rybníkem.

¹⁵ SOKA České Budějovice, fond Archiv města České Budějovice, kniha č. 1, fol. 183r. Překlad: Děkan má dvůr vrátit, jakmile mu to rada oznámí rok předem a zaplatí 30 kop ročně.

Každopádně se nabízí hypotéza, že úředník, který prováděl zápis do pozemkové knihy, vyšel z těchto registů, přičemž jim vtiskl právní rámec, který předpokládal jako samozřejmý, totiž že na děkanství přešlo vlastnické právo („Eigenthumsrecht“). Právo požadovat zpětné odstoupení („Rückabtretung“) je v tomto kontextu de iure nutno chápat jako výhradu zpětné koupě ve smyslu §§ 1068–1070 občanského zákoníku z roku 1811 (ABGB). Pak ale nedával smysl roční plat v případě zpětného odstoupení, a proto se v pozemkové knize hovoří, v zásadě zcela nesmyslně, již jen o (jednorázovém) zaplacení 30 kop.

Hypotézu, že německé registry z První knihy trhových smluv byly využity při tvorbě novodobé pozemkové knihy, se zdají potvrzovat ještě další pozdější přípisy, které se tam nalézají. U obou zápisů je totiž pozdější rukou poznamenáno „*Extract in Concept No. 9 Linzen Vorstadt*“,¹⁶ u textu z roku 1548 je pak na spodním okraji stránky předtištěný, patrně razítkově vytvořený text, bohužel dnes již poměrně obtížně čitelný, jenž odkazuje na vložku č. 18 a s jistotou tedy dokumentuje provázanost původní raně novověké knihy s pozemkovou knihou moderní („*Nr. Exh. 7784 ai. 1879, Einlage Nr. 18. [číslo bylo do textu doplněno ručně MS]. Laut Erlasses des hoh. k. k. Oberlandengerichtes ddo. 22. September 1879 Nr. [číslo není jednoznačně čitelné – MS] wird anlässlich der um 1. November 187[9] erfolgten Eröffnung des neuen Grundbuches der Gemeinde Budweis dieses Grundbuch geschlossen*“).¹⁷

V každém případě je nutno opakovat, že zápisy z konce 19. století na listech B a C pozemkové knihy v žádném případě nekorrespondují s právním stavem, nastoleným o více než tři století dříve. Pozemkové knihy vznikající v poslední čtvrtině 19. století sice nepochybně představovaly z hlediska evidence nemovitostí novou, podstatně vyšší kvalitu ve srovnání se stavem předchozím, tato evidence byla ale do jisté míry budována na „zeleném drnu“, na základě shora uvedených knihovnických zákonů (obecného říšského z roku 1871 a na něj navazujícího českého z roku 1874/5) a prováděcího nařízení k druhému z nich.¹⁸ Je celkem pochopitelné, že při plošném zpracovávání celozemské evidence muselo nutně docházet k nedopatřením a omylům, kdy prvotní zápisy obsahovaly nedostatky či vyslovené chyby. Na okraj možno upozornit, že pravá podstata historicky vzniklých právních vztahů jaksi „mimoděk“ vysvítá z jednoho ze zápisů v listu A, kde se hovoří o děkanskm „beneficiu“ („*Dechantaibenefiziens*“).¹⁹ Beneficiem se přitom tradičně rozuměl majetek, propůjčený beneficiáři k užívání za určitých podmínek, avšak nepřecházející do jeho vlastnictví.

K tomu, aby byly posouzeny všechny okolnosti výše zmíněných zápisů by bylo zapotřebí další pramenné rešerše, jež by měla především odhalit dodržení, popřípadě naopak porušení příslušných procesních předpisů. Patrně by z nich mohlo být také stanovisko

¹⁶ SOKA České Budějovice, fond Archiv města České Budějovice, kniha č. 1, fol. 182r a 183r. Překlad: Výpis v konceptu č. 9 Linecké předměstí [MS].

¹⁷ Překlad: Č.j. 7784 z roku 1879, vložka č. 18. Podle výnosu vysokého c. k. Vrchního zemského soudu ze dne 22. září 1879 č.j. ... se v návaznosti na otevření nové pozemkové knihy obce Budějovice, k němuž došlo 1. listopadu 187[9], tato pozemková kniha uzavírá [MS].

¹⁸ Nařízení ministerstva spravedlnosti č. 13/1875 z. z., jímž se vyhlašují ustanovení, podle nichž provést jest zřízení, oprava a vedení pozemkových knih v království Českém.

¹⁹ Jde o německý zápis protokolu sepsaného v roce 1880, podle něhož vlastníkům dvora č.p. 9 příslušelo právo sběru dříví na pozemkových parcelách č. 1483/1 a 1326/2 v katastru obce Dubíkov, dnes Dubičné (s. 362, podle původního číslování 354).

skutečného vlastníka, města České Budějovice, při vytváření tzv. pozemkového archu a následně příslušné vložky č. 18. Je dosti dobře možné, že ze strany města (resp. jeho kompetentních úředníků) nebyly vzneseny zásadní námitky, neboť zápisy neprotiřečily na první pohled všeobecně známé skutečnosti, že dvůr je po několik staletí v držbě českobudějovického děkanství, byť má město (obec) právo je za určitých okolností převzít nazpět do svého majetku. Ani tato případná pasivita vlastníka ale není sama o sobě právní skutečností, jež by mohla konvalidovat nesprávný zápis do pozemkové knihy. Zápisy v listech B a C vložky 18 pozemkové knihy pro Linecké předměstí, jakkoli se v prvním z nich hovoří o vkladu vlastnického práva („*wird des Eigenthümsrecht für die Dechantei in Budweis ... einverleibt*“), nelze totiž chápat jako vklady konstitutivního charakteru ve smyslu § 8 bod 1. a §§ 31–34 obecného knihovního zákona. Šlo pouze o deklaratorní zachycení (domnělého) právního stavu na základě řízení provedeného dle §§ 30–34 zákona č. 92/1875 z.z., tedy o přepis z předtím vytvořeného pozemkového archu. V této souvislosti je ostatně možno upozornit i na § 431 ABGB, podle něhož převod vlastnictví nemovitých věcí mohl nastat pouze vkladem (intabulací) nabývacího jednání do veřejné knihy. V daném případě ale nešlo o standardní vklad nabývacího jednání,²⁰ ale o zanesení právního stavu s odkazem na několik set let staré a nesprávně interpretované smluvní ujednání. Dostí pozoruhodné je v této souvislosti užití slova „koncept“ na stránkách původní raně novověké pozemkové knihy, které nemusí být považováno za směrodatné, ukazuje ale na vědomí jakési relativity (provizornosti), která byla s tímto zápisem spojována.

Lze tedy mít za to, že sám zápis vlastnického práva českobudějovického děkanství do pozemkové knihy nebyl způsobilý takové vlastnické právo ke škodě skutečného vlastníka, tj. města, založit. Jinou, dosti komplikovanou otázku představuje možnost jeho pozdějšího vydržení.²¹

V ABGB z roku 1811 byla problematika vydržení poměrně obsáhle upravena v posledním, třetím dílu, v hlavě IV. (O promlčení a vydržení). V souladu s římskoprávními zásadami byla i zde stanovena celá řada podmínek – způsobilý subjekt držby, způsobilý objekt (vydržitelná věc – *res habilis*), řádná, poctivá a pravá držba a uplynutí vydržecí lhůty.²² V § 1454 pak bylo zakotveno pravidlo, že vůči některým osobám, mezi něž byly zařazeny i obce, je vydržení nějakým způsobem náročnější. V případě obcí to podle § 1472 znamenalo prodloužení vydržecí lhůty, a sice na 6 let u věcí movitých a zaknihovaných nemovitostí a 40 let u ostatních věcí nemovitých (běžně to byly 3 roky u movitostí a 30 let u věcí nemovitých).

²⁰ Nebyl mimo jiné naplněn požadavek § 103 obecného knihovního zákona, totiž že každý zápis musí obsahovat, udání dne, měsíce, roku a podacího čísla, pod kterým došlo knihovního soudu podání, o kterém se zápis vykonává“.

²¹ Na okraj lze dodat, že k vydržení nemohlo dojít již ve starší době, neboť kodifikace městského práva z roku 1579 stanovila jako jeden z předpokladů vydržení tzv. *iustus titulus* (právem uznaný důvod), přičemž u nemovitých věcí měl být takovýmto titulem zápis v městských knihách. MALÝ, Karel a kol.: Práva městská Království českého. Edice s komentářem, s. 496 (čl. F XXIII) a 702. Zápis z roku 1548 ale českobudějovickému děkanství v žádném případě nesvědčil.

²² Srovnej § 1460 ABGB. Ačkoliv formulačně jsou pravidla vydržení uchopena poněkud odlišně, zahrnují základní pětici náležitostí, vymezených naukou římského práva (*res habilis*, *titulus*, *bona fides*, *possesio*, *tempus*). K nim blíže KINCL, Jaromír – URFUS, Valentin: Římské právo, s. 223–228.

V případě nemovitostí, jimž je věnován tento posudek, je bez debaty, že byla splněna podmínka způsobilého subjektu (církvní právnická osoba), způsobilého objektu (běžné nemovitosti, zapsané do pozemkových knih, které neměly charakter veřejného statku ani jiným způsobem nebyly z běžného právního režimu vyloučeny) i uplynutí času. Zbývá tedy pozastavit se u otázky držby jako takové.

Jak již bylo uvedeno, požadovala se v § 1460 ABGB držba zvláště kvalifikovaná, totiž aby nabyvatel „*skutečně držel věc nebo právo, jichž má býti takto nabyto, aby jeho držba byla řádná, poctivá a pravá a aby byla po celou dobu zákonem určenou vykonávána*“. Uvedené přívrastky držby jsou přitom právně definovány v první hlavě zákoníku.

Vcelku nekontroverzní bylo naplnění poctivosti držby ze strany děkanství. Poctivá držba předpokládala, že držitel „*z pravděpodobných důvodů pokládá věc, kterou drží, za svou*“ (§ 326 ABGB). Jinými slovy zde šlo o dobrou víru (*bona fides*) držitele. V tomto ohledu je možno usuzovat, že minimálně od zanesení vlastnického práva do pozemkové knihy mohli být představitelé českobudějovické církvvní správy skutečně subjektivně přesvědčeni, že dvůr č.p. 9 a jeho příslušenství jim právem náleží.²³ Nepoctivost držby by totiž naopak nastala pouze v případě, že by věděli nebo se z okolností museli domnívat, že je vlastníkem těchto nemovitostí někdo jiný, což by nevyhnutelně předpokládalo seznámení se skutečným obsahem smlouvy z roku 1548. Samotný omyl nepoctivost nezakládal, navíc v pochybnostech platila právní domněnka poctivosti držby (§ 328 ABGB), která by musela být vyvrácena a popřena soudním výrokem.

Pokud jde o pravou držbu, za nepravého držitele měl být považován ten, kdo se „*v držbu vetře nebo potajmu lstí nebo prosbou vloudí a hledí-li to, co se mu povolilo z ochoty bez podrobení se stále povinnosti, v trvalé právo přeměnit*“ (§ 345 ABGB). Také v souvislosti s vydržením zopakoval zákoník v § 1464 ABGB, že vydržet nemůže ten, kdo se cizí věci zmocní násilím, lstí nebo potajmu, popřípadě drží věc pouze jako výprosu²⁴. I zde šlo tedy o subjektivní stránku držitele, přičemž u nepravé držby se již nepředpokládala jen absence racionálně podloženého přesvědčení o vlastním právu, ale přímo nekalý (zlý) úmysl. Z toho důvodu byla také nepravá držba dle § 345 ABGB automaticky považována za nepoctivou (i neřádnou). Naopak, byla-li držba poctivou, nepřicházelo její hodnocení jako nepravé prakticky do úvahy.

Jako řádná měla být držba kvalifikována tehdy, „*když se zakládá na platném právním důvodu, to jest na právním důvodu způsobilém k nabytí*“ (§ 316 ABGB). Od toho je odvozena

²³ Pro zajímavost lze poukázat na žádost administrátora děkanského úřadu, P. Františka Mertla, podanou „rolnické komisi“ 21. června 1948 v souvislosti s novou pozemkovou reformou. V ní s odkazem na § 11 odst. 2 zákona č. 46/1948 Sb., o nové pozemkové reformě (trvalé úpravě vlastnictví k zemědělské a lesní půdě) navrhol, aby od výkupu církvvní půdy bylo upuštěno, jelikož její výnos částečně pokrývá služné duchovních a církvvních zaměstnanců, popřípadě aby bylo děkanství přiděleno k uvedenému účelu 30 hektarů půdy. Příslušné ustanovení se primárně týkalo služebnosti výměnku či vdovského práva užívání. Otázkou je, nakolik z toho lze skutečně vyvozovat povědomí administrátora, že církev je pouze poživatelem nemovitostí – spíše zde šlo o uplatnění poslední věty citovaného ustanovení, totiž že „*lze obdobně postupovati i v jiných sociálních případech zvláštního zřetele hodných*“.

²⁴ Výprosu se dle § 974 ABGB rozuměla neformální podoba výpůjčky, u níž nebyla určena doba ani účel užívání a půjčitel mohl kdykoliv požádat o navrácení věci.

i formulace podmínky řádné držby v § 1461 ABGB, v němž jsou některé právní důvody (odkaz, darování, zápůjčka, koupě a prodej, směna, placení) příkladmo uvedeny. Zde se vlastně jednalo o římskoprávní titul, tedy právní důvod, který mohl za běžných okolností vést k nabytí vlastnického práva ze strany držitele. V tomto ohledu je nutno držbu ze strany děkanství již hodnotit jako problematickou, neboť žádný adekvátní titul neexistoval. Oponovat by bylo možno § 321 ABGB, jenž stanovil, že „*kde jsou zavedeny tak zvané zemské desky, městské nebo pozemkové knihy nebo jiné podobné veřejné rejstříky, nabývá se pořádná držba věcného práva k nemovitým věcem jen řádným zápisem v tyto veřejné knihy*“. Tato právní věta ovšem neznamenal, že každý zápis do veřejných knih nevyhnutelně zakládá řádnou držbu, ale naopak, že žádná držba nemovité věci, která se o takový zápis neopírá, nemůže být za řádnou považována. Jinými slovy, nešlo o způsob vzniku řádné držby, ale o její podmínku sine qua non.

V již zmíněném § 1461 ABGB se přitom objevuje důležitá nuance, spočívající v tom, že náležitý právní důvod držby je dán, jestliže by stačil k převedení vlastnictví, „*kdyby bylo náleželo odevzdávajícímu*“. Proto také v nejuznávanějším českém komentáři rakouského občanského zákoníku z roku 1811 dospěli autoři k jednoznačnému závěru, že řádným držitelem je pouze ten. „*kdo nabyl držby smlouvou o převod vlastnictví, která nezpůsobila převod vlastnictví jenom proto, že převodce vlastníkem nebyl*“, z čehož dále vyplývá, že „*kde není smlouvy o převod vlastnictví, není ani řečeného pořádného držení*“. Proto podle nich nepřicházel k dosažení řádné držby do úvahy ani tzv. titulus putativus (tedy subjektivní domněnka držitele, že titul má), ani právní tituly původní, tedy případy, kdy se někdo ujal držby způsobem, který by vedl k originárnímu nabytí vlastnického práva. Za adekvátní právní titul pro řádnou držbu nebylo dále v tomto komentáři hodnoceno ani rozhodnutí soudu, které držbu neodvozuje od odevzdávajícího.²⁵ Ve světle tohoto ustanovení se zdá hájení konstrukce, že děkanství mělo vůči sporným nemovitostem řádnou držbu, dosti obtížné.

Co více, je třeba upozornit ještě na další ustanovení § 1462 ABGB, podle něhož nemohly být nikdy vydrženy „*zastavené, půjčené, do úschovy nebo k požívání dané věci*“. Důvod byl jasný – moderní civilistika rozlišuje mezi držbou a pouhou detencí, kdy osoba, jež věc fyzicky ovládá, nemá vůli nakládat s ní jako s vlastní. A to z toho důvodu, že si je vědoma (resp. by si vědoma být měla), že věc má jiného vlastníka. Jde o poměrně širokou škálu případů, vesměs na smluvní bázi, z nichž některé byly uvedeny právě v citovaném paragrafu. Mezi nimi je výslovně uvedeno právě i požívání, tedy osobní služebnost dle § 509 a násl. ABGB, odpovídající římskoprávnímu usufructu, tedy právnímu vztahu, který byl mezi městem a farou (děkanstvím) nastaven v roce 1548. Ze systematiky zákoníku i obsahové souvislosti jednotlivých ustanovení je přitom nesporné, že naplnění § 1462 zcela vylučuje, že by mohly být naplněny předpoklady řádné držby dle § 1461.

Sám rakouský občanský zákoník sice na rozdíl od jurisprudence termín „detence“ neužíval, o tom, že s odpovídajícím stavem odlišným od držby počítal, svědčí celá řada ustanovení na čele s § 318 ABGB („*Majitel, jenž chová věc nikoli ve svém, nýbrž v cizím*

²⁵ ROUČEK, František – SEDLÁČEK, Jaromír a kol.: Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi, díl VI., Praha 1937, s. 453.

*jméně, nemá ještě právního důvodu, aby tuto věc vzal v držbu“).*²⁶ Pokud byla věc předmětem detence, pak se nejednalo o držbu, a pojmově bylo tudíž vyloučeno i vydržení. Nejen proto, že se nejednalo o řádnou držbu, ale že se nejednalo o držbu vůbec – ve vztahu k dikci § 1460 je tedy třeba doplnit, že vůbec nebyla naplněna podmínka, aby potenciální nabyvatel vydržitelnou věc „skutečně držel“.

Z tohoto důvodu není možno aplikovat na případ tzv. děkanského dvora a nemovitostí s ním souvisejících ani institut tzv. mimořádného vydržení, obsažený v § 1477 ABGB. Podle něj při uběhnutí vydržecí lhůty 30 nebo 40 let, nemusel již držitel prokazovat důvod své držby. Jinými slovy, v těchto případech se zkoumalo pouze to, je-li držba poctivá a pravá (nepoctivost musel dokázat ten, kdo vydržení odpíral) a řádný právní důvod (*iustus titulus*) již nutným předpokladem přechodu vlastnického nebo jiného věcného práva nebyl. Toto ustanovení ale ničeho neměnilo na platnosti § 1462 ABGB – v případě, kdy potenciálnímu nabyvateli nesvědčila držba, nýbrž pouhá detence, tedy ani touto cestou k nabytí vlastnictví dojít nemohlo.

Provedenou analýzu lze tedy závěrem shrnout následovně. Zápisy z poloviny 16. století, dochované ve dvou raně novověkých městských knihách, celkem jednoznačně definují právní poměry dvora za Rožnovským rybníkem na Lineckém předměstí Českých Budějovic, jemuž bylo později přiděleno č.p. 9. Tento dvůr nabylo v roce 1547 do svého vlastnictví město České Budějovice (koupí od Lukáše Reichnštejnara za sumu 850 kop míšeňských grošů). Již následujícího roku použilo město tento majetek v návaznosti na jednání vedená s novým farářem (děkanem) Tomášem Bablerem a dvůr mu postoupilo jako jeden z prostředků jeho vydržování. Kompenzovalo tím finanční příspěvek ve výši 30 kop míšeňských grošů ročně, jenž byly do té doby farářům vypláceny. Farář Babler a jeho následovníci měli tento dvůr užívat a pobírat veškeré jeho výnosy, aniž by byli povinni jakýmkoliv odvody vůči městu. Podle uzavřené smlouvy byli ale povinni tento dvůr i s příslušenstvím na vyžádání městu kdykoliv vrátit, s tím, že jim buď začne být znovu vyplácena inkriminovaná částka 30 kop, nebo jim bude obdobný výnos zajištěn na jiné nemovitosti (patrně opět na bázi požívacího práva, *usufructu*).

Teprve na konci 19. století při vytváření moderní pozemkové knihy na základě právních předpisů z let 1871–1875 došlo k tomu, že při zanášení právních vztahů byl obsah původních smluv zcela mylně interpretován a vlastnické právo bylo vloženo českobudějovickému děkanství, přičemž městu bylo na listy B i C pouze přiznáno právo zpětného odkupu tohoto majetku. Protože ale s touto právní konstrukcí nebylo slučitelné to, co bylo ve smlouvě z roku 1548 uvedeno, totiž že město je v případě zpětného převzetí majetku povinno zajistit jiným způsobem roční plat faráři (děkanovi) ve výši 30 kop míšeňských grošů, byla tato částka do pozemkové knihy zanesena jako absolutní, jednorázová částka, s níž je zpětný výkup spojen.

²⁶ Upozornit lze i na související ustanovení § 319 ABGB, jež detentorovi zapovídalo převádět detenci svémocně v držbu („*Majitel věci není oprávněn důvod jejího opatrování o své moci měniti a tím si osvojevati právní důvod*“). Šlo vlastně o vyjádření starobylé římskoprávní zásady *Nemo sibi ipse causam possessionis mutare potest* (Nikdo si sám nemůže změnit důvod své držby – Paulus, Dig. 41,2,3).

Zápis v pozemkové knize má zjevně evidenční, nikoliv konstitutivní charakter (nešlo o vklad ve smyslu autoritativního rozhodnutí o změně právního stavu, ale o – nesprávné – zachycení právních poměrů, které byly z hlediska dalšího nakládání s příslušnými nemovitostmi chápány jako výchozí), sám o sobě tedy nemohl znamenat přechod vlastnického práva. Pokud k němu mělo *de iure* dojít, mohlo se tak stát jedině na základě institutu vydržení. V tomto ohledu je ovšem třeba říci, že podmínky vydržení v rakouském občanském zákoníku z roku 1811 byly nastaveny poměrně přísně a že je přinejmenším velmi sporné, zda byly skutečně naplněny. Už (a především) proto, že dle jeho § 1462 nemohli nikdy vydržet věřitel, vypůjčitel, schovatel či poživatel, kteří příslušný majetek neměli v držbě, nýbrž v pouhé detenci. O tom, že podle smlouvy z roku 1548 bylo děkanství poživatelem městských nemovitostí, nemůže být přitom s ohledem na konstrukci tohoto ujednání nejmenších pochyb.

Na okraj lze navíc provést ještě jednu právní úvahu. Pokud by byla držba českobudějovického děkanství na základě zkeslené interpretace původní smlouvy z roku 1548 v pozemkové knize z konce 19. století uznána za způsobilou k tomu, aby došlo k vydržení (nebo dokonce přechodu vlastnického práva *ex conscriptio*), pak je nutno zcela stejným metrem přistupovat i k právu města České Budějovice na zpětný odkup předmětných nemovitostí, poznamenanému na listě C vložky č. 18 příslušné pozemkové knihy. Došlo-li tedy k restituci vlastnického práva ve prospěch právnické osoby Římskokatolická farnost – děkanství u kostela sv. Mikuláše, České Budějovice 1, měla by být logicky stejně restituována i výhrada zpětné koupě podle § 2135 an. občanského zákoníku ve prospěch Města České Budějovice.

Pokud jde o cenu, která byla v pozemkové knize uvedena (30 kop míšeňských grošů), metodicky je pochopitelně velmi obtížné převádět ji do současných ekonomických a měnových poměrů. Východisko se nabízí ve skutečnosti, že tato cena pro zpětnou koupi může být porovnána s částkou 850 kop, kterou město za nemovitosti zaplatilo v roce 1547, tedy jen o rok dříve, než je předalo děkanství k užívání a požívání. To znamená, že právo zpětné koupě bylo podle pozemkové knihy vázáno na částku, odpovídající o něco málo více než 3,5 % reálné ceny nemovitosti. *Ex aequo et bono* by tedy město mělo mít v takovémto případě možnost nabýt předmětný nemovitý majetek nazpátek do svého vlastnictví za částku, která by byla vyčíslena odpovídajícím procentním podílem z aktuální tržní hodnoty nemovitostí.

Zpracoval:

doc. JUDr. Marek Starý, Ph.D.

Katedra právních dějin

Právnická fakulta Univerzity Karlovy

Příloha 1

Zápis o koupi dvora za Rožnovským rybníkem městem České Budějovice od Lukáše Reichštejnara (8. 11. 1547)

Purgmistr a rada města Budějovic Českých koupili k obci dvuor za Rožnovský[m] rybníkem u Loučského mlýna za puol deváta sta kop míšeň[ských] od Lukasa Reichštejnara s dědinami a lukami od starodávna k to[m]u příslušejícími, s vosením, dobyt看em, vozy, pluhy a vším jiným hospodářstvím, tak, jakž j[es]t sám po Barboře, mateři své, držel a užíval. A platiti jmají na tyto roky. Najprv páni jmají dáti témuž Lukasovi první peníze hned ted' při s[va]té[m] Martině puol třetího sta kop míšeň[ských], poto[m] v roce šedesát kop, a tak vždy při s[va]té[m] Martině po LX ff m až do vyplnění sumy svrchu psané puol deváta sta kop míšeň[ských]. Při kderémžto trhu byli Martin Lapačka, Ondřej Hrubý, Mistr Quirin, Melichar Reichnaur, Jiřík Ebrle a Jan Petřík, městský písař. Stalo se v úterý před s[vatý]m Martinem, léta M.V^c.XLVII.

SOka České Budějovice, fond Archiv města České Budějovice, sign. D 117, 1629, i.č. 1121, kniha č. 1, fol. 182r

Purgmistr a rada města Budějovic Českých koupili k obci dvuor za Rožnovský[m] rybníkem u Loučského mlýna za puol deváta sta kop míšeňských od Lukasa Reichštejnara s dědinami a lukami od starodávna k tomu dvoru příslušejícími, s vosením, dobyt看em, vozy, pluhy a vším jiným hospodářstvím, tak, jakž j[es]t sám po Barboře, mateři své, držel a užíval. A platiti jmají na tyto roky. Najprv páni jmají dáti témuž Lukasovi první peníze hned ted' při svatém Martině puol třetího sta kop míšeňských, potom v roce šedesát kop, a tak vždy při svatém Martině po šedesáti kopách míšeň[ský]ch až do vyplnění sumy svrchu psané puol deváta sta kop míšeňských. Při kderémžto trhu byli Martin Lapačka, Ondřej Hrubý, Mistr Quirin, Melichar Reichnaur, Jiřík Ebrle a Jan Petřík, městský písař. Stalo se v úterý před svatým Martinem, léta páně tisícého pětistého čtyřicátého sedmého.

SOka České Budějovice, fond Archiv města České Budějovice, sign. D139, 1602, i. č. 1130, kniha č. 12, fol. III.

Příloha 2

Zápis o odevzdání dvora za Rožnovským rybníkem městem České Budějovice faráři Tomáši Bablerovi a jeho nástupcům k užívání a požívání (25. 4. 1548)

Purgmistr a rada města Budějovic Českých o ten dvuor napřed psaný učinili smlúvu a přátelské urovnání s ctihodným knězem Tomášem Bablarem, toho času farářem zdejší, a to takovou. Jakož od obce plat se dával faráři zdejšímu každý rok třidceti kop m[íšeňských]. Že jsou v těch XXX kopách postúpili toho dvoru již řečené[m]u faráři nynějšimu i budoucímu se všemi grunty, lukami, s vosením zimním i podletní[m], jeden kuoň, XI krav, čtyři pluhy, dva železné řetězy, svině, slepice, i jiné hospodářstvie, což ke dvoru takovému přísluší, a s jedno luoze šatuov čeledních. Však za držení svého jmá býti robot i jiných poplatk[uo]v obecních p[rá]zden, leč by na žádost panskú co z dobré vuole uči[ni]ti chtěl. A když by koli pan purgmistr a páni budějovští chtěli zas faráři budoucí[m]u těch XXX kop od obce dávatí aneb

že by na jiném gruntu mu těch XXX ff každý rok vykázali, tehdy dadúc témuž faráři rok napřed věděti, to budou moci učiniti a pan farář toho dvoru s osením i všelikým hospodářstvím jmá a povinen bude zas k obci postúpiti beze vší odpornosti. Stalo se ve středu před s[vatý]mi Filipem a Jakubem, léta etc. XLVIII^o.

SOka České Budějovice, fond Archiv města České Budějovice, sign. D 117, 1629, i.č. 1121, kniha č. 1, fol. 183r

Purgmistr a rada města Budějovic Českých o ten duvor svrchu psaný učinili smlúvu a přátelské urovnání s ctihodným knězem Tomášem Bablarem, toho času zdejšímu farářem, a to taková. Jakož od obce plat se dával faráři zdejšímu za kněžské platy a někderé desátky třidceti kop míšeňských. Že jsou v těch třidceti kopách postúpili toho dvoru již řečenému faráři nynějšímu i budoucímu se všemi grunty, lukami, vosením zimním i podletním, jeden kuoň, XI krav, III pluhy, II řetězy, svině, slepice, i jiné hospodářství, což ke dvoru takovému přísluší, a s jedno luoze šatuov čeledních. Však za drženie svého jmá býti robot i jiných poplatkuov obecních prázden, leč by na žádost panskú co z dobré vuole učiniti chtěl. A když by koli pan purgmistr a páni budějovští chtěli zas faráři budoucímu těch XXX kop míšeňských od obce dávatí aneb že by na jiném gruntu mu těch XXX ff každý rok vykázali, tehdy dadúc témuž faráři rok napřed věděti, to budou moci učiniti a pan farář toho dvoru s osením i všelikým hospodářstvím jmá a povinen bude zas k obci postúpiti beze vší odpornosti. Stalo se ve středu před s[vatý]mi Filipem a Jakubem, léta páně M.V^c.XLVIII^o.

SOka České Budějovice, fond Archiv města České Budějovice, sign. D139, 1602, i. č. 1130, kniha č. 12, fol. III.

Příloha 3

Auf Grund des Vertages de dato Mittwoch vor Sct. Filipp und Jakob im Jahre 1548 wird des Eigenthümsrecht für die Dechantei in Budweis mit der Beschränkung des der budweiser Stadtgemeinde zustehenden Rechtes, die Rückabtretung diesesohes gegen Verabfolgung von 30 Schock Maißner zu fordern einverleibt.

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, Pozemková kniha České Budějovice – Linecké předměstí, vložka č. 18, s. 375 (původně 359)

Auf Grund des Vertages de dato Mittwoch vor Sct. Filipp und Jakob im Jahr 1548 wird des Recht der Stadtgemeinde Budweis, die Rückabtretung diesesohes gegen Verabfolgung von 30 Schock Meißner zu fordern, einverleibt.

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, Pozemková kniha České Budějovice – Linecké předměstí, vložka č. 18, s. 379 (původně 363)