Vývoj právních vztahů k tzv. Děkanskému dvoru na Lineckém předměstí Českých Budějovic

Předkládaný materiál představuje stručné shrnutí základních tezí potřebných pro posouzení, zda je z pohledu statutárního města České Budějovice relevantní domáhat se vlastnického práva k souboru nemovitostí spojených s tzv. Děkanským dvorem na okraji města.

Materiál vychází z posudku zpracovaného autorem dne 28. 8. 2020. Dále ve svém textu v nutné míře reaguje na tyto podklady:

- VALEŠ, V., BALÍK, S., KNOLL, V.: Majetková dispozice s pozemky města České Budějovice vůči římskokatolické církvi, Plzeň 2020 (dále jen Studie ZČU)
- KNOZ, T., ŠIMÁČKOVÁ, K.: K problematice vlastnictví katolické církve a restitucí církevního majetku, [s.l.] [s.d.] (dále jen Studie MU)
- Rozsudek krajského soudu v Českých Budějovicích č.j. 11 C 69/2015–29
- Rozsudek vrchního soudu v Praze č.j. 4Co 21/2017–65

Klíčové momenty vývoje právních vztahů k pozemkům

I.

1547, 8. 11.

Město České Budějovice získalo od Lukáše Reichštejnara dvůr na Lineckém předměstí i s přilehlými polnostmi. Právním titulem se stala standardní kupní smlouva. Její charakter dosvědčuje jak použití slovesa „kúpili“, tak výslovné stanovení kupní ceny ve výši 850 kop míšeňských grošů. Tato byla Reichštejnarovi postupně splacena a v roce 1557 bylo město kvitováno z jejího řádného odvedení.

Právní výklad tohoto momentu není sporný.

II.

1548, 25. 4.

Město uzavřelo „přátelské narovnání“ s děkanem Tomášem Bablerem. Čerstvě získaný dvůr s příslušenstvím mu postoupilo, aby splnilo svůj závazek odvádět děkanství na „kněžské platy a některé desátky“ 30 kop míšeňských grošů.

Podle Studie ZČU nešlo o kupní ani darovací smlouvu, ale o jakousi specifickou, nepojmenovanou smlouvu, která by mohla být nazvána „smlouva o převodu vlastnického práva“. Tato studie zároveň výslovně vylučuje, že by mohlo jít o smlouvu o užívání věci, což

údajně jednak plyne z jejího obsahu, jednak by na jejím základě „nebylo možné provést v příslušné pozemkové evidenci změnu majitele“ (s. 10).

Druhý z uvedených argumentů není v tomto případě relevantní. Zápis z 19. století mohl vzniknout špatnou interpretací původního textu (viz dále) a nelze jeho prostřednictvím dokazovat její původní obsah.

Tvrzení, že ze smlouvy vyplývá, že v ní nešlo o užívání věci, není nijak argumentačně podpořeno. S autory lze souhlasit, že nešlo o smlouvu pachtovní, neboť ta předpokládá, že uživatel (pachtýř) platí vlastníkovi za možnost majetek užívat. V tomto případě dostala církev majetek do užívání bezplatně. Smlouva ale zároveň výslovně stanoví, že postoupením dvora má být kompenzována povinnost města odvádět děkanství ročně 30 kop grošů (lze předpokládat, že z postoupeného majetku plynul obdobný roční výnos).

Namísto „nepojmenované smlouvy o převodu vlastnického práva“ tak na situaci mnohem lépe „pasuje“ tzv. ususfructus, spočívající v právu k „požívání věcí cizích, avšak bez újmy a škody a podstaty týchž věcí“, která byla dobovému právu dobře známa (objevuje se i v kodifikaci městského práva Pavla Kristiána Koldína z roku 1579, kde je zařazena mezi služebnosti – je tedy jasné, že již v 16. století si distinkci mezi vlastnictvím a právem k věci cizí dobře uvědomovali).

Skutečnost, že k převodu vlastnického práva rozhodně nedošlo, je jasně patrná i z toho, že děkanství bylo povinno kdykoliv v roční výpovědní lhůtě majetek vrátit, přičemž město si pro ten případ ponechávalo na vůli buď se vrátit k ročnímu platu 30 kop, nebo děkanství zajistit propůjčením jiného nemovitého majetku. K převodu vlastnictví ostatně chyběl i důvod – šlo pouze o zaopatření děkana z výnosů majetku města.

Správná reflexe obsahu smlouvy se objevila i ve studii Karla Pletzera v Jihočeském sborníku historickém (1/37, 1968) podle nějž děkan „dostal do užívání někdejší dvůr Lukáše Reichensteinera před Rožnovskou bránou s příslušenstvím jako náhradu za 30 kop ročního farářského platu“.

III.

po 1875

Do nově založených pozemkových knih bylo nedatovaným zápisem zaneseno vlastnické právo k celkem 34 nemovitostem souvisejícím s dvorem, nyní již nazývaným Děkanský, ve prospěch českobudějovického děkanství. Jako omezení vlastníka bylo zároveň vloženo právo města Českých Budějovic požadovat zpětné postoupení dvora proti vyplacení částky 30 kop míšeňských grošů.

Podle Studie ZČU, která předpokládá přechod vlastnictví již v roce 1548, je tento zápis v pořádku. S tou výhradou, že zatížení na listech B a C nemá být vykládáno tak, že město mělo právo na zpětné odstoupení nemovitostí proti zaplacení 30 kop, ale proti jejich placení ročně. Zde studie vychází z celkem správného hodnocení účelu smlouvy (s. 16–17). Avšak studie

zároveň jedním dechem tvrdí, že vedlejší ujednání o právu požadovat zpětné postoupení dvora je ujednáním o právu zpětné koupě dle §§ 1068–1071 občanského zákoníku z roku 1811 (Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch, dále jen ABGB), „související se smlouvou trhovou" (s. 15). Přitom již výše bylo zmíněno, že studie sama popírá, že by smlouva z roku 1548 byla smlouvou trhovou (kupní). Navíc pro uplatnění práva zpětné koupě chybí základní náležitost, totiž cena. Obecně platilo, že zpětná koupě měla proběhnout za stejnou cenu jako koupě původní (§ 1068 ABGB). Původně ale o koupi nešlo a ve smlouvě z roku 1548 také žádná cena není. Že by město mělo majetek zpět odkoupit za 30 kop grošů je úplné převrácení smyslu původní smlouvy, navíc cena je nesmyslně nízká. Pokud by pak město mělo platit 30 kop každoročně (tedy „Verabfolgung" by zde bylo přeloženo zřejmě jako „odvádění"), pak se nemůže jednat o (zpětnou) koupi i proto, že kupní cena nemůže mít povahu pravidelně se opakujícího, časově neomezeného peněžitého plnění.

Ve skutečnosti zápisy z 19. století hrubě zkreslily obsah původní smlouvy, která byla pro německého úředníka s ohledem na odstup více než 300 let a použitou raně novověkou verzi češtiny zřejmě (a vcelku pochopitelně) obtížně srozumitelná. Namísto správného právního stavu (vlastnické právo města, zatížené požívacím právem ve prospěch církve) byl vinou pochybení úředníka zapsán stav zcela jiný, s původní smlouvou nekorespondující. Vzhledem k tomu, že užívání Děkanských polí církví trvalo už odnepaměti a o smlouvě z roku 1548 jistě nepanovalo obecné povědomí, město proti tomuto zápisu neprotestovalo. Jen tím ale jeho vlastnické právo zaniknout nemohlo.

IV.

po 1875–1948

Užívání nemovitostí děkanstvím, opírající se o knihovní zápisy.

Zde se samozřejmě nabízí úvaha, že bez ohledu na adekvátnost provedených intabulací děkanství majetek prostě vydrželo, a to ve lhůtě 40 let, stanovené v § 1472 ABGB.

Občanský zákoník požadoval k vydržení řádnou, poctivou a pravou držbu po celou tuto dobu. Řádnost držby je ovšem spojena s řádným titulem, tedy adekvátním způsobem nabytí vlastnického práva, který nemůže představovat smlouva z roku 1548. A především, § 1462 ABGB výslovně vylučoval, aby byly vydrženy věci „zastavené, půjčené, do úschovy nebo k požívání dané". Přičemž poslední bod dopadá právě na podstatu (požívací) smlouvy z roku 1548. Z tohoto důvodu nemohlo tedy v 19. či první polovině 20. století vlastnické právo církve vzniknout vydržením.

Studie ZČU se s ohledem na své stanovisko ke smlouvě z roku 1548 problematikou vydržení nezabývá.

V.

1949, 29. 4.

Byl vydán výměr Okresního národního výboru v Českých Budějovicích, jímž byl Děkanství České Budějovice odňat na základě zákona č. 46/1948 Sb. nemovitý majetek o výměře přesahující 85 ha. Tento majetek přešel do vlastnictví státu.

Podle studie ZČU je tento výměr možno považovat za svědectví o tom, že tyto nemovitosti náležely do majetku církve. K tomu lze pouze dodat, že stát pochopitelně vycházel z pozemkových knih a oprávněnost držby církevních právnických osob nezkoumal.

VI.

2016, 19. 9.

Krajský soud v Českých Budějovicích rozhodl o vydání pozemků Římskokatolické farnosti – děkanství u kostela sv. Mikuláše, a to na základě žaloby poté, co majetek odmítl vydat Státní pozemkový úřad.

Otázka vlastnického práva děkanství nebyla v tomto rozhodnutí řešena, resp. vycházelo se ze stavu zapsaného před rokem 1948 v pozemkových knihách. Státní pozemkový úřad, který měl pozemky vydat, se tomu bránil pouze odkazem na to, že jsou pozemky zasaženy veřejně prospěšnými stavbami, což mělo být důvodem pro nevydání podle § 8 odst. 1 písm. f) zákona č. 428/2012 Sb. Pouze tato skutečnost byla před soudem projednávána, přičemž soud rozhodl na základě toho, že podle jeho názoru Státní pozemkový úřad neunesl v této věci důkazní břemeno.

Ani v odvolacím řízení před Vrchním soudem neuplatnil Státní pozemkový úřad novou argumentaci (tím méně pak zpochybnil historické vlastnické právo církve) a odvolací soud se pouze odvolal na skutkový stav zjištěný před Krajským soudem a ztotožnil se plně s jeho právním posouzením věci. Případná otázka historického vlastnictví města/církve nebyla tedy žádným způsobem prejudikována.

Závěr

Klíčovou otázkou celé kauzy je otázka souladu knihovního zápisu z poslední čtvrtiny 19. století s původní smlouvou z roku 1548, na základě které se tzv. Děkanský dvůr s polnostmi dostal do rukou českobudějovického děkanství. Existuje přinejmenším vážná pochybnost, zda zápis skutečnému právnímu stavu odpovídal. Pokud tomu tak nebylo, pak vlastnické právo církve nemohlo vzniknout a stát si v roce 1948 nedopatřením přivlastnil majetek obecní.

Zde je na místě pozastavit se ještě u Studie MU, která velmi správně poukazuje na obtížnou souměřitelnost pojmu „vlastnictví“ v historickém a současném právu. To je ale namířeno proti zpochybňování toho, že historicky církev vůbec vlastnické právo (v moderním slova smyslu) ke svému majetku měla, což některé osoby vedlo v minulosti k obecnému popírání oprávněnosti restitucí jako takových. Patrné je to již v úvodu, kde studie odkazuje na to, že ve středověku jediným pravým vlastníkem nemovitého majetku byl panovník a „veškeré další formy vztahu k majetku byly po formální stránce vnímány pouze jako vyšší či nižší formy

držby“ (s. 4). O různých variantách feudální držby, které byly víceméně ekvivalentem dnešního vlastnictví, se lze dočíst v každé učebnici právních dějin. V 19. století bylo ovšem již chápání těchto právních pojmů současnému diskurzu velmi podobné, vždyť ABGB je jedním ze základních východisek současného občanského zákoníku.

To, že k restituci majetku postačí vztah obsahově odpovídající dnešnímu vlastnictví, rezonuje i další judikaturou Ústavního soudu. Nezdá se ale, že by tato argumentace měla dopad na kauzu Děkanského dvora. Ta totiž z pohledu římskoprávního i aktuálně civilistického neměla církev ani ve vlastnictví, ale ani v držbě – jejím předpokladem je úmysl držet věc jako vlastní, což je možné dovozovat u nejrůznějších historických forem feudální držby, nikoli ovšem u věcí dočasně propůjčených k užívání, resp. požívání (zde se hovoří o tzv. detenci). Z historickoprávního pohledu je možno upozornit na § 318 ABGB, podle kterého majitel „*jenž chová věc nikoli ve svém, nýbrž v cizím jméně, nemá ještě právního důvodu, aby tuto věc vzal v držbu*“. Jinými slovy, kdo si je vědom, že věc má pouze propůjčenou od jiného vlastníka (v daném případě za účelem užívání výnosů), nemůže se sám za vlastníka považovat (a během času vlastnické právo vydržet). Předmětem restitucí také pochopitelně nejsou nemovitosti, které měla církev v nájmu, v pachtu či zapůjčené, což jsou jiné příklady detence.

Úspěšnost případné určovací žaloby je samozřejmě nejistá, ochota soudů rozhodnout na základě dokumentu ze 16. století a proti stavu, který byl před již zhruba 150 lety zaknihován, může narážet na vnitřní rezervaci a tendenci chránit ustálené poměry a dobrou víru. De iure ale argumentace ve prospěch historického vlastnického práva města České Budějovice nepostrádá přesvědčivost. A hodnota případně získaného majetku je nesrovnatelně vyšší než riziko, spočívající v povinnosti zaplatit soudní poplatek a v případě neúspěchu uhradit náklady protistrany (pro ilustraci, stát přišel prohraný spor v letech 2016–2018 v této položce na částku přesahující 25 000 Kč). Navíc s ohledem na složitost celé věci nelze vyloučit ani variantu, kdy soud bez ohledu na výsledek sporu nepřizná náhradu nákladů řízení žádné straně (i když na ni jistě nelze spoléhat).

Jako dlouholetý zastupitel obce proto autor připojuje svůj osobní názor, že žaloba má smysl už proto, aby zastupitelé statutárního města České Budějovice nemohli být v budoucnu osočováni, že nepostupovali s péčí řádného hospodáře a nevyužili možnosti získat pro město stamilionový majetek. Na druhé straně misky vah jsou relativně snesitelné náklady a jistota, že ať už soudní rozhodnutí bude jakékoliv, bylo ve věci učiněno vše, co učiněno být mohlo.

Zpracoval:

doc. JUDr. Marek Starý, Ph.D.

Katedra právních dějin

Právnická fakulta UK