

HROMADA KAMENÍ

PAVEL SALÁK

Masaryk University, Faculty of Law, the Czech Republic

Abstract in original language:

V roce 2005 uložil městský úřad v Benešově státnímu podniku Lesy České republiky, aby zabezpečil zříceninu hradu Stará Dubá. Jelikož našem právním řádu však neplatí zásada „superficies solo cedit“, může být vlastník stavby a vlastní pozemku osobou odlišnou. Je otázka, jestli zřícenina hradu je samostatnou stavbou či je součástí pozemku.

Key words in original language:

Hrad; stavba; památka; superficies solo cedit; příslušenství; vlastnictví.

Abstract:

In the year 2005, the Municipal Office in Benešov placed a duty on the Forests of the Czech Republic to care for the monument Stará Dubá under the State Monument Preservation Act. There is no principle „superficies solo cedit“ in czech legal order and therfor is possible, that the owner of a building and the owner of a land are different. The question is – is realy the ruin of a castle building, or a part of land.

Key words:

Castle; historical monument; superficies solo cedit; building; pertinence; ownership.

Naprostá většina vlastnických sporů, která je vedena, spočívá v tom, že obě strany tvrdí, že právě oni jsou vlastníky. Čas od času se však vyskytne i situace opačná, tedy kdy naopak obě strany tvrdí, že vlastníkem je právě ta druhá. Tak je tomu velmi často v situacích, kdy jde o otázku vlastnického vztahu ke kulturním památkám. Tyto stavby totiž zpravidla pro vlastníka znamenají v zásadě jen zvýšené výdaje. Takovýmto případem je i spor o vlastnictví hradu Stará Dubá, který byl na počátku roku 2009 rozhodován u Nejvyššího správního soudu ČR.

Hrad Stará Dubá / původně Dubá¹ leží v údolí řeky Sázavy mezi obcemi Hvězdovice a Zlenice. Tento hrad vznikl v druhé polovině 13. stol., kdy jej založil někdo z členu panského rodu Benešoviců a dal tak za vznik rodu pánů z Dubé. Prvním doloženým majitelem hradu s tímto přídomkem byl r. 1283 Ondřej. Toto jméno bylo v rodě pánů z Dubé časté, jeden z jeho stejnojmenných potomků² za vlády Karla a Václava IV zastával úřad nejvyššího sudího a je autorem jedné z našich nejvýznamnějších právních knih zemského práva: Výkladu na

¹ Viz např. Durdík, T., *Ilustrovaná encyklopedie českých hradů*. 1. vydání, Praha: Libri 1999, s. 511-512. Durdík, T., *Ilustrovaná encyklopedie českých hradů. Dodatky*. 1. vydání, Praha: Libri 2002, s. 90; Durdík, T., *Ilustrovaná encyklopedie českých hradů. Dodatky* 2. 1. vydání, Praha: Libri 2005, s. 104 a literaturu tam citovanou.

² Tento Ondřej z Dubé však nesídlil na hradě Dubá, nýbrž na nedalekých Zlenicích. K proměnlivosti predikátů a jejich vztahu ke skutečným sídlům a majetkům viz Knoll, V., *Predikát*. In: Durdík, T. *Ilustrovaná encyklopedie českých hradů. Dodatky* 2. 1. vydání, Praha: Libri 2005, s. 85–87.

práva zemská česká.³ V neklidných letech na přelomu 14. a 15. stol. se hradu zmocnil loupeživý rytíř Zúl z Ostředka a hrad musel být v r. 1404 obležen zemskou hotovostí a dobyt. Hrad byl ještě obnoven, ale definitivní zánik přinesly války panské jednoty a Jiřího z Poděbrad, který r. 1467 hrad oblehl, dobyl a pobořil. Další zprávy z let 1525 a 1554 hovoří o hradě jako o pustém a k r. 1648 se hrad připomíná jako zřícenina poprvé pod názvem Stará Dubá.⁴ Jakkoliv hrad někdy na počátku 16. stol. definitivně zanikl, panství Dubá existovalo nadále, střídalo majitele až do 20-tých let 20. stol., kdy v rámci pozemkové reformy přešlo na stát.

Z hlediska hradní architektury patří hrad Stará Dubá k velmi výjimečným stavbám.⁵ V době, kdy vznikl, patřil mezi nejvýznamnější a rozlohou celého areálu i největší hrady u nás. Vedle královských lokalit snese srovnání například s Příběnicemi jihočeských Vítkovců. Dále si je třeba uvědomit, že zmiňovaný komplex Staré Dubé nezahrnuje pouze hrad, ale k němu přiléhající zázemí, tedy v údolí pod hradem ležící zbytky městečka Odranec a k tomu ještě na dvou místech zachovalá obléhací opevnění z r. 1467. Celou skutečnost významu doplňuje i fakt, že hrad Stará Dubá je tzv. zavřeným hradem, což z něj činí i potenciální velmi významnou archeologickou lokalitu.⁶

Celý spor o vlastnictví hradu byl odstartován v r. 2005, kdy dne 16. srpna rozhodl městský úřad v Benešově /č.j. 11717/05 / dle § 10 odst. 1 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších novel, o povinnostech vlastníků pozemků a osob oprávněných k hospodaření s majetkem státu ve vztahu k areálu podhradního městečka Odranec a hradu Stará Dubá /katastrální území Přesnavlky u Čerčan a Lštění/. Tímto rozhodnutím byla Lesům české republiky /dále též jako Lesy ČR/ uložena povinnost obnovit opevnění areálu zříceniny hradu Stará Dubá. Ze strany Lesů ČR bylo proti tomuto rozhodnutí podáno odvolání, které však mělo za následek pouze to, že odvolací orgán - Krajský úřad Středočeského kraje – provedl svým rozhodnutím opravu nesprávných údajů a zpřesnění ukládaných opatření, nicméně s názorem městského úřadu v Benešově se ztotožnil. Povinnosti uložené státnímu podniku Lesy ČR byly stanoveny především na odstraňování náletových dřevin a na povinnost zadat zpracování průzkumu a památkové koncepce oprav areálu.

Proti tomuto rozhodnutí byla státním podnikem Lesy České republiky podána žaloba u Městského soudu v Praze, který se však rovněž neztotožnil s jeho námitkou, že hrad je samostatnou stavbou a nikoliv příslušenstvím daného pozemku. Proti tomuto rozhodnutí z 28. května 2008 byla podána státním podnikem Lesy České republiky kasační stížnost k nejvyššímu správnímu soudu pro nesprávné posouzení právní otázky a pro vady správního řízení, které spočívaly v tom, že popsána skutková podstata, z níž správní orgán vycházel,

³ Blíže k této právní knize a osobě jejího autora viz Čáda, F./ed./ Nejvyššího sudího království českého Ondřeje z Dubé práva zemská česká. Praha: Česká akademie věd a umění, 1930.

⁴ Durdík, T., Ilustrovaná encyklopedie českých hradů. 1. vydání, Praha: Libri 1999, s. 511.

⁵ Durdík, T., Ilustrovaná encyklopedie českých hradů. 1. vydání, Praha: Libri 1999, s.512

⁶ Zavřený hrad je termín používaný pro jeden ze způsobů zničení hradu. Postup byl zpravidla takový, že došlo ke stržení velké hradní věže, jejíž trosky pak následně zavalily zbytek hradu a vytvořily nad ním jakýsi kopec. Díky tomu leckdy došlo k tomu, že pod tímto závalem zůstal hrad zachován někdy i do výše druhého patra. Viz Durdík, T., Ilustrovaná encyklopedie českých hradů. 1. vydání, Praha: Libri 1999, s. 620-621.

neměla oporu ve zjištěných skutečnostech. /§ 103 odst. 1 písm. a), b) s.ř.s./.⁷ Dne 22. ledna 2009 v neveřejném zasedání Nejvyšší správní soud ČR tuto stížnost v plném rozsahu zamítl.

Je otázkou, proč státní podnik tak zarputile bojuje, aby nebyl určen jako osoba odpovědná o péči hradu. Zaráží to o to víc, že na svých vlastních stránkách hrdě prezentuje, jak se podílel na rekonstrukci vápenky u cesty z Javorníku do Travné⁸ – i s ohledem na tuto skutečnost všechny argumenty uváděné Lesy ČR postrádají opodstatnění. Lze jen stěží považovat za součást pozemku téměř osmimetrovou stavbu šachtovité vápenky na straně jedné a na straně druhé tvrdit, že sporé zbytky zdí hradu jsou samostatnou stavbou.

Důvod je poměrně logický – peníze. Ačkoliv úkoly vytýčené příslušnými orgány státní správy směřují pouze ke konzervaci stávajícího stavu, dle vyjádření prof. Tomáše Durdíka, našeho předního kasteologa: „...u takového mastodonta, jakým je Stará Dubá, jsou i toto ohromné částky...“⁹ Druhým faktorem je i skutečnost, že na pozemcích Lesů ČR stojí velké množství podobných zřícenin a tímto judikátem tak obce získaly velmi silnou zbraň, jak zajistit tyto památky a přitom neinvestovat vlastní sílu a zdroje. Jakkoliv Lesy ČR mají speciální zdroj, tzv. Program 2000,¹⁰ z něhož jsou podobné investice hrazeny, případné náklady na opravu všech památek zdaleka přesahují finanční rámec tohoto fondu.¹¹ Tato obava ostatně zazněla i ve zpravodajském pořadu Události dne 8. 2. 2009 od bývalého ředitele státního podniku Jiřího Nováka.¹²

Jádrum celého sporu je otázka, zda zříceniny hradu Stará Dubá jsou či nejsou samostatnou stavbou.

Základem tohoto problému je fakt, že v r. 1950 byla tzv. Středním občanským zákoníkem porušena zásada „*Superficies solo cedit*“ a od účinnosti tohoto zákoníku je tedy možné, aby vlastník pozemku a stavby na pozemku, byly osoby rozdílné /§2 zákona 141/1950 Sb./. Zmiňovaná zásada je jedním z významných axiomů, který římské právo odkázalo právním řádům kontinentální Evropy. Skutečnost, že osoba, která je vlastníkem pozemku je zároveň vlastníkem všeho, co je pevně spojeno s tímto pozemkem usnadňovala fungování právních vztahů a přispívala rovněž k větší právní jistotě. Jakkoliv i římské právo poskytovalo určitou výjimku z tohoto pravidla – institut *superficies*, tedy právo stavby na cizím pozemku.

⁷ Podle odůvodnění rozsudku však byla splněna pouze podmínka pro písm. a).

⁸ Lesy ČR opravily unikátní vápenku v Javorníku, Hradec Králové, 28. 10. 2008, dostupné z: http://www.lesy-cr.cz/cs/tiskove-centrum/aktualni-tiskove-zpravy.ep/719_1980-lesy-cr-opravily-unikatni-vapenku-v-javorniku/3/, 20. 4. 2009, 20hod.

⁹ Rozhovor autora s prof. PhDr. T. Durdíkem, DrSc. po jeho přednášce v Senohrabech dne 5. 4. 2009.

¹⁰ Program slouží k financování obnovy a údržby turistických cest a stezek, naučných stezek, odpočinkových míst, studánek, kulturních památek a mnoha dalších aktivit v lesích. Lesy ČR opravily unikátní vápenku v Javorníku, Hradec Králové, 28. 10. 2008, dostupné z: http://www.lesy-cr.cz/cs/tiskove-centrum/aktualni-tiskove-zpravy.ep/719_1980-lesy-cr-opravily-unikatni-vapenku-v-javorniku/3/, 20. 4. 2009, 20hod.

¹¹ V roce 2008 bylo v rámci tohoto projektu v krajích investováno asi 60 milionů korun, jen v případě zmiňované vápenky činily náklady na rekonstrukci cca 800 tisíc korun, viz tamtéž.

¹² Pořad Události dne 8. 2. 2009 dostupné z: <http://www.ct24.cz/vysilani/2009/02/08/1097181328-209411000100208-19:00-udalosti/5/>, 22. 5. 2009, 19hod.

Nicméně jak bylo řečeno, je to institut výjimečný. Vznik tohoto institutu byl vyvolán nedostatkem volné půdy a proto nejprve stát, posléze i soukromé osoby začaly umožňovat právo stavby na svém pozemku cizím osobám, které pak měly k této stavbě vlastnické právo.¹³ Z této výjimky však socialistické právo učinilo pravidlo. V době vzniku Středního občanského zákoníku byla tato úprava vyvolána potřebami socialistického hospodářství a souvisela především s procesem budování jednotných zemědělských družstev.¹⁴ Na tomto přístupu k danému problému setrval i občanský zákoník z r. 1964. Tento zákon to přitom neříkal přímo, nicméně se tato skutečnost dovozovala z gramatického výkladu pojmu „nemovitost“ dle §119 odst. 2. zákona č. 40/1964 Sb.. Od tohoto stanoviska neupustil ani po změně politických poměrů po r. 1989, přičemž r. 1992 to bylo navíc v občanském zákoníku zakotveno výslovně, a to v § 120 odst. 2.

Podle státního podniku Lesy ČR je zřízení hradu samostatnou stavbou, a proto k ní nemá právo k hospodaření. O tom, že hrad Stará Dubá i pozemek, na kterém stojí, jsou ve vlastnictví státu zde není sporu. Lesy České republiky však argumentují tím, že povinnost hospodaření mají pouze k pozemku, nikoliv však k stavbám na tomto pozemku. Druhá strana naopak tvrdí, že zřízení hradu nelze považovat za samostatnou stavbu a tudíž že jsou součástí pozemku jako jeho příslušenství a tedy mají Lesy České republiky povinnost hospodaření nejen k pozemku, nýbrž i k troskám hradu na pozemku.

Jestliže je možné, aby vlastník pozemku a vlastník stavby na pozemku byly osoby rozdílné, pak zásadní otázkou je, jakou věc je možné považovat za stavbu a jakou nikoliv. Tato situace je ještě navíc ztížena skutečností, že stavba ve smyslu občanského zákoníku a stavba ve smyslu stavebních předpisů není zcela totožný pojem. Zatímco totiž ve smyslu stavebních předpisů je stavba chápána především jako činnost, nebo soubor činností, v občanském právu je takto chápán výsledek.¹⁵ Navíc pojem stavba v obecném chápání a pojem stavba v právním smyslu jsou rovněž ne vždy totožné. Z toho vychází ve svém tvrzení státní podnik, který uvádí, že hrad je samostatnou stavbou a na argument, že z důvodu zániku /zboření/ není zanesen do katastru a není jej možné považovat za stavbu ve smyslu katastrálního zákona argumentuje tím, že ne všechny stavby jsou v katastru zaneseny, krom toho dle zákona č. 50/1976 sb., o územním plánování ve znění pozdějších novel, se za stavbu považuje i její část /§ 139 písm. a)/.

Dlužno říci, že spor o to, zda stavba je ještě chápána jako součást pozemku a naopak kdy je již stavba samostatnou věcí není záležitost, která by byla našimi soudy řešena poprvé. Tato otázka se objevila na počátku 90. let. minulého století, což bylo jednak spojeno se změnou společenských poměrů a obnovení institutu vlastnického práva a především pak ve vztahu k probíhajícím restitučním. V této době vznikla řada judikátů, často až velmi kuriózních, neboť se rozhodovalo o tom, zda stavbou je např. bazén, parkoviště či tenisový kurt.¹⁶ S trochou

¹³ Bartošek, M. Encyklopedie římského práva. Praha: Panorama, 1981 s. 304.

¹⁴ Novohradský, V. Opustenie zásady „Superficies solo cedit“ a jeho dosledky. Právny obzor 1951, č. 4, s. 346an.

¹⁵ Spáčil, J., Stavba a obdobné objekty v judikatuře Nejvyššího soudu. Soudní rozhledy č. 8, r. 2008, s. 281.

¹⁶ Vlček, V., Vlastnictví pozemní komunikace vs. vlastnictví pozemku. Příspěvek na konferenci Real Estate Market – Autumn 2005. Dostupné z: <http://www.stavebni-forum.cz/detail.php?id=5655>, 28. 11. 2007, 18hod.

nadsázky můžeme říci, že se spory vedly o kdejakou zídku. Z hlediska našeho tématu však není tolik důležité co vše lze považovat za stavbu, nýbrž spíše od jakého okamžiku lze stavbu považovat za samostatnou, resp. od jakého okamžiku ji naopak již za samostatnou považovat nelze.

Na základě rozhodnutí Nejvyššího soudu z 30. listopadu 1992 /sp. zn. 3Cdo 111/92/ a Vrchního soudu v Praze z 31. května 1995 /sp. zn. 3Cz 57/95/ se judikatura přiklonila k názoru, že za okamžik vzniku samostatné stavby je považována situace, kdy stavba dosáhla takového stupně, že je z ní patrné dispozičně první nadzemní podlaží. Podobný postup byl následně zvolen i při argumentaci v otázce, od jakého okamžiku již není možné stavbu považovat za samostatnou, tedy v jakém okamžiku dochází k jejímu zániku: „*Nadzemní stavba zaniká a přestává být věcí v právním smyslu tehdy, není-li již patrné dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží původní stavby, tj. zpravidla destrukcí obvodového zdiva pod úroveň stropu nad prvním podlažím, obvykle při současném odstranění zdiva příček.*“ rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 20 Cdo 931/99 z 21. 2. 2001.

Státní podnik Lesy ČR v této souvislosti poznamenává, že hrad na rozdíl od současných staveb je stavbou atypickou. Tím reaguje na rozhodnutí městského soudu, které říká: „*Soud má za to, že i v případě zachování některých obvodových zdí při destrukci stropní konstrukce zaniká stavba jako věc, neboť nelze dovést dispozičně řešení prvního podlaží, zejména u stavby povahy hradu, jehož konstrukční řešení je odlišné od současných staveb, proto téhož nelze dovést ani z umístění oken či jiných zachovalých stavebních prvků.*“¹⁷ Pravdou je, že až na malé výjimky, prostory prvního nadzemního podlaží bývaly u těchto staveb zpravidla nečleněné a velmi často bez otvorů ať již oken /střílen/ nebo dveří, které z obranných důvodů byly většinou umístěny ve vyšších patrech. Patrně i z tohoto důvodu se městský soud přiklonil ještě ke zpřísnujícímu pohledu, kdy argumentuje absencí stropu. tento výrok je dosti ošidný s ohledem k jiným zříceninám – řada z nich je často v obvodových zdech zachována výše než do prvního nadzemního podlaží, nicméně stropy jsou právě velmi často tou první částí stavby, která se zřítí. Lze tedy zřícení stropu při zachování obvodových zdí považovat za zánik stavby v právním slova smyslu? A co když se strop zřítí pouze částečně? Pokud bychom vyšly z judikátu nejvyššího soudu, pak zřícenina, pokud je zachována alespoň v takovém stavu, že je patrná její dispozice prvního podlaží, pak se jedná o stavbu.

Je ale možné považovat hrad za stavbu jako celek? Nejprve je třeba si uvědomit, že hrad nebývá jednou stavbou, ale celým komplexem staveb. Bezesporu hrad jako takový je od dnešních staveb i s ohledem na funkce, které dříve plnil, poněkud odlišný, na druhou stranu můžeme s určitou mírou zobecnění nalézt u hradu podobnost se současnými stavbami – palác či hospodářské budovy jsou obdobou budov, podobně tak i některé fortifikační prvky /věže/, hradby zas obdobou plotů, či přesněji zídek, zdí. Pokud vezmeme hypotetický příklad rodinného domu, pak dům sám o sobě je stavbou, samostatně stojící garáž též, pokud jde o zídku, již to je sporné, podobně i u studny.¹⁸ Podle tohoto klíče bychom i hrad neměli posuzovat jako celek, ale měli bychom přistupovat k jeho jednotlivým stavbám samostatně.

¹⁷ Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 28. 5. 2009 sp. zn. 7 Ca 8/2006-74 s. 2.

¹⁸ Spáčil, J., Stavba a obdobné objekty v judikatuře Nejvyššího soudu. Soudní rozhledy č. 8, r. 2008, s. 282-283.

Pokud jde o stavby, kritérium bylo jasně dáno – existence dispozice prvního podlaží. Otázkou by byla případná studna, neboť ta, jakkoliv je stavbou z hlediska stavebního zákona, z hlediska práva občanského je považována za součást pozemku, ačkoliv také ne bezvýjimečně.¹⁹ Podobně i případné dláždění na nádvoří, na druhou stranu takovéto dláždění je možno předpokládat jen v samotném jádru na velmi omezené ploše a rozhodně ne na celé ploše opevněného areálu, kde ani většina komunikací nebývala dlážděná.²⁰ Otázkou by byly i další stavby, resp. jejich pozůstatky, neboť řada hospodářských budov mohla mít charakter staveb smíšených či pouze dřevěných a v terénu tak bývají zachovány především jen v podobě terénních náznaků. S ohledem na to, že zub času se na zdech hradu podepisuje různě a rozpad pak nastává nesouměrně, což zapřičiňuje onu umělce tolik inspirující rozeklanost zřícenin, byl soudem pojem „*nadzemní podlaží*“ v tomto případě vykládán ne tak, jak bývá v současné době chápán, tedy jako vodorovná plocha, která bývá výškově jednotná v celém prostoru stavby mezi obvodovými zdmi, ale mnohem volněji.

Charakter trosk hradu Stará Dubá však dává jasně najevo, že jde spíše o sporé náznaky jednotlivých staveb a úseky zdí, z nichž nejsou patrné ani obvodové obrysy, natož pak vnitřní členění.²¹ Tyto zbytky hradu jsou navíc natolik pokryty lesem, že skutečně můžeme říci, že s povrchem splynuly v jeden celek. Jak správně poznamenává nejvyšší správní soud, pokud bychom připustili, že by jakékoliv, byť sebe nepatrnější zbytky zdiva rozptýlené v terénu byly nadále považovány za stavbu, tak by ani stavba jako taková zaniknout nemohla.²² Dlužno říci, že argumenty předložené Lesy České republiky jsou kombinací obecně platných pravidel, která však nejsou nikým zpochybňována a konkrétních tvrzení, která z těchto pravidel však nevyplývají. Jimi předložená tvrzení nejsou dostatečně podložena. Proti jejich argumentaci navíc svědčí nejen charakter stavu zříceniny Stará Dubá: „*Její stavební části a zbytky rozrušeného zdiva totiž během staletí natolik splynuly s pozemkem, jeho půdním krytem a vegetací, že je již velmi obtížné mezi nimi rozlišit...*“²³, ale také skutečnost, že celý komplex je v Ústředním seznamu kulturních památek zapsán jako: „*Hrad Stará Dubá – zřícenina a archeologické stopy*“²⁴, což ještě více svědčí o těsném propojení pozůstatku hradu s pozemkem.

Musím uznat, že se jedná o rozhodnutí nejen dostatečně fakticky i právně podložené, ale rovněž o rozhodnutí rozumné. Nepředpokládám, že by hrad byl za stavbu považován en bloc, tedy vše uvnitř jeho obvodových hradeb. Představa, že zatímco nádvoří a jiné plochy uvnitř areálu patří Lesům ČR a naopak všechny trosky zdí někomu jinému dle mého názoru by ještě

¹⁹ Dostálík, P., Několik poznámek o úloze příslušenství věci v soukromém právu. in: Naděje právní vědy: Býkov 2007: sborník z mezinárodního setkání mladých vědeckých pracovníků konaného ve dnech 12.-14. 9. 2007 na Zámeckém statku Býkov. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2008, s. 38-46.

²⁰ K tomu srovnej např. pozůstatky dlažby na již zmiňované zřícenině Příběnice /Menclová, D., České Hrady I., 1. vydání. Praha: Odeon, 1972, s. 180-181, vyobrazení půdorysu hradu na str. 180/, též heslo komunikační schéma / Durdík, T., Ilustrovaná encyklopedie českých hradů. 1. vydání, Praha: Libri 1999, s. 270/

²¹ Rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR sp. zn. 1 As 93/2008-95, s. 3.

²² Rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR sp. zn. 1 As 93/2008-95, s. 4.

²³ Rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR sp. zn. 1 As 93/2008-95, s. 4.

²⁴ Rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR sp. zn. 1 As 93/2008-95, s. 4.

více zkomplikovalo péči o tuto památku, což by mohlo být ještě více na škodu. Mám na mysli především problémy s dopravou popř. uskladněním případného materiálu používaného na opravy, podobně i pobyt osob, které tyto opravy budou provádět atp. Na druhou stranu, problémem by byl i různý režim jednotlivých staveb – zatímco hradby by byly stavbou – byly by za stavbu považovány i zbytky příkopů a valů? Jak by to bylo se základy dřevěných staveb, nebo jak by to bylo se studnou? Již bylo avizováno výše, že zatímco z hlediska stavebního práva studna stavbou je, z hlediska občanského práva je příslušenstvím pozemku – nicméně ne vždy to platí dokonale. Takže např. studna tvořená betonovými skružemi již je stavbou i z hlediska občanského zákoníku.²⁵ Byla-li by tedy studna s ostěním stavbou, pak naopak studna bez ostění – jako třeba na Mikšově dvorci v Trocnově – by byla součástí pozemku. Pokud jde o nádvoří, mohlo by dojít k tomu, že by nádvoří nezpevněné kameny bylo považováno za pozemek, ale prostory, kde by byla objevena dlažba by byla za stavbu chápána?²⁶ Nemluvě o tom, že každé podobné práci předchází terénní úpravy - tak tomu konec konců bylo i u výše zmiňované vápenky²⁷ a nyní je otázka, kdo by tyto práce prováděl? Jak je patrné, jiné rozhodnutí by i mohlo dosti narušit otázky právní jistoty.

Je otázkou, jaký by byl výrok soudu v situaci, kdy by ruiny hradu nedosáhly takového stupně poškození, jako u Staré Dubé. A jak by se potom tato stavba hodnotila – jako celek, nebo její jednotlivé stavební prvky zvlášť? Stačilo by, aby hradba porušená ve své délce byl jen na jediném místě do základů se stala příslušenstvím pozemku? To jsou otázky, které možná v budoucnu vyvstanou, jestliže po vzoru městského úřadu v Benešově se na Lesy ČR obrátí i jiné úřady.

A není zde i určitá možnost, že by hradní zřícenina Stará Dubá získala opět charakter stavby? Pokud uvážíme úkoly, které byly Lesům České republiky uloženy, tak ty do určité míry směřují k alespoň částečnému odstranění onoho propojení s terénem.²⁸ Jakkoliv nelze očekávat v nejbližší budoucnosti žádné archeologické práce v této oblasti, jedna hypotetická možnost, že by se hrad opět změnil ve stavbu, tu je.

Je třeba mít na mysli, že Stará Dubá patří mezi tzv. zavřené hrady. Takovýto hrad byl zničen destrukcí nejvyšší budovy, zpravidla věže, jejíž trosky pak zasypaly ostatní stavby. Ruiny takového hradu skutečně dokáží splýnout s terénem natolik, že po něm zmizí jakékoliv

²⁵ Viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. C 1070 Sou NS, též Spáčil, J., Stavby a obdobné objekty v judikatuře Nejvyššího soudu, Soudní rozhledy 8/2005, str. 281-284.

²⁶ Toto je, přiznávám se, do určité míry řečnická otázka, neboť s největší pravděpodobností by zde bylo možné uplatnit rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 26.10.1999, sp. zn. 2 Cdon 1414/97: „parkoviště, představované pozemkem, jehož povrch byl zpracován zpevněním povrchu za účelem parkování automobilů, není z hlediska občanskoprávního stavbou.“ Ačkoliv můžeme říci, že ani aplikace tohoto judikátu v dané situaci není jistá.

²⁷ „ Záměru opravit javornickou vápenku předcházela nutná úprava okolního terénu. Nejprve byly odstraněny náletové dřeviny a to včetně dvou vzrostlých stromů rostoucích přímo ze stěny vápenky, které svými kořeny prorůstaly celou stavbou. Následovalo čištění pecní dutiny šachetní pece, která byla zasypána zeminou, sutí a částečně i odpadky.“ Lesy ČR opravily unikátní vápenku v Javorníku, Hradec Králové, 28. 10. 2008, dostupné z: http://www.lesycr.cz/cs/tiskove-centrum/aktualni-tiskove-zpravy.ep/719_1980-lesy-cr-opravily-unikatni-vapenku-v-javorniku/3/, 20. 4. 2009, 20hod.

²⁸ Jelikož autor nebyl účastníkem řízení, ani Lesy ČR, ani městský úřad v Benešově mu k tomuto tématu neposkytly bližší informace. Podle vyjádření prof. PhDr. T. Durdíka, DrSc. však cílem je konzervace stávajícího stavu, odstranění náletu atp.

stopy. O to větší překvapení však může přinést následný archeologický výzkum, o čemž konec konců svědčí jeden z nejzajímavějších a zároveň nejsmutnějších hradních objevů 20. stol. – hrad Vízmburk.²⁹ Před zahájením archeologických prací se na daném místě nacházel pouze pahorek porostlý lesem. Archeologický výzkum se předpokládal na maximálně jednu sezónu. Po odkrytí trosek hlavní věže na Vízmburku se však ukázalo, že destrukcí byla poškozena jen vyšší patra, zatímco silnější zdi nižších pater masu materiálu ustály a hrad tak zůstal zachován téměř neporušen do výše prvního patra. Výzkum trval od r. 1972 do r. 1984, následně však hrad nebyl dostatečně zakonzervován a s ohledem na materiál /pískovec/ se začal rozpadat.³⁰ V současné době je nepřístupný a existují různé snahy na jeho záchranu,³¹ avšak ta se zdá dosti nereálnou, neboť náklady na jeho zajištění se odhadují na padesát miliónů korun.³²

Z hlediska výše citovaného judikátu o zániku stavby, by tedy Vízmburk rozhodně nebylo možné považovat za stavbu zaniklou. Jestliže však víme, že hrad Stará Dubá je hradem zavřeným, je možné považovat za správné aplikaci zmiňovaného judikátu o zániku stavby? Osobně se domnívám že ano, jakkoliv stavba zakrytého hradu je s největší pravděpodobností dochována výše než je první nadzemní podlaží, tak její aktuální stav – tedy skutečnost, že jde stále o hrad zakrytý, pro nás znamená, že ji můžeme považovat za neexistující. Konec konců nejvyšší správní soud má pravdu, když uvádí, že trosky hradu již natolik splynuly s terénem, že stavba zanikla – ne proto, že by neexistovaly její zdi, nýbrž proto, že tyto zdi jsou nejen skryty před naším zrakem, ale navíc i nepřístupné, aniž by došlo k poškození aktuální úrovně terénu.

²⁹ Bohužel, provedené vykopávky po nichž nenásledovala nutná konzervace měly na zříceniny hradu postaveného z pískovce fatální následky, které se dodnes nepodařilo vyřešit, takže vzdor všem snahám hrad Vízmburk je veřejnosti nepřístupný a nadále značně chátrá. Blíže k tomu viz Durdík, T., *Ilustrovaná encyklopedie českých hradů*. 1. vydání, Praha: Libri 1999, s. 599; Durdík, T., *Ilustrovaná encyklopedie českých hradů*. Dodatky. 1. vydání, Praha: Libri 2002, s. 108; Durdík, T., *Ilustrovaná encyklopedie českých hradů*. Dodatky 2. 1. vydání, Praha: Libri 2005, s. 117; Durdík, T., *Ilustrovaná encyklopedie českých hradů*. Dodatky 3. 1. vydání, Praha: Libri 2008, s. 136 a literaturu tam citovanou. Informace o aktuálním stavu věcí je možné nalézt na internetových stránkách občanského sdružení Vízmburk www.vizmburk.cz

³⁰ Hrad Vízmburk ukazuje i jiné slabiny naší archeologie – vykopávky jsou zpravidla vedeny jednou osobností, a s odchodem této osobnosti o ně zájem upadá, proto také smrtí prof. Hejny r. 1986, který vedl vykopávky na Vízmburku a který se snažil prosadit jeho konzervaci nejen že upadl zájem o hrad samotný, ale i o nálezy na něm vykopané, které byly uloženy leckdy v nevyhovujících podmínkách a navíc, nebyly dodnes zcela odpovídajícím způsobem zpracovány. Jakkoliv náš právní řád stanoví povinnost výsledky archeologických výzkumů publikovat, při současném zatížení na záchranné výzkumy a s ohledem na finance je toto plněno jen velmi zřídka, takže jednotlivé nálezy existují pouze v poznámkách archeologů, takže často nejsou známa nejen širší veřejnosti, ale i kolegům, někdy dokonce na tomtéž pracovišti.

³¹ Srovnej např. Kotlík, P, K problému záchranu hradu Vízmburk. *Archeologické rozhledy*, č.2, roč. 55 /2003/, s. 401-406.

³² "Konečná suma, která by zahrnovala prostředky na rekonstrukci i dosud chybějící zastřešení, činí zhruba 50 miliónů korun, nastínil Miroslav Novák ze Sdružení pro Vízmburk" dostupné z: <http://www.ct24.cz/kultura/25365-oprava-chatrajiciho-hradu-vizmburk-je-stale-v-nedohlednu/> , 20. 5. 2009, 20hod.

ZÁVĚREM

Porušení zásady „superficies solo cedit“ vede v současné době v oblasti státní památkové péče k řadě problematických situací především ve vztahu ke stavbám, které nejsou v katastru zaneseny a je tedy u nich velmi obtížné zjistit vlastníka.³³

Nejpalčivějším problémem péče o památky jsou však samozřejmě peníze. Není proto divu, že o vlastnictví k památkám /zejména většího charakteru/ se málo kdo hlásí a jednotlivé subjekty si jej přehazují jako horký brambor. Není divu, že státní podnik Lesy České republiky se pokusil v tomto soudním jednání zrušit výše zmiňované rozhodnutí městského /později krajského/ úřadu. Jakkoliv na hradě mají být provedeny pouze zabezpečovací a konzervující práce, náklady na ně při rozměrech Staré Dubé jsou značné. Dále je otázkou, zda judikát, týkající se otázky zda zříceninu hradu je či není možné považovat za samostatnou stavbu nezvedne vlnu dalších požadavků směrem ke státnímu podniku Lesy české republiky ohledně péče o desítky jiných zřícenin – kulturních památek, které se na pozemcích nachází. Jakkoliv Lesy ČR mají na takovéto náklady speciální fond, jeho finanční možnosti případné náklady na úpravu všech památek na území lesů ČR zdaleka přesahují. Možná se tedy dočkáme i dalších judikátů, zda stupeň té které zříceniny již dosáhl charakteru zániku stavby a tedy splnutí s pozemkem, či naopak ještě je možné hrad považovat za stavbu samostatnou. Sporů, které ať již dopadnou jakkoliv, svými průtahy budou nejspíše těmto památkám na škodu.

Tento spor je bohužel smutnou ukázkou toho, jak stát pečuje o svůj majetek, resp. o své kulturní dědictví. Místo spolupráce jen přehazování horkého bramboru. Můžeme však říci, že není vše tak špatné, svědčí o tom nejen např. zmiňovaná rekonstrukce vápenky, provedená Lesy České republiky, ale také řada soukromých či občanských iniciativ, které směřují k záchraně našich historických či technických památek. Tak je tomu např. u hradu Vízmburka, Zlenice či u sdružení Hradů na Malši.³⁴

Na závěr si neodpustím jednu kacířkou myšlenku – historik by neměl používat slovo „kdyby“..., nicméně kdyby komunistické právo neporušilo zásadu „superficies solo cedit“ nemuseli jsme dnes diskutovat nad tímto judikátem.

Slovo kdyby však do historie, tím spíše té právní, nepatří. Lze tedy jen doufat, že se zásada „superficies solo cedit“ velmi brzy opět vrátí do našeho právního řádu a hlavně, že si začneme více vážit svého kulturního dědictví.

Literature:

- Dostálík, P., Několik poznámek o úloze příslušenství věci v soukromém právu. in: Naděje právní vědy: Býkov 2007: sborník z mezinárodního setkání mladých vědeckých pracovníků konaného ve dnech 12.-14. 9. 2007 na Zámeckém statku Býkov. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2008, s. 38-46.
- Durdík, T., Ilustrovaná encyklopedie českých hradů. 1. vydání, Praha: Libri 1999.

³³ Takovýmito stavbami jsou např. kapličky či boží muka v polích.

³⁴ Bližší informace k těmto sdružením na: www.vizmburk.cz, www.zlenice.cz, www.hradynamalsi.cz

- Menclová, D., České Hrady I., 1. vydání. Praha: Odeon, 1972.
- Novohradský, V. Opustenie zásady „Superficies solo cedit“ a jeho dosledky. Právny obzor 1951, č. 4, s. 346-349.
- Spáčil, J., Stavby a obdobné objekty v judikatuře Nejvyššího soudu, Soudní rozhledy 8/2005, str. 281-284.

Reviewer:
Ladislav Vojáček

Contact – email:
pavel.salak@email.cz