

O reálním dělení domů

v obvodu bývalého
Pražského ghetta.

===== NAPSAL =====
JUDR. EMIL SVOBODA.

Omyly tiskové.

Na str. 48. na 5. řádce zdola čti právně	— na místě	správně
" " 51. " 2. " shora " 92 z. z.	— " "	9277
" " 60. " 15. " " " zastavěném	— " "	zastavěnému
" " 66. " 15. " " " právně	— " "	správně
" " 89. " 6. " " " domům	— " "	dojmům

NÁKLADEM LIDOVÉHO DRUŽSTVA
TISKAŘSKÉHO A VYDAVAT. V PRAZE.



Lze pokládati za charakteristickou známku veřejných knih, založených pro starobylé čtvrti městské, že obsahují více nebo méně četné zápisy, které se vyjímají groteskně v moderním rámci knihy pozemkové. Vznikly většinou z nesnáze, jak vyjádřiti dnešním způsobem právní stav, který se vyvinul za dávných dob a za zcela jiných podmínek životních a právních, než jakými jest charakterisována doba přítomná.

Takovéto kuriosity knihovní nejsou bez zajímavosti a mohly by se státi vhodným předmětem jakéhosi feuilletonu, náčrtu, retrospektivního pohledu do myšlenkového ovzduší, ve kterém žili předkové — ale sotva by poskytly dostatek látky k intenzivnějším úvahám právnickým.

Abych předešel domnění, že snad i tato práce jest podobnou exkursí do knihy pozemkové, pokládám za vhodno, poněkud čtenáře seznámiti hned předem s látkou, již se tato studie zabývá a pouká-

zati k hlediskům, jimiž jest vedena, a jimiž — jak doufám — liší se od pouhého vylíčení knihovních zvláštností.

Staré město židovské v Praze jest především zajímavo po stránce sociální jako území poměrně dosti značného rozsahu, v němž bylo obyvatelstvo židovské, nezpůsobilé nabývatí nemovitého majetku mimo obvod ghetta, po dlouhé věky veřejnou mocí internováno, aniž mu dána možnost šířiti obvod svojí obce v souhlase s rostoucím počtem obyvatel. Toto uzavření vnutilo celému vývoji Pražského ghetta zvláštní ráz, který se jasně zrcadlí v právních poměrech jeho obyvatel k majetku nemovitému, k majetku to, který mu byl existenční podmínkou a statkem takřka nenahraditelným.

Za různých okolností, které podněcovaly touhu jednotlivcovu, aby opatřil si nejnútnější míru nemovitého majetku, rozkvetlo v Josefově reální dělení budov obytných — ne jako zvláštnost tu a tam se vyskytující, nýbrž jako právní ústav, který v realitních poměrech právních nabyt v obvodu města židovského naprosté převahy.

Tlakem vnějších vlivů a nedostatkem zákoných předpisů, jež by regulovaly právní praxi, zvrhnul se tento způsob spoluvlastnictví k domům v atomismus právní a hospodářský, který konečně přivedl město židovské na pokraj hrozivého nebezpečí sřícení většiny jeho budov obytných.

Dle těchto důsledků mohlo by vzniknouti domnění, že sama instituce reálního dělení domů jest za každých okolností zavržitelna. Náзор takový by však mylně generalisoval mimořádné poměry josefovské a přezíral by význam, jakého by mohlo nabýti dělení budov obytných dle hmotně vymezených částí, kdyby došlo náležitého upravení zákonného.

Pohledme na dnešní život velkoměstský! Jest založen pro velikou většinu obyvatelstva na nájmu, což znamená, že až na malé procento, representující majitele pozemků a domů, nemá obyvatel města majetku nemovitého, nemá místa, kde by mohl bydleti a svoje zaměstnání provozovati bez obavy, že bude jeho poplatnost činžovní stupňována, že bude ze svých místností vypovězen. Takto závisí na majiteli domu obchodník, jehož existence je úzce spjata s místem, kde se zakotvil, i řemeslník, který jest nad to v nebezpečí, že v případě výpovědi nenalezne v blízkém okolí vhodné místnosti pro svoji provozovnu, že bude nucen daleko se stěhovati a takřka znovu zakládati svoji živnost.

A dělník, nechce-li dojížděti z daleka do práce a trávit ve vlaku část volného času, určeného zotavení, nucen jest platiti nájemné, relativně velmi vysoké, stoupající téměř v opačném poměru ku kvalitě a rozměrům bytu. Poměrně malá část dělního lidu dochází ubytování ve zvláštních domech dělnických — ale ocitá se v nebezpečí, že ve mzdovém sporu využito bude proti zápasícímu dělníku kruté

zbraně: pohružky vyklizením z bytu zaměstnavatele. Dělnické domy, stavěné korporacemi soukromými i veřejnými, zjednaly by částečnou odpomoc, kdyby i při nich nebylo obavy, že využijí závislosti nájemnictva k nátlaku nacionálnímu nebo jinak politickému na úkor jeho volnosti, která je člověku statkem těžko nahraditelným. Na venku, kde je půda levná, může se lépe situovaný dělník státi majitelem vlastního pozemku a domku, ale ve městech je uskutečnění tohoto způsobu řešení dělnické otázky bytové nemyslitelno.

Doplníme-li si tento obraz legie velkoměstských bezzemků řadou drobných lidí, kteří se živí osobními službami, a pro něž znamená zabezpečení bydliště poblíže středu města nezbytnou podmínku životní, uvidíme, kterak se nad tímto davem závislých, vydaných hře náhody a pohybu cen bytových vznáší ideál: míti kus vlastního majetku nemovitého.

Ve znamení této touhy vyvíjely se poměry ghetta, ve znamení této touhy může dojíti k úvahám, jak umožniti ve větší míře získávání nemovitého majetku ve velkých městech, jak upravit a životním potřebám přizpůsobiti právní instituci dělení domů v samostatné dílce reální.

Dnes není možno ani s přibližnou jistotou naznačiti, dojde-li k takovým úvahám zákonodárným, a kdy — ale nelze snad upříti významu pokusu, aby

zachycen byl z proudu života materiál pro posouzení světlých i stinných stránek věci v posledních okamžicích před chvílí, kdy zapadne do říše minulosti a nadobro životu odumře.

Práce tato není tedy ani monografií historickou; nezabývá se bližším studiem starých knih veřejných města židovského, nýbrž stavem, jaký se utvořil po založení nových knih pozemkových a jehož zbytky dosud existují, a dotýká se jen mimochodem minulosti tam, kde je toho pro posouzení dnešního stavu nezbytně třeba. Aby byl čtenář uveden do sféry otázek právních, do níž spadá předmět této studie, tomu slouží dvě kapitoly, předslané vlastnímu líčení poměrů josefovských, zabývající se všeobecně institucí společenství pro diviso a právní stránkou reálního dělení domů. Z této druhé kapitoly sezná čtenář, jak povrchním a naprosto nedostatečným způsobem naše zákonodárství »rozřešilo« problém domovních dílců reálních, zmínivši se povšechně a neurčitě o věci v § 842. obč. zákona, a ukončivši vývoj, který následkem nedostatečnosti právní úpravy dozával ve zjevy povážlivé, zákazem reálního dělení domů nejprve pro Čechy, pak pro celou říši mimo dva okresy soudní jižních Tyrol. Zajímavá linie vývojová: napřed nedostatečná zákonná úprava věci a pak, na místě reformy — zákaz.

Povaha věci vedla k tomu, že, poněvadž ve skutečnosti spolupůsobily na vývoji poměrů ve městě židovském vlivy hospodářské a sociální vedle ryze právních, bylo nutno i v této studii k doplnění obrazu celkového přiřleniti ku kapitolám, věnovaným rozboru právních skutečností i kapitoly, líčící prostředí, v němž se tvořily.



I.

Spoluvlastnictví ku věcem nemovitým dle podílů materiálně vymezených.

Rakouské právo občanské upravilo vzájemný právní poměr mezi více osobami, jimž náleží společně táž věc hmotná, na zásadě společenství dle podílů intelektuelních (*communio pro partibus indivisis*), dle něhož zůstává věc společná nerozdělenou, za to však samo právo vlastnické (nebo držba) rozděleno jest mezi účastníky dle podílů myšlených, hmotně nevymezených. Každý z podílníků jest vlastníkem (držitelem) celé nerozdělené věci, avšak toliko dle jisté kvoty, určené zpravidla zlomkem ($\frac{1}{2}$, $\frac{1}{3}$ a p.). Jednotlivcovo právo omezeno jest právem ostatních účastníků, takže žádný ze spoluvlastníků nebo spoludržitelů nemá samostatného a výlučného práva ani k nejmenší hmotné části celku. (Srovnej: Randa, »Eigentumsrecht« § 9.)

Tento způsob ovládnání společné věci několika spoluvlastníky nebo spoludržiteli nabyt v našem zákonodárství platnosti téměř bezvýjimečné, a to z té příčiny, že poměrně nejlépe vystihuje skutečnou celistvost věci společné a že nejdokonaleji vyhovuje té potřebě hospodářské, která hlavně při majetku nemovitém má význam nepopíratelný, že totiž utváří mezi podílíky poměrně jednoduchý právní vztah a poskytuje nejspolehlivější záruku nerušené a racionelní správy společné nemovitosti.

Naproti tomu nelze přehlížeti skutečnosti, obšírněji vylíčené ve stati úvodní, že spoluvlastnictví pro partibus indivisis nedovede účinně čeliti zlu, které se v největší míře objevuje v hustě zalidněných městech, které plyne z ovládnutí půdy menšinou obyvatelstva a které působí hospodářskou závislost bezzemků, odkázaných na nájem pozemků nebo ubikací, nezbytných pro jejich existenci hospodářskou i fysickou. Závislost tato přirozeně doléhá nejtíže na vrstvy majetkově nejslabší a její tísnivé účinky se rozšiřují a stupňují s rostoucí drahotou pozemků a bytů.

Jak praveno, vybudoval náš obecný zákonník občanský svá ustanovení o společném vlastnictví celkem na tomto principu.

Přece však připustil byt i jen zmínkami povšechnými také jiné upravení společného vlastnictví k téže věci hmotné a dal možnost, aby v oblasti jeho působnosti vznikly poměry právní, od zásady

společenství pro partibus indivisis podstatně se lišící.

Připustil, aby společná věc hmotná, tvořící celek fysický nebo právní, rozdělena byla mezi více podílníků tím způsobem, že jednotlivému spolujednateli náleží plné a samostatné právo vlastnické k podílu věci, vymezenému materiálně, že tedy žádnému z nich nenáleží věc celá ani dle podílu myšleného, nýbrž každému jen určitá zevně ohraničená část celku, která se takto stala samostatnou jednotkou věcnou.

Případy tyto nazývány jsou právní vědou »communio pro partibus divisio« a vyskytují se, jak praví R a n d a (Besitz § 17.), tehdy, když přes provedení reální dělby věci trvá mezi částmi taková souvislost přirozená nebo právní, že se úhrnem zase objevují jako celek.

Abych se příliš neodchýlil od svého předmětu, nebudu se zabývatí otázkou, zdali a pokud jest communio pro divisio myslitelná při věcech movitých, a omezím se v dalším na úvahu o vlastnických právech ku společné věci nemovité.

V literatuře byly o významu communio pro divisio a o tom, ve kterých ustanoveních se náš zákon občanský tohoto ústavu právního dotýká, projeveny názory, značně se rozcházející. Tak U n g e r pokládá communio pro divisio za pojem i pro rakouské právo důležitý, z toho důvodu, že na

něm spočívá zákonné pojmání a úprava poměrů právních ku společným příhradám (§§ 854. a nn.),*) P f e r s c h e (Sachenrecht § 38.) zastává názor, že materiálním dělením vznikají samostatné jednotky věcné, které jen dle populárního názoru jsou jako celek pojímány a označovány a spatřuje — zajisté mylně — zmínku o společenství pro diviso v § 361. ob. zákona občanského, R a n d a (Besitz § 17.) charakterisuje communio pro diviso v ten smysl, že o společenství k souhrnu dílů mluvíti lze jen se zřetelem ku vnějšku, nebo k jejich právní souvislosti, tedy jen ve smyslu nevlastním. Spoludržba pro diviso jest dle něho jen zdánlivou, neboť se stanoviska práva věcného netrvá žádné společenství mezi spoludržiteli. (§§ 841.—847.)

Pokud se týče významu právního ústavu communio pro diviso, nemohu souhlasiti s názorem P f e r s c h e h o, který zcela paušálně charakterisuje tuto formu společenství jako populární shrnování několika samostatných jednotek věcných ve zdánlivý celek, a mám za to, že právě promyšlení právních poměrů ku reálním dílcům domovním ukáže příklad společenství pro diviso, jež mělo a dosud má velmi složitý a důležitý význam právní.

*) S tímto názorem souhlasil původně i R a n d a, ale přiklonil se později (Eigenthumsrecht § 9. II. 6, pozn. 45.) k názoru, že v § 854. a nn. má obč. zák. na mysli pravidelný případ spoluvlastnictví pro indiviso.

V otázce, pokud občanský zákon ve svých ustanoveních dotýká se společenství pro diviso, pokládám za směrodatné §§ 856. a 842. Slova paragrafu na prvním místě citovaného: »Kde (společné zdi) jsou dvojity nebo vlastnictví rozděleno jest, nese každý náklady udržovací za to, co jemu samému náleží« sotva lze vysvětliti jinak, než jako zmínku o spoluvlastnictví pro diviso, poněvadž se tu na roveň klade případ z d i d v o j i t é s případem »je-li vlastnictví rozděleno«. Spoluvlastnictví pro diviso jest skutečně podobno případu, kde zřízena byla dvojitá zeď příhradní, kdežto pojem spoluvlastnictví ku společné zdi dle podílů intelektuelních jest pravým opakem právních vztahů ku dvěma samostatným zdem, jež snad toliko při povrchním pozorování jeví se jako zeď jediná. Také ustanovení § 856. o uhrazení nákladů na udržování zdi společné ukazuje na communio pro diviso, ježto by v opačném případě bylo nutno rozhodnouti, že náklady tyto mají býti hrazeny oběma spoluvlastníky dle kvot poměrných.

V § 842. pak ustanovuje ob. zákon občanský, že při rozdělení pozemků nebo b u d o v má býti rozhodnuto, zda podílník k užívání svého podílu potřebuje služebnosti (rozumí se vůči některému z podílů ostatních) a za jakých podmínek mu mají býti povoleny. Má-li však při dělbě vlastnictví k budově mezi více osob vůbec nastati možnost, aby mezi částmi domu založeny byly vzájemné služebnosti, jest zajisté nutno, aby rozdělením utvořeny byly

dvě nebo více samostatných jednotek věcných, tedy aby nastalo rozdělení objektu na partes pro diviso, ježto by při jiném způsobu dělby bylo zřizování služebností podobných právně nemožno.

Poněvadž pak dům i po provedení dělby zůstává celkem fysickým, lze — mimo paragraf výše citovaný — i toto ustanovení pokládati za důkaz, že občanský zákon *communio pro diviso* k věcem nemovitým připouští.

Ve skutečném životě právním vyskytly se a vyskytují podnes případy, kde takovýto poměr spoluvlastnický není pouhou skutečností zdánlivou. Nepochybuji o tom, že toliko na vnějším dojmu nebo populárním názoru zakládá se představa o celkové souvislosti částic, reálním dělením vzniklých v těch případech, které se obyčejně jako příklady společenství pro *diviso* uvádějí, na př. při rozdělení ostrova vnitřním rozhraničením (*Randa, Eigenthum* § 9.), při dělení zahrady, hory, lesa (*Stubenrauch, Com. I. str. 1017*) a p., neboť příklady takové mohou býti pokládány za zvláště výrazné případy celků, které přes vnitřní fysické rozdělení nadále jako celek trvají, jen při zcela povrchním pozorování.

Voda, obklopující ostrov, krajinářský dojem lesa, zahrady nebo hory, tvoří z těchto objektů arci jakési jednotky, jejichž celistvý ráz neruší se na pohled vytyčením čar mezních — ale se stanoviska právního tvoří se ze souvislých rozloh pozemkových jednotlivé samostatné celky i pomocí kteréhokoli jiného prostředku rozhraničujícího ať přirozeného,

ať rukou lidskou provedeného. Sám Randa praví na jiném místě (Besitz § 17.), že ohraničení sice bývá zpravidla dílem ruky lidské, že však je umělé vymezení zbytečno tam, kde hranice jisté části pozemkové jsou přirozeny, na př. při ostrově. »Novým ohraničením« — praví dále — »mohou býti stejně dobře nové celky vytvořeny jako reálním dělením movitosti, na př. stříháním sukna a p.« Jest tedy ostrov právním celkem, dokud voda představuje i jeho hranici právní. Je-li však voda, ostrov obklopující, soukromým vlastnictvím majitele ostrova, nebo naopak, je-li ostrov mezníky rozdělen mezi více vlastníků, pozbývá ostrov tento povahy samostatné jednotky právní podobně, jako dělením pozbývá vlastnosti právní jednotky les, zahrada nebo hora.

Bude-li tedy plocha ostrova, lesa, zahrady, rozdělena dalším rozhraničením, vzniknou — stejně jako dalším dělením větších, uměle ohrazených pozemkových celků — nové parcely pozemkové, úplně samostatné. A právě tak, jako nelze nazývat vlastníky pozemků »spoluvlastníky dle podílů materiálních« proto, že jejich pozemky souvisí fysicky s pozemky sousedů, nelze ani dělení ostrova a p. uváděti jako příklad spoluvlastnictví pro diviso, nemá-li býti jediným důvodem pouhý optický dojem, který spíše dává postřehnouti samostatný celek v ostrově, lese, zahradě nebo hoře, než v pozemku, ohraničeném způsobem méně nápadným.

Podobně nevystihuje povahy spoluvlastnictví pro diviso ani druhý příklad, uvedený R a n d o u na citovaném místě,*) ten totiž, kdy nemovitost, tvořící dosud jednotné těleso knihovní, rozpadla se způsobem mimoknihovním ve více částí materiálně ohraničených. Případy takové zakládají se na rozporu mezi tak zv. vlastnictvím naturálním k tělesu knihovnímu a mezi stavem tabulárním — a mají tu společnou stránku, že úhrnná celistvost částí, na které knihovní těleso fakticky bylo rozděleno, vyjádřena jest zápisem knihovním, který skutečnosti neodpovídá.

Je-li za platnosti ob. zák. obč. a zákona knihovního možno, aby takovéto případy vznikaly, a za jakých okolností se tak děje, to jsou otázky, jejichž rozhodnutí splývá v jedno s rozhodnutím sporu, zda a pokud dle našich zákonů jest přípustno mimoknihovní nabytí vlastnictví k nemovitostem, jež jsou předmětem zápisů knih pozemkových. Pro náš účel nebylo by vhodné uváděti a rozebírati nepřehlednou řadu názorů, projevených v literatuře o této věci — stačí uvést, že sám A d l e r, který ve svém spise »Publicitätsprincip im österreichischen Tabularrechte« omezuje tuto možnost na minimum, přece jen p ř i p o u š t í výslovně neknižovní nabytí práva vlastnického k objektům knihovním v řízení e x e k u č n í m (udělení příklepu) a v řízení vy-

*) Srovnej též Schiffler, »Systematisches Lehrbuch des österreichischen Civilrechts, § 76., pozn. 4.

vlastním (odevzdání nemovitosti vyvlastněné po složení náhrady určené řízením expropriacním) a nepřímo i v případě odevzdání pozůstalosti obsahující věci nemovitě.*)

Lze tedy rozhodně míti za to, že jest možno, aby nemovitost, objevující se dosud v knihovním zápise jako celek (ať již vůbec nerozdělený nebo nalézající se ve spoluvlastnictví dle podílů intelektuelních) byla ve skutečnosti rozvržena mezi více osob dle podílů materiálně vymezených.

Zbývá uvážiti, jaký právní význam tu má knihovní stav, neshodující se se skutečnými poměry vlastnickými.

Jsou-li především osoby, které si těleso knihovní rozdělily dle podílů hmotných, totožny se spoluvlastníky knihovními, a není-li snad rozdělení toto pouhým přechodným upravením užívání a správy společného objektu, pak nabývají spoluvlastníci držby příslušných částic reálných, a to po případě držby kvalifikované pro vydržení, ale zůstávají spoluvlastníky pro indiviso dle knihovního stavu potud, pokud »listina o dělení zřízená nebyla do knih veřejných vtělena« (§ 846.

*) Neboť umělkovaná konstrukce, jako by dědic odevzdáním pozůstalosti nabýval k nemovitostem pozůstalostním práva vlastnického »ex iure hereditario« a teprve vkladem knihovním stal se vlastníkem »iure proprio«, rovná se téměř doznání, že v případě tomto nelze se obejít bez připuštění vlastnictví naturálního (neknihovního). Srv. Randa, »Vlastnictví«, § 32., pozn. 10a.

o. z. obč.), nebo pokud výhradného práva vlastnického ku svým částem nevydrželi. Nelze tu tedy mluvit o spoluvlastnictví pro diviso v přesném slova smyslu, nýbrž nejvýše o jakési spoudržbě pro diviso, ačkoli pro držbu jest stav knihovní tou měrou nerozhodným, že jest zcela zbytečno mluvit o spoludržbě pro diviso. (Srov. též náleží nejv. soudu 780 sb. Pfaff-Schey-Krupský n. ř.)

Přejdou-li materiální části tělesa knihovního v majetek jiných osob, než pro které jest vloženo právo vlastnické do knihy pozemkové, zůstane vlastníkem ten, komu svědčí zápis knihovní, a to potud, pokud držitelé neknihovní nenabudou vlastnictví naturálního, nebo knihovního.

Bylo by tedy možno mluvit o jakémisi spoluvlastnictví pro diviso mezi naturálními vlastníky reálních částí knihovního tělesa v obou těchto případech jen pro tu dobu, než získané vlastnictví neknihovní bude náležitě do knihy pozemkové vloženo. Nutno však míti na paměti, že naturální vlastníci jednotlivých částí bývalého celku jsou skutečnými a výhradnými vlastníky svých dílů, že na jejich vzájemném poměru (který se rovná každému jinému sousedství) ničeho nemění existence zápisu knihovního, skutečnosti neodpovídajícího.

Toto naturální vlastnictví jest ovšem vydáno jistému nebezpečí tím, že právo ku knihovním dispozicím náleží výhradně tomu, kdo jest jako vlastník v knize pozemkové zapsán, i tím, že naturálnímu vlastníku může býti odňato právo vlastnické k ne-

movitosti právním jednáním dosavadního knihovního držitele objektu, nastanou-li podmínky, za kterých zákon chrání důvěru v knihy veřejné. Ale tato nebezpečí — jak jest samozřejmo — neplynou z poměru mezi držiteli nebo vlastníky materiálních částí nemovitosti, nýbrž výhradně jen z nedostatku jejich knihovní legitimace.

Ve všech uvedených příkladech neliší se tedy vzájemný poměr mezi domnělými spoluvlastníky pro *diviso* od poměru mezi sousedy vůbec.

Vyskytují se však dosud — byť i jen jako zbytky z minulosti — případy skutečného spoluvlastnictví pro *diviso*, na kterých lze ukázati vlastní podstatu tohoto způsobu úpravy poměrů mezi současnými vlastníky téže fysicky nedílné věci nemovité, které nám pohřichu zároveň podávají obraz úžasné spleti poměrů právních, jaké tento ústav právní může zploditi, zejména ovládne-li městské, hustě zalidněné území a není-li upraven právními předpisy, vylučujícími jeho stinné stránky a nezdravé extrémny. Jsou to případy spoluvlastnictví k domu, dle částí materiálních rozdělenému, při nichž úhrnná celistvost dílců reálně ohraničených nespočívá ani v povrchním dojmu optickém, ani v nahodilé neshodě stavu knihovního s neknihovním, nýbrž v nejvlastnější podstatě předmětu, ovládnutého spoluvlastníky pro *partibus divisis*.



II.

O právní stránce reálního dělení domů.

§ 842. ob. zák. obč. ustanovuje: »Rozhodčí nebo soudce rozhoduje též, zda při dělení rozloh pozemkových nebo stavění některý podílník k užívání svého podílu potřebuje služebnosti, a za které podmínky má mu býti povolena.« V tomto ustanovení připouští občanský zákon, jak jsem již v předchozí kapitole stručně naznačil, dělení budov dle podílů materielně vymezených,*) a to bez jakéhokoli omezení.

V literatuře však převládá názor, že všeobecným zněním § 842. vzniká rozpor mezi tímto ustanovením zákona a mezi zásadou, vyslovenou §§ 417.—419. ob. zák. občanského, dle níž není možno, aby odděleno bylo vlastnictví k budově nebo

*) Srovnej Krainz, System I., § 9.: »Dělení budov dle pater, které se vyskytuje ne zcela zřídka, bylo redaktory obč. zákona pokládáno za přípustno a bylo teprve Savignym prohlášeno za právníkou nemožnost.«

jejím částem od vlastnictví k pozemku, budovou zastavěnému, kterýžto stav by — dle těchto názorů — nastal, kdyby bylo připuštěno reální rozdělení domu čarami horizontálními. S tohoto stanoviska vkládá se interpretací do ustanovení § 842. omezení, že reální dělení domu jest právně možno jen tehdy, dělí-li se současně s budovou i domovní pozemek v části materielně vymezené, kteréžto podmínce vyhovuje jen dělení domu čarami vertikálními.

Názor tento vyslovuje Randa (Besitz str. 500) slovy: »Držba jednotlivých pater nebo dokonce jednotlivých pokojů (tedy compossessio budovy pro diviso) jest n e m o ž n a; neboť ani poschodí ani pokoje nejsou věcmi samostatnými, nýbrž obojí trvá jen v domě a s domem. Různá patra domu jsou právě tak málo předmětem zvláštní držby jako různé vrstvy lodí. Na tomto názoru spočívají ustanovení obč. zákona (§ 417.—419.), která bezvýjimečně trvají na zásadě, že vlastnictví (a totéž platí pro shodnost důvodů i při držbě) k domovnímu pozemku a domu vždy nerozděleně v jedné ruce trvá. Vertikální dělení není n a p r o s t o n e p ř í p u s t n o.«

Týž názor, opírající se o § 417. a nn. vyslovuje U n g e r (System des österreichischen Privatrechts kap. II. § 51. pozn. 23.) a S c h i f f n e r (l. c. pozn. 5.). Podobným důvodem — mimo jiné — opřel i n e j v y š š í s o u d v nálezu č. 1427 (G. U. W.) rozhodnutí, jímž potvrdil zamítnutí žádosti o převod práva vlastnického k jednotlivé místnosti domu (... »a po-

něvadž následkem nesrovnatelnosti takového dělení domu se zákonným pojmem vlastnictví k pozemku a k stavbám na něm se nalézajícím...«), zakládaje svůj názor na ustanovení § 297. obč. zák.

Z citovaných úsudků jest patrnó, že literatura právnická i iudikatura vycházejí z názoru, že, oddělují-li se právně jako samostatné jednotky věcné jednotlivé části domovní, nalézající se nad tímže reálně nerozděleným pozemkem domovním, odlučují se jaksí od vlastnictví k pozemku, s nímž přes to i nadále tvoří nerozlučitelný celek fyzický. Z tohoto zásadního stanoviska jest pak vysvětlitelno, připouští-li se jako jediný způsob, srovnatelný s principem práva občanského, dělení domu čarami vertikálními, při němž se současně dělí v části reální i pozemek domovní.

Totěž právní přesvědčení vysvítá jasně i z dalšího důvodu uvedeného nejvyšším soudem v rozhodnutí právě citovaném, že totiž dělení takového nelze srovnati se zařízením knih pozemkových, a že i se zřetelem k úvěru reálnímu nelze ho připustiti. Je totiž základní vlastností nemovitosti — zde tedy domu — jako předmětu hypoték, že tvoří nerozlučný celek s pozemkem, tak že i po zboření budovy zbývá jako podstata nehybnoucí (mimo katastrofy výjimečného rázu) pozemek stavební. Kdyby byl správným názor, že samostatná část domu, oddělená horizontální čarou od

ostatních součástí domovních, pozbývá právní souvislosti s pozemkem, pak nastala by skutečnost, opravdu povážlivá pro úvěr reální, neboť zbořením domu naprosto by zmizel předmět hypotéky. Této eventualitě bylo by pak nutno čeliti opatřením, aby hypotéky na dílcích zjištěné umořovány byly splátkami, jež by vyrovnaly dluh dříve, než se budova schýlí k fysickému zaniknutí. Okolnost tato byla by pak tím důležitější, čím větším podílem na celkové hodnotě objektu by participoval stavební pozemek.

Doufám, že se mi podaří v dalším dokázati, že názor tento nikterak skutečnosti neodpovídá, že případy, kde skutečně se odlučuje vlastnictví k budově od vlastnictví k pozemku jsou anomálními kuriozitami, ale že rozhodně nejsou všeobecnými ani typickými zjevy při dělení domů v dílce reální.

Abych hned předem naznačil, v čem se chybuje při takovém posuzování věci, uvedu rozhodnutí nejv. soudu č. 4010 G. U. W., které — dle mého mínění — správněji vystihlo podstatu dílců domovních:

Dům č. p. 68 rozdělen byl totiž tak, že prvé patro patřilo osobě A, druhé osobě B. Majitel sousedního domu dohodl se s vlastníkem B a docílil od něho povolení, zjednatí si probouráním hraniční zdi domu č. p. 68 ve II. patře vchod z tohoto poschodí, patřícího výhradně osobě B, do svého domu.

Majitel prvního patra domu č. p. 68 odporoval probourání hraniční zdi, čímž došlo ku sporu mezi oběma podílníky tohoto domu.

Spoluvlastník B popíral oprávnění spoluvl. A k odporu, tvrdě, že jemu náleží výhradně a neomezené vlastnictví druhého patra domu, kdežto osobě A náleží podobné vlastnictví pouze k prvému patru, následkem čehož nedotýká se jeho sféry vlastnické, probourá-li se ve druhém patře hraniční zeď domu. Věc došla pořadem instancí až k nejvyššímu soudu, který rozhodl takto:

Nutno toho se přidržeti, že při původním dělení domu č. p. 68 nebyl tento ve dva přísně oddělené díly rozdělen, nýbrž že při přikázání jednotlivých místností na předchůdce majitelů A a B ty části domu, jež dle povahy věci ku společnému užívání přikázaných lokalit sloužiti měly, neděleny zůstaly. Ani ve starších rozdělovacích listinách ani v nabývací listině žalovaného není o hlavních zdech, které obkličují přidělené lokality, nějaké řeči. Nemůže tedy žádná strana na tyto jako na výhradné vlastnictví činiti nárok. Ony musí naopak jako společné vlastnictví býti pojímány, ježto ony bez újmy celého domu fysicky děliti se nedají. Proto není žalovaný (B) oprávněn proti odporu žalujícího spolumajitele hraniční zeď obou domů prolomiti.

Uznává tedy nejvyšší soud v tomto rozhodnutí, že jisté části domu, rozděleného spoluvlastnický pro

viso

, zůstávají s p o l e č n ý m vlastnictvím majitelů podílů a lze zajisté podobně plným právem tvrditi, že takovouto věcí, všem dílům společnou jest i — p o z e m e k, n a n ě m ž j e s t d ů m z b u d o v á n, pokud nebyl opak některým aktem práv-

ním ustanoven. S tohoto stanoviska jeví se dílce domovní samostatnými celky majetkovými, k nimž náleží vedle výhradného vlastnictví jednotlivých částí domu i spoluvlastnické podíly na pozemku a na takových částech budovy, které dle přirozené povahy jsou nezbytny všem vlastníkům a uživatelům domu. Následkem toho odpadla by proti právní přípustnosti dělení budov čarami horizontálními námitka, odvozovaná z §§ 417.—419. (resp. z § 297.) ob. zák. obč., odpadla by i obava, že dílec takový pozbyl by způsobilosti, býti předmětem úvěru reálného.

Podal-li se mi dokázati oprávněnost tohoto názoru, vysloveného nejvyšším soudem, pak myslím, že se objeví nesprávnou všeobecná výtká, jako by tvoření dílců domovních bylo se dálo neprávem a v odporu s principy občanského zákona (Unger, System kap. II. § 51. pozn. 23., Schiffner, Systemat. Lehrb. § 76. pozn. 5.), neboť odpor takový nastal by jen tehdy, když by pozemek domem zastavěný připojen byl celý k jednotlivému z dílců, takže by ostatní skutečně stály na cizím pozemku nebo v cizím prostoru vzduchovém, čímž by se uskutečnilo rozdělení vlastnictví k půdě od vlastnictví k její superficies. —

Dělení domů dle podílů materiálních nebylo v Rakousku vzácností, je však dnes již speciálními zákony zakázáno všude mimo jižní Tyroly, kdež (v obvodu soudů v Ampezzu a Buchensteinu) dosud

jest přípustno.*) Prvým zákazem dělení domů dle částí hmotných jest nařízení ministerské ze dne 27. prosince r. 1856 č. 1 ř. z. z roku 1857, které ustanovuje:

1. Zapovídá se, domy v království Českém budoucně dle zvláštních částí hmotných rozdělovati.

2. Jestliže by části jednoho a téhož domu nyní již rozdělené budoucně v rukou jednoho držitele se spojily, není více dovoleno, zase jich rozdělovati nebo některé z nich zvláště o sobě zavazovati. Že takové části v držení jedné osoby přišly, budiž v knihách veřejných poznamenáno.

3. Části dle č. 2. spojených nelze již zvláště o sobě v exekuci bráti a pakli by se exekuce vedla na části spojené a na některé z nich záležely by již před jich spojením nějaké závady knihovní, tedy budiž každá část zvláště o sobě odhadnuta, dle toho společná cena vyvolací ustanovena a to, co se utrží, mezi věřitele na nich pojištěné rozděleno v té míře, jak byla každá část zvláště o sobě vyceněna.

4. Tím, co tuto vyměřeno, nezabraňuje se držitelům zvláštních částí domů, již nyní rozdělených, dle práva svého jimi vládnouti a o nich pořizovati,

*) Srovnej zákon ze dne 17. března 1897 č. 77 ř. z., kdež ve článku XVI. stanoveno, že zákon z roku 1879 o materiálním dělení domů má platiti pro Tyroly, avšak s vyloučením obvodu scudů v Ampezzo a Buchensteině.

zapovídá se jim však některou část domu budoucně na menší částky rozdělovati.

5. Nařízení toto netýče se stavení, k nimž se vztahuje záповeď, daná ve příčině rozdělování statků selských.

Zákon ze dne 5. prosince 1874 č. 92 z. z. o zakládání nových knih pozemkových v král. Českém ustanovil pak v § 5.: »Každá nemovitost, jsoucí celkem fysicky souvisícím, může sama o sobě činiti jedno těleso knihovní. Co se týče domu, jenž zákonným způsobem fysicky rozdělen jest, budiž s jednotlivými fysickými podíly naloženo jakožto se zvláštními těly knihovními, a to pokud podíly tyto spojeny nebudou. (Nařízení dané dne 27. prosince 1856 č. 1. ř. z. z roku 1857.)«

Konečně zákon ze dne 30. března 1879 č. 50 ř. z. ustanovuje:

»§ 1. Ke hmotným částem nějakého stavení, které nejsou takové, že by se mohly pokládati za samostatné věci hmotné, na př. k některému poschodí nebo k některé prostoře téhož stavení, nelze samostatného práva vlastnického nabýti a k tomu konci zápisu do knih pozemkových si vyžádati. Pokud lze na takových částech nebo prostorách stavení zakládati a do knih pozemkových zapisovati výhradná a k dalšímu převádění příhodná práva užívání, uvažováno buď podle obecného zákonníka ob-

čanského a podle obecného zákona o knihách pozemkových.

§ 2. Poměrů právních, které vzešly dříve, než tento zákon platnosti nabyl, rozdělení nějakým, které se s tím, co ustanoveno v prvním odstavci § 1. nesrovnává, toto ustanovení se netýče, a takové poměry mohou se příště do knih pozemkových vkládati a dále v nich přenášeti, ač nevztahuje-li se k nim již nějaká předešlá záповěď dělení, pro některé obvody vydaná. — Dále však rozdělovati částí tímto způsobem vzešlých není budoucně dovoleno.

§ 3. Spojí-li se části v § 2. připomenuté, nemohou se již oddělití nebo zvláště zaváditi. — Jest-li činiti o právo nějaké před spojením nabyté, mohou se v exekuci vzítí jen části spojené. Pokud však toho již z příčiny rozdělení ceny trhové potřebí, budiž každá část zvláště o sobě odhadnuta.«

Zákony těmito bylo dělení domů dle podílů materiálních zakázáno v celé oblasti, kde působí obecný zákon knihovní, s výjimkou dvou okresů soudních v jižním Tyrolsku, o níž se výše stala zmínka. K těmto zákonným předpisům nutno připojiti několik poznámek:

Ministerské nařízení z r. 1856 zakazuje opětne dělení reálných dílců t é h o ž d o m u, které se spojily v rukou j e d n o h o d r ž i t e l e, a nařizuje, aby takovéto spojení držby bylo v knize pozemkové p o-

z n a m e n á n o. Na tomto místě nutno upozorniti, že za dílce téhož domu sluší považovati ty místnosti, které leží uvnitř jedné, přirozený celek tvořící budovy obytné a jsou tudíž obklíčeny původními zdmi hraničními. N e n á l e ž e j í sem takové místnosti, které byly časem probouráním těchto zdí k dílcům domu připojeny, které jsou sice z vlastních lokalit domu výhradně přístupny, které se však nalézají ve vzduchovém prostoru nad jinou stavební parcelou a tvořily původně součásti domů sousedních. Tato na pohled zcela samozřejmá a jednoduchá věc objeví se nám dosti důležitou, až seznáme spletité vzájemné prostupování se domů josefovských, které mohlo býti postupně zjednodušováno jen tím způsobem, že přes zákaz dalšího dělení dílců téhož domu trvala nadále možnost odlučovati takové části dílců, jež zasahovaly do oblasti domů sousedních.

Netřeba šíře vykládati, že slovy »držitel« a »držení« rozumí citované min. nařízení tak zvanou držbu t a b u l á r n í, že tedy držbu dílců lze pokládati teprve tehdy za spojení, když bylo v knize pozemkové v l o ž e n o p r á v o v l a s t n i c k é k dílcům téhož domu pro týž právní subjekt. Vždyť zajisté jen sloučení držby t a b u l á r n í bylo možno knihovně poznamenati. Rovněž není zcela přesný výraz »spojení v rukou j e d n o h o držitele«. Neboť nezáleží nikterak na tom, přejde-li několik dílců domu do vlastnictví jedné osoby nebo sebe větší řady spoluvlastníků: rozhodným momentem jest, zda spoluvlastnictví pro d i v i s o změnilo se ve

spoluvlastnictví pro indiviso nebo v nedělené vlastnictví jedincovo.

Co se konečně týče poznámky »sloučení držby«, možno říci, že význam její daleko není takový, jak by se na první pohled zdálo. Jisto jest, že poznámka tato znamená omezení práva disposičního, a že se jí žádná strana nebude iniciativně u soudu domáhati. Zůstane tedy p o v i n n o s t í s o u d u, aby z úřední moci dal v knize pozemkové sloučení držby poznamenati, dojde-li ku přesvědčení, že nastaly její podmínky.

Jednotlivé dílce téhož domu objevují se však začasť (v Josefově téměř všeobecně) v celé řadě knihovních vkladeb, takže soud mohl bez dalšího šetření poznamenati sloučení jen tehdy, když žádal týž právní subjekt o vklad práva vlastnického k více dílcům téhož domu zároveň. Nabýval-li jednotlivec dílců takových s u k c e s s i v n ě, nebylo možno prostě na základě shody jména poznamenávati sloučení držby a bylo namnoze velmi obtížno opatřiti doklady o totožnosti osoby. Zejména pak v židovském městě Pražském opakují se některá jména velmi často a bylo by povážlivo, ano nepřípustno, aby na tak vratkém základě poznamenáváno bylo důležité omezení práva vlastnického. Následkem toho vyskytuje se poznamenání sloučení držby jen sporadicky a nedociluje se účinků zamýšlených zákonem v tom rozsahu, jak bylo předpokládáno.

V Praze arci pozbyla tato otázka významu tím, že vyvlastňovací akci, opřenou o zákon asanační

(ze dne 11. února 1893 č. 22 ř. z.), slučuje se vlastnictví dílců v rukou obce, která v dohledné době odstraní poslední zbytky poměrů právních, vzniklých reálním dělením domů josefovských.

Co do stránky formální, ustanovuje český zákon o zakládání knih pozemkových, že jednotlivé fyzické části domu mají býti — až do svého spojení — pokládány za samostatná knihovní tělesa. Budu ještě míti příležitost poukázati k tomu, jak správně tímto ustanovením byla vystižena cesta, kterou jediné bylo možno docílití jasnosti a poměrné přehlednosti v knihách josefovských.

Pro naše poměry bylo by naprosto nepřiměřeným ustanovení, které obsahuje zákon o zakládání knih pozemkových pro Tyroly (ze dne 17. března 1897 č. 9 z. z.). Tento zákon totiž ustanovuje v § 6.: »Při materielně rozdělených domech budiž pro každý podíl na domě zřízen zvláštní list vlastnický a list závad«. List podstaty statkové zůstane tedy všem částem jednoho domu společným*) a reální dělení na tomto listě se takovým způsobem vyznačí, aby zápisy na samostatných listech B a C mohly se jednoduchým způsobem dotyčného dílce dovolávati. Tento způsob vystihuje sice lépe spojitost dílců téhož domu, ale předpokládá poměry zcela jednoduché. Pro poměry josefovské, kde — jak uvidíme — komplikována jest věc tím,

*) Srovnej Dr. E. Neuhold, »Das österreichische Grundbuchswesen in gedrängter Darstellung«, § 14.

že jednotlivé části domů připojeny byly hospodářsky a právně k částem různých domů sousedních, byla by snaha o takovéto knihovní vyjádření jednoty reálně děleného domu vedla ku spleti naprosto nepřehledné.

* * *

Po těchto dvou kapitolách, ve kterých jsem se zabýval reálním dělením domů s hlediska všeobecného obrátím se k vlastnímu předmětu: vylíčení právních poměrů k reálním dílcům domů, jak se vyvinuly v Pražském městě židovském. Poměry tyto utvořily se za působnosti zvláštních okolností vnějších, ovládly celé značné území města a poskytují zajímavý obraz po stránce právní i hospodářské a sociální. Poněvadž elementy posléze uvedené určovaly svou váhou směr, kterým se právní vývoj realitních poměrů ghetta po staletí bral, pokládám za nutno podati obraz jejich dříve, než přikročím k vlastnímu rozboru se stanoviska právního.



III.

Isolace Pražského ghetta a její důsledky pro vývoj právních vztahů obyvatel jeho k pozemkům a stavbám obytným.

Theorie národohospodářská používala nezřídka za východiště svých dedukcí myšleného ostrova, izolovaného, obydleného jistým počtem individuí, která byla nucena výhradně na jeho ploše uskutečňovati hospodářskou práci, usilovati o ukojení potřeb, budovati zkrátka celou složitou a zajímavou stavbu života hospodářského, a to za předpokladů, čerpaných ze životních poměrů, jak se vyvinuly u kulturních národů evropských.

Jako podobný izolovaný ostrov vyvinulo se ve skutečném životě do jisté míry Pražské ghetto, které podává velmi poučný obraz účinků, jaké se mohou dostavit, ponechá-li se jisté skupině lidí větší nebo menší míra volnosti v provozování obchodů a živností, v pěstění nauk a v jiných oborech činnosti hmotné a duševní, zachová-li se pro ně princip soukromého vlastnictví i ostatní všeobecně

platné zásady právní — odejme-li se jim však (podobně jako ostrovanům uprostřed moře) možnost šířiti území svoje v souhlase s přibýváním populace.

Isolace města židovského byla provedena tím, že bylo židovské obyvatelstvo Prahy přísnými předpisy mocí státní donuceno asi od 13. století, usazovati se výhradně na území přesně ohraničeném, časem i řetězy uzavíraném, které měří v dnešní podobě okrouhle 93.000 m². Mimo tento obvod nesměli židé (až na nepatrné výjimky) ani nemovitého majetku nabývati, ani jinde v Praze bydleti, ano i když jen na čas židovské město opouštěli, byli nuceni krojem se lišiti, aby neušli pozornosti moci veřejné.

Tímto způsobem byla utvořena v Praze zvláštní obec židovská, odkázaná na nevelký, uzavřený obvod, jediný to útulek pražského židovstva, ve kterém mělo svá bydliště, svou radnici a správu, svoje školy, chrámy, ústavy humanitní i hřbitov. Pokud trvala klausura židovského města, bylo sice téměř výhradně zaujato obyvatelstvem židovským (roku 1791 čítalo prý 7341 židů a pouze 9 katolíků), ale přece zhušťovala se jeho populace daleko nad obvyklou míru městského zalidnění.

Následkem toho dolehla záhy na obyvatele židovského města tíseň pozemková. Stavby obytné tísnily se v bezprostředním sousedství hřbitova (jehož nedotknutelná plocha měřila posléze 11.290 m², tedy téměř 1/8 celého obvodu) přes to, že v jeho půdě odpočívaly v několika vrstvách tisíce mrtvol; a dále

kupily se domy a domky v těsných, křivolakých ulicích, ponechávající minimální prostory veřejné komunikaci, proudění vzduchu a pronikání slunečního světla. Kde byly dříve prostrannější dvory, vznikala postupně vysoká křídla domovní, bloky stavební využívány tak, že často povstávaly i domy bez vlastních dvorů, oddělené cizími budovami úplně od statku veřejného, tak že k nim nebylo přístupu, leč soukromými dvory a průjezdy, ano vznikaly i domy, které jednotlivými trakty zaujímalý vzduchový prostor nad statkem veřejným.

Na beztak velmi skrovných plochách ulic a náměstí zřizovány stánky uliční, kde jaké větší síně domovní, kde jakého podloubí používáno k účelům čilého ruchu obchodního, takže se v době hospodářského rozkvětu města židovského podobaly v obchodních hodinách denních jeho ulice a náměstí hemžícímu se mraveništi.

Současně s horizontálním využitím stavebních ploch josefovských pokračovalo i krajní jejich využití ve směru vertikálním. V těsných ulicích stavěny domy poměrně velmi vysoké, vrhající na úzké protory uliční nevlídné šero, k účelům obchodním a obytným užíváno i podzemních místností i podstřeší a bývalých půd, takže byli obyvatelé domu začasté nuceni používatí schodišť a jiných prostranství, sloužících komunikaci, k účelům, ku kterým se jinde užívá půd, ač takovéto využití domu bylo na újmu zdravotní bezpečnosti jeho obyvatel.

Ve starších domech byly nejednou rozdělovány příčkami průjezdy i větší pokoje, užíváno kde jakého koutu pod schody a jinde za skladiště a komory, na zbytcích dvorů zřizovány kolny a jiné přístavky, ano nescházel ani případ, kde v části domovního patra, jež se snad zdálo příliš luxusně vysokým, byla příčným stropem a podlahou na dvě rozdělena skupina místností, tak že v původním patře domu vznikla na jedné straně domu dvě poloviční patra, do nichž se vcházelo z místností, jež zůstaly nerozděleny, po šesti stupních nahoru, po sedmi dolů.

Stav tento ovšem nevznikl hned a dovršen byl do posledních výstředností během století 19., ale jeho zárodky, jakož i zakořenění takového způsobu využití pozemků stavebních sahá — jak vidíme ze zápisů starých knih židovských — daleko do minulosti.

Bylo by jistě zajímavo zjistiti, jaký vliv měly tyto okolnosti na cenu pozemků josefovských — ale sledování této otázky zavedlo by nás jednak od tematu, jednak potkalo by se s velikými obtížemi, protože pozemky o sobě jako předmět obchodu realitního z veřejných knih židovských téměř zmizely — následkem poměrů, které budou níže vylíčeny. Kdyby se byli židé z jakési záliby nebo z potřeby obchodní soustřeďovali v ghettu, byly by se účinky nedostatku půdy projevily — nehledě ku krajnímu využití stavebních ploch — v drahotě pozemků, domů, bytů, místností obytných, obchod-

ních a živnostenských. Zde však byla železná nutnost bydlení a spočívati celou existencí v mezích ghetta — pozemek a budova staly se životní podmínkou. Jen vlastník domu mohl s poměrným klidem hleděti vstříc budoucnosti a nemusil se báti, že se jednou octne bez přístřeší, odkázán na milost a nemilost šťastných držitelů půdy, že mu bude kdokoli, snad i obchodní konkurent prostě diktovati, čeho se má všeho zříci, čemu se podrobiti, chce-li naléztí pro sebe, pro svoji rodinu a živnost útulku. Touto obavou zvyšovala se touha, i jinde zcela přirozená, mítí svůj vlastní majetek nemovitý, býti pánem sebe menšího kousku půdy, kde by člověk mohl býti nerušeně a bez nebezpečí výpovědi živ.

Starosti tyto tížily jednotlivce, o vlastní budoucnosti uvažující, ale tím více i otce, pořizující o rodinném jmění, vedené snahou, aby zabezpečili existenci dětí. Že nájem potřebných místností nebyl dostatečnou zárukou, toho netřeba znovu uváděti po tom, co svrchu bylo řečeno. Dokonalé záruky však neposkytovalo ani spoluvlastnictví dle podílů intelektuelních. Neboť vlastníkem domu, patřícího pro indiviso několika osobám, jest souhrn všech spoluvlastníků a jednotlivý z nich participuje na výhodách společné nemovitosti jen tím, že se mu dostává podílu na užitcích, že spolurozhoduje o správě objektu, a že v případě skončení společenství náleží mu příslušná kvota stržené ceny. Užívá-li však pro sebe výhradně bytu, krámu, nebo jiných částí domu, jest v poměru k ostatním spoluvlastníkům

zase jen nájemníkem a může těžce pocítiti jejich moci, zneprátele-li se s nimi.

Uvážíme-li, že všichni spolumajitelé byli vedeni touže snahou, bydleti v domě, užívati ho n a t u r á l n ě ku svým účelům obchodním a jiným, dovedeme si představit, že takovýto poměr spoluvlastnický mohl vésti k neustálým sporům, které se staly tím pravdě podobnějšími, čím více se rodiny spoluvlastníků rozčleňovaly, čím větší panovala v domě tíseň, čím bylo nesnadnější uplatniti ideové podíly spoluvlastnické příkázáním určitých místností obytných, obchodních atd. jednotlivým podílníkům.

Za normálních poměrů jest východištěm sporů takových prodej věci společné a rozvrh ceny, prodejem získané, mezi podílníky. Ale toto zakončení sporů mezi spoluvlastníky bylo právě nejjobávanějším důsledkem, poněvadž zbavovalo súčasťně statku, na němž závisela jejich existence. Co pomohlo bývalému spolumajiteli, dostal-li za svůj majetek náhradu v penězích, ocítal-li se tím v nebezpečí, že snad ani za velkou cenu nedostane nového objektu, že po případě nenalezne místa, kam by se uchýlil, když by byl novým majitelem z domu vypuzen?

Kdyby se byli mohli spoluvlastníci domu spokojiti pronajímáním domovních místností — ať již komukoli — byla by snadnou správou společného majetku. Spočívalo-li však těžiště zájmu všech právě v n a t u r á l n í m užívání domu a bylo-li pak nutno rozdělovati ubikace v bizarně rozčleněném

domě tak, aby se nikdo nemohl pokládati za zkrácena proto, že snad přidělené místnosti neodpovídají jeho kvotě spoluvlastnické, hromadily se nezně klidnému soužití spoluvlastníků tou měrou, že bylo nutno hledati jiný způsob sdílení se o společný majetek nemovitý.

Zdá se mi, že z této tísnivé situace nemohlo býti východiska přirozenějšího, než dělení domů ve spoluvlastnické podíly, vymezené materiálně.

To asi byly hlavní příčiny rozkladu převážně většiny obytných budov josefovských v dílce reálné, který konečně právní vztahy obyvatel ghetta k nemovitému majetku tak zkomplikoval, že obnovy a ozdravení celku mohlo býti docíleno jen zasažením moci veřejné: vyvlastněním.



IV.

Dílce domů v proudu vývoje a v podobě konečné.

Byl-li dům posledním pořízením nebo jiným aktem právním rozdělen mezi více spoluvlastníků dle podílů materiálně vymezených, vznikl sice již tím právní poměr neobvyklý a dle okolností více nebo méně komplikovaný, ale přece jen nikoli takový, aby mohl o sobě vyvinouti tak nepřehlednou spleť právních vztahů mezi dílci, domovními celky, pozemky a jinými podstatnými částmi reálně dělených objektů, jaká se uskutečnila v židovském městě Pražském. Zde byl základní děj dělení domů v části hmotné vystupňován až po jakýsi chorobný extrém — a ten stal se pro poměry josefovské charakteristickým a osudným zároveň.

Dělení domů stalo se tu zjevem každodenním a tak všeobecným, že bylo konečně pohlíženo na domovní dílce jako na zcela samostatné předměty obchodu právního, jež bylo možno takřka bez omezení dále dělití nebo zase slučovati v nové celky

rozměrů nejrůznějších. Rozpadání domů v částky právně samostatné neskončilo vlastnickým odlučováním jednotlivých pater domovních. Šlo dále až k právnímu osamostatňování jednotlivých bytů, pak i pokojů, krámů, komor — ano samostatnými díleci domovními staly se nejednou i části prostor sklepů i pilíře domovní.

Takovéto dílce — ať rozsahu jakéhokoli, netvořily konstantní, pevně určené celky, nýbrž byly masou, která až do vydání min. nařízení z r. 1856 podrobena byla neustálému přetvořování. Ve starých knihách židovského města objevovaly se dílce v podobě soupisů jednotlivých domovních součástí, které byly dočasně v rukou jednotlivců seskupeny v celky hospodářské a právní. Toliko z těchto seznamů a pomocí dovolacích čísel, poukazujících k právním aktům, jimiž rozsah dílce během času různě se měnil, bylo možno sledovati jeho vývoj a zjistiti podobu jeho, jak byla utvořena v jistém bodu časovém.

Proces dělení a slučování nezastavil se konečně ani u přirozených hranic domů. Z konečné konfigurace dílců možno souditi, že tíseň v jednotlivých domech dosáhla časem té míry, že jednotlivci, kterému místnosti v domě nestačily, nezbyvalo, než probouráním hraniční zdi zjednati si vstup do místností sousedního domu — které buď zdědil, nebo k tomu účelu přikoupil, nebo z jakýchkoli příčin jiných vlastnický ovládal. Aby pak svůj majetek uzavřel, zazdil otvory, kterými část připojena

komunikovala s domem, k němuž fyzicky náležela. Toto vzájemné prostupování jest zjevem velmi častým a dosahovalo mnohdy takových forem, že při zakládání knih pozemkových bylo namnoze nutno spojit domy takto vnitřně do sebe vklíněné ve formální jednotu s dvojitým číslem popisným (na př. 18/19, 106/107 a p.). Nejedem majitel dílce neměl konečně jasné představy o tom, ve kterém čísle popisném se vlastně nalézají součásti jeho majetku nemovitého.

Méně složité prostupování sousedních domů došlo v nových knihách pozemkových vyjádření způsobem, o němž se níže zmíním podrobněji. Jen jako příklad budiž uvedeno, že ku statkové podstatě bývalých dílců »34 b, 34 f« (vchod ze třídy Josefovské) náležel i pokoj, nalézající se ve druhém patře zadního traktu domu č. p. 54 (vchod z Úzké ulice domem č. p. 53), přístupný z II. patra zadního stavení domu č. p. 34; že k býv. dílci 58 b patřily dva pokoje ve druhém patře domu č. p. 57 »oba s vyhlídkou na dvůr domu č. p. 58...«, první přístupný za součástí II. patra domu č. p. 58; že dokonce dva bývalé dílce č. p. 107 a č. p. 106/107, které tvořily právní celek, slučovaly součásti tří domů č. p. 106/107, 108 a 89, přístupné společně domem č. p. 106/107.

Následkem nedostatku volných ploch stavebních, okolností, že v realitním obchodě zaujaly dominující funkci dílce domovní, kdežto domy jako

nedělené celky staly se takřka výjimkou a konečně i tím, že dílce často přesahovaly původní hranice domů a stavebních parcel, zabíhající do oblasti budov sousedních, oslabilo se více než kdekoli jinde v obyvatelstvu josefovském právní vědomí o vztahu domovních částí k pozemkům stavebním. Osou, kolem které se seskupovaly reální části domů, nebyla tedy fysická souvislost jejich s domem a domovním pozemkem, nýbrž hlavně právní subjekt, v jehož vlastnictví se soustředily. Důsledek toho objevuje se i v tom, že zápisy starých knih židovských sice obsahují při dílcích domovních zmínky o pozemcích volných (zahradách, dvorech, světlících a p.) nebo veřejných, pomocí nichž se určuje poloha dílců, že však docela v nich chybí pravidelné vyjadřování právní souvislosti stavebních pozemků, budovami zabraných, s reálními dílci domů, ačkoli právě při dělení takovém jest poměr dílců k pozemku okolností velmi důležitou.

Přese všechnu pohyblivost právní a volnou dělitelnost nebyly však dílce pouhým libovolným konglomerátem domovních částic, nýbrž byly jednotkami hospodářskými a právními, jež hověly nebo měly hověti potřebám vlastníka. Do jaké míry se jedinci podařilo, aby svůj nemovitý majetek soustředil — to arci nezáviselo jen na jeho vůli, nýbrž i na řadě jiných okolností, více nebo méně příznivých. Vyskytují se dílce, které reprezentují celá patra domovní, celé skupiny přirozeně souvislících místností, jsou však i dílce, skládající se

z částic domovních, po domě rozmanitě roztroušených.

Jejich jednota věcná spočívala v tom, že v dílec nikdy nebyly slučovány části domů nesusousedících, oddělených vzájemně buď cizím majetkem soukromým nebo statkem veřejným. Výjimečný případ dílce »g« v č. p. 126, který ve starých zápisech uváděn byl jako část dílce č. p. 119, ač představuje sklep v domě č. p. 126, s domem č. p. 119 nikterak nesusouvisející (nalézal se na protější straně třídy Josefovské), zdá se býti spíše omylem než skutečnou úchytkou od pravidla reální spojitosti jednotlivých dílců.

Faktická souvislost místností, tvořící jednotlivý dílec domovní, kterou lze nazvati jednotou reální, byla tedy vyjádřena tím, že jako celek právní objevovaly se vždy toliko skupiny takových místností, které se buď nalézaly v jediném domě, nebo které byly rozloženy v domech sousedních, jsouce však přístupny domovním vchodem jedné a téže budovy.

O povaze skupiny domovních součástí jako dílce rozhodovala mimo požadavek jednoty reální i existence další okolnosti, kterou bychom mohli nazvati jednotou personální. Za dílec jako celistvou entitu právní byl totiž považován souhrn místností reálně souvislých jen tehdy, když vlastnictví jejich sloučeno bylo v rukou téhož právního subjektu, ať již subjektem tím byl jednotlivec nebo více jedinců, participujících dle podílů intelektuálních.

Dle toho pokládati dlužno za domovní dílec — ve smyslu vylíčeném — skupinu domovních částí reálně souvislých, tvořící samostatný celek právní a hospodářský, a soustředěnou ve vlastnictví téhož subjektu právního.

Tím ovšem není řečeno, že by se byly části téhož domu stávaly vždy nutně jediným dílcem, jakmile se staly vlastnictvím téže osoby. Vyskytovaly se totiž — vedle obvyklého přirůstání nových součástí k určitému dílci — také případy, že jednotlivec nabyl nového samostatného dílce v témže domě, a že tento dílec přes uskutečnění jednoty reální i personální, podržel povahu samostatného celku právního.

Fluktuace dílců byla, jak jsem již uvedl v kapitole II., ve značné míře zastavena ministerským nařízením z roku 1856. Chvilé však, kdy nastala nutnost fixovati obraz vlastnických poměrů josefovských, označiti přesně dílce, jak se dosavadním vývojem utvořily a vtlačiti jim ráz knihovních těles v dnešním slova smyslu, nastala teprve vydáním nových zákonů knihovních, zejména českého zákona o zakládání knih pozemkových ze dne 5. prosince 1874 č. 92 z. z.

Uvážíme-li, že reální dělení domů josefovských dále se bez vůdčí funkce speciálních předpisů zákonných, že tu život sám tvořil zásady a vtiskoval právní praxi směr, daný skutečnými potřebami,

uvážíme-li konečně, že právě tento životní proud bral se následkem zcela mimořádných okolností zvláštním, od pravidelných poměrů odchylným směrem — pochopíme, že se nakupily přechetné překážky snaze o přelití spleti realitních poměrů josefovských do forem moderních, utvořených za zcela jiných podmínek právního života.

Z celého komplexu otázek, jež tu vznikly, upravil citovaný zákon z r. 1874 jedinou: že s reálnými dílci domů má býti naloženo jako se samostatnými tělesy knihovními, pokud by dosud nebyly sloučeny ve smyslu min. nařízení z r. 1856. Rozřešení ostatních otázek ponecháno zase praxi.

Jedním z problémů takových — z nichž mnohé pojaty jsou do kapitol následujících — byla otázka, jakým způsobem vyjádřiti v zápisech knihovních ty dílce josefovské, které svými součástmi přesahovaly přirozené hranice domu, aniž by s jedné strany naprosto obětován byl požadavek zachovati dílcům takovým ráz právních celků, a aniž by s druhé strany uskutečněn byl v nových knihách pozemkových stav, odporující platným zásadám a předpisům právním.

Částečnou direktivu poskytl v tom směru právě citovaný předpis zákona z r. 1874, který upustil pro království České od požadavku, aby v nových knihách došla právního výrazu skutečnost, že dům, který jest přirozeným celkem fysickým, zůstává i po svém rozdělení v dílce materiálně vymezené jakousi vyšší jednotkou věcnou. Předpisem tímto

dána možnost, aby každý reální dílec josefovský tvořil úplně samostatné těleso knihovni a zaujímal eventuelně úplnou vlastní vkladbu — na rozdíl od upravení pozemkových knih tyrolských, kde reální dílce téhož domu mají list podstaty statkové společný a toliko ostatní dva listy samostatné.

Ale vlastní obtíž problému spočívala jinde.

Dle zásady, vyslovené v §§ 417.—419. obecného zák. občanského, tvoří budova nerozlučný celek s pozemkem, na němž je zbudována; dle § 5. citovaného českého zákona o zakládání knih pozemkových pak může tvořiti těleso knihovni jen taková nemovitost, jež představuje celek fysicky souvisící.

Za dům jako celek fysicky souvisící možno však pokládati ve smyslu zákona jen budovu, obklíčenou vertikálními zdmi hraničními, splývajícími v jedno s hraničními čarami stavebního pozemku, takže jen takové součásti budovy lze považovati za části domu, které se nalézají uvnitř těchto hranic (ať provedených fysicky nebo myšlených) a které tudíž nepřesahují vzduchový prostor pozemku domovního.

Ony části dílců domovních, které se nalézaly v oblasti domů sousedních, tvořily takto ve smyslu zákona celky fysicky souvislé jen s těmi budovami, k nimž přirozeně a z počátku zajisté i právně náležely. Dílec pak, obsahující částice, které patřily k několika celkům fysickým a které následkem neodlučitelnosti částí domovních od pozemku, na němž byly vystavěny, nemohly ve

skutečný celek splynouti, nebylo možno v zápisě knihovním jako celek takový uvést.

Dle toho bylo pak předem vyloučeno, aby dílce, přesahující svými součástmi do domů sousedních, byly do nových knih pozemkových přeneseny jako jednotná tělesa knihovní — a nezbývalo, než sáh-nouti k formálnímu roztržení dílců takových v řadu dílců nových, jež pak byly způsobilými tvořiti samo-statná tělesa knihovní.

V dalším postupu stály proti sobě dvě možnosti: buď nově utvořené částice původních reálních dílců formálně docela odloučiti, nebo přece jen uplatniti jejich bývalou právní a hospodářskou souvislost. Pokusím se vylíčiti nejprve světlé a stinné stránky způsobu prvního — který se neuskutečnil — aby tím jasněji vystoupily přednosti modu, který byl zvolen, a který se pokud možno nejdokonaleji přimknul stavu minulému, byť i za cenu liberálního výkladu a poněkud extrémního využití výjimečného ustanovení § 4. českého zákona o zakládání knih pozemkových.

Když byly dílce josefovské uvedeným způsobem rozděleny v nová tělesa knihovní, bylo možno zříditi pro každý z takto vzniklých nových dílců zvláštní vkladbu a vyjádřiti pak celistvost budovy, rozdělené správně v dílce reální tím, že by v nepřerušném sledu byly vždy seskupeny vkladby, obsahující části téhož domu.

Tedy na př. součásti bývalého dílce č. p. 58b, ležící v oblasti domu č. p. 58, objevily by se jako

nový dílec »b« v č. p. 58 v některé ze vkladeb domu č. p. 58, součásti téhož původního dílce pak, ležící v oblasti domu č. p. 57, byly by zapsány jako na př. nový dílec »c« v č. p. 57 v některé ze vkladeb domu č. p. 57. Takto bylo by provedeno úplně — arci toliko formální — rozptýlení součástí bývalého dílce.

Tím bylo by docíleno velmi přehledného seskupení částí domu jako fysického celku a tím i přesné a snadné evidence všech součástí domovních pro toho, kdo by byl chtěl koupiti dům takový jako celek, a zároveň bylo by vyhověno platným předpisům právním. Uvažme však, jakou cenu měl získaný přehled o součástech reálně rozděleného domu! Následkem okolností, které čtenář během líčení podrobněji sezná, bylo zpravidla holou nemožností, aby jednotlivec — nevyzbrojený právem vyvlastňovacím — soustředil ve svých rukou vlastnictví všech částí takového domu.

Jako jediná přednost tohoto způsobu rozřešení otázky byla by se objevila skutečnost, že bylo vyhověno liteře zákona. Mám však za to, že, je-li možno — i za cenu jisté volnosti ve výkladu předpisů zákonných — vyhověti potřebám skutečného života, má to cenu nesrovnatelně větší než vědomí o theoretické správnosti rozhodnutí, vykoupené stinnými stránkami aktu, plynoucími z toho, že byl život právní násilně vtlačen do formy korrektní, ale praktické potřebě nevyhovující.

Nepřirozenost tohoto rozptýlení součástí bývalých dílců byla by se vymstila v řadě důsledků škodlivých. Vždyť staré dílce reální tvořily nejen fyzické, nýbrž i hospodářské a právní jednotky a byly právě jako takové předmětem práv a právních závazků. Všechny právní skutečnosti, jež mají dojíti vyjádření na listě vlastnickém a na listě závad, které již v době zakládání nové knihy pozemkové existovaly, i které postupně dále vznikaly a se přetvořovaly, bylo by bývalo nutno zapisovati do všech vkladeb, obsahujících součásti někdejšího dílce.

Za zjednodušení přehledu o tělese, které po-
zbylo vývojem téměř všeho významu pro obchod právní — a takovými tělesy bez odporu se staly domy, reálně rozdělené, jako celky — byla by bývala obětována přehlednost a jasnost zápisů o tělesech, jež byla a zůstala organismem životným a předmětem četných aktů právních.

Vůdčí myšlenkou, na níž byla úprava knih josefovských založena, a jež skutečně zasluhovala větší energie a důmyslu právního, byla snaha, vyhověti požadavku života právního, aby celek hospodářský a právní zůstal také formálně celkem i po provedení reformy knihovny.

Jak bylo právě dovozeno, nemohly přejíti do nových knih pozemkových jako jednotná tělesa knihovny staré dílce domovní, jež svými součástmi přesahovaly přirozené hranice domu. Měla-li přes to v knihovných zápisech nových dojíti výrazu bývalá jednota těchto dílců (jichž bylo veliké množ-

ství), bylo nutno uchýliti se k ustanovení § 4. zákona ze dne 5. prosince 1874 č. 9277, dle něhož výjimečně možno do knihy pozemkové v jednu vkladbu zapsati i více těles knihovních, jsou-li ceny nepatrné, náležejí-li témuž vlastníku a není-li obavy, že nastanou zmatky v knihách pozemkových.

Na základě tohoto předpisu vkládány pak jednotlivé části původního dílce do téže vkladby knihovní v podobě nově utvořených dílců, jako samostatná tělesa knihovní. Při tom bylo ovšem nutno z »výjimky« učiniti pro knihu josefovskou téměř pravidlo a začasť bylo třeba liberálně vyložiti ustanovení o »nepatrné ceně« takovýchto těles knihovních.

Okolnost, že přes to nastal nejednou — ne sice právě zmatek — ale knihovní stav velmi komplikovaný, vyvážena byla vědomím, že tímto způsobem zabráněno bylo skutečnému zmatku, který by byl nutně vznikl úplným formálním rozptýlením součástí bývalých dílců.

Knihovní vkladba stala se takto představitelkou bývalého tělesa právního. Tím se ovšem stalo, že se velmi zhusta sešly v jedné vkladbě součásti několika domů — a naopak, že části téhož domu nutno hledati v četných vkladbách, namnoze pořadově od sebe značně vzdálených. Tak na př. ve vkladbě č. 26 jsou dva nové dílce domu č. p. 18/19 a čtyři domu 22, kdežto ostatní části domu č. p. 18/19 jsou ve vkladbách č. 23, 24 a 25, a jedna část domu č. p. 22 ve vkl. č. 30; dům č. p. 109 rozdělen jest ve 4 dílce, za-

psané ve vkladbách č. 251, 252, 593 a 250, naproti tomu ve vkladbě č. 249 jsou dílce tři domů: 106/107, 108 a 89.

Staré dílce josefovské přeneseny tedy — abych věc ve stručné formě shrnul — do nových knih pozemkových takto:

1. Dílce téhož domu, které patřily témuž vlastníku, nebo téměř spoluvlastníkům pro indiviso a byly závad prosty nebo stejně zatíženy, sloučeny v nový dílec a tvořily takto jediné těleso knihovní.

2. Dílce téhož domu, patřící témuž subjektu, ale nestatejně zatížené, přeneseny do jedné vkladby jako samostatná tělesa knihovní.

3. Dílec, přesahující přirozené hranice domu, rozdělen v nové dílce, z nichž každý obsahoval jen součásti jediného domu, a tyto nově vzniklé dílce přeneseny do jediné vkladby jako samostatná tělesa knihovní.

Tim, že byly dílce domů židovského města v nových knihách pozemkových náležitě popsány a označeny, že byly částice původních celků majetkových v jednotlivých vkladbách knihovních seskupeny, vneseno teprve trochu jasnosti a přehledu do vlastnických poměrů josefovských, které byly do té doby tou měrou komplikovány, že nejeden vlastník sám neměl jasné představy o rozsahu svého majetku nemovitého.

K tomuto zmatku nemálo přispívala i okolnost, že bývaly někdy dílce v zápisech starých knih židov-

ských označovány pouze jménem současných nebo bývalých, obecně známých vlastníků, takže byla pro interesenta nezasvěceného orientace nadmíru stížena. Příkladem uvedu zápis na listě C ve vkladbě č. 10. Dne 18. ledna 1790 vložena byla služebnost tohoto znění: »Závazek, aby napříště nebyl stavěn stánek pod zelenou na dvoře, náleževším dříve Jakubu Jerusalemovi, a aby do dvorka domovního nevystupovalo se oknem, nýbrž aby také okna, pokud jsou do dvorka obrácena, železnou mříží byla opatřena — vkládá se na bývalý, Naftali Aronu Lionovi a Rachel Lionové náleževší dílec domovní.« Hledajícímu nezbyvalo, než vypátrati, který to dílec jmenovaným osobám před rokem 1790 patřil a z jeho popisu seznati, kde byl a v čem záležel. Ve vkladbě 43. na př. objevuje se určení podobné, ale poněkud určitější. Tam byla roku 1826 vložena služebnost ohledně komory, »dílice to v domě č. p. 35-V., náleževšího kdysi Benjaminu Jeitelesovi«.

Tento způsob označování dílců, který přispěl ve značné míře k nejasnosti některých zápisů, není speciální zvláštností pražského ghetta. (Je známo, že i na venkově začasť lépe slouží k orientaci o usedlosti, uvede-li se jméno některého obecně známého vlastníka statku, než hledáme-li ji dle čísla popisního.) To je arci v našem případě okolností zcela mimořádnou, že vulgární označení byla uváděna v knihách pozemkových, již o sobě tak málo přehledných a velice složitých, jako v ý h r a d n é označení nemovitosti.

Abych dovršil obraz nesnází, jimiž se bylo pro-
bíti při zakládání knih josefovských, uvedu hned
předem, že se dílce často rozpadaly na tak nepatrné
části, že byly vlastníky opouštěny (zejména po ote-
vření hranic ghetta); změny majetkové nebyly ně-
kdy vůbec knihovně prováděny, takže mnozí pouze
na podkladě ústního podání o dědických převodech
odvozovali svoje právo vlastnické od předchůdců,
kteří zůstávali nejednou i dlouhá léta po smrti v kni-
hách zapsáni jako vlastníci.

Ovšem i po svědomitém zpracování tohoto
bizarního materiálu zůstaly zápisy knihovní často
velmi komplikovány, protože ku spoluvlastnictví pro
diviso přistupovalo časem — jak níže vyličím —
i spoluvlastnictví dle podílů intelektuálních, jdoucí
do zlomků neuvěřitelně malých, protože dále ve
vkladbách o více tělesech knihovních bývá zjevem
obvyklým nestejně zatížení jednotlivých těles,
i proto, že popisy dílců některých nepodají jasného
obrazu o knihovním celku ani tomu, kdo vyniká fan-
tasií nadprůměrnou.



V.

Vlastnictví k pozemkům domovním.

Přicházím k otázce, jejíž rozřešení dá zároveň odpověď na otázku: bylo-li reální dělení domů, jak prováděno bylo v pražském městě židovském, v souhlase, či v odporu se zásadami obecného zákona občanského, zejména, přičí-li se dělení domu čarami horizontálními zásadě neodlučitelnosti vlastnictví k budově a jejím částem od vlastnictví k pozemku, na kterém jest dům zbudován.

Zmínil jsem se již svrchu o tom, že v právních aktech, kterými bylo přenášeno právo vlastnické k nemovitostem josefovským, a v těch, jimiž byly dílce tvořeny, děleny a slučovány, nedocházelo formálního výrazu současné přenášení, respektive dělení pozemků budovami zastavěných. Zdá se mi proto zcela přirozeným, dojde-li se — bez bližšího zkoumání a promyšlení věci — k názoru, že s a m o s t a t n á e x i s t e n c e dílce domovního, obsahujícího na př. »schody, z prvního do druhého patra ve-

doucí, v druhém patře předstíh se záchodem, kuchyň, dva pokoje s vyhlídkou na menší dvůr..., pokoj s vyhlídkou na větší dvůr..., půdu nad domem a podkrovní světnici s vyhlídkou na větší dvůr...« (»c« v č. p. 150 ve vkl. 328) nebo podobného, přičí se zásadě neodlučitelnosti vlastnictví k budově a jejím částem od vlastnictví k pozemku domovnímu. Přihlédneme-li však blíže k věci, dojdeme k přesvědčení, že názor, jako by tu skutečně existovaly části domů, právně odloučené od vlastnictví k půdě, jest naprosto nesprávný.

Nutno především uvážiti, že všude, kde platí náš občanský zákon — a tedy také v Pražském městě židovském — převádí-li se vlastnické právo k domu, převádí se zároveň na nabyvatele i vlastnictví k pozemku domovnímu, i když to ve smlouvě nebo snad v knihovním zápise nebylo výslovně uvedeno. Naopak bylo by nutno výslovně uvést zcela výjimečnou okolnost opačnou, jaká se může vyskytnouti na př. při stavbách na pozemku fortifikačním, nebo při zbudování traktu domovního nad pozemkem veřejným (o případech takových zmíním se níže). Při domech reálně nerozdělených pokládal by sotva kdo za správnou dedukci, že snad již ze skutečnosti, že v zápise knihovním bylo opomenuto uvést při domě výslovně i pozemek domovní jako součást objektu, plyne zcela mimořádný případ právní existence domu bez pozemku, že dokonce neuvedená parcela domovní již touto formální okolností stala se »res nullius« nebo statkem obecním,

nebo že zůstala nadále majetkem právního předchůdce.

Dokud tedy zůstávaly domy josefovské celky reálně nerozdělenými, nemohla nikterak vzniknouti pochybnost o tom, že tvořily s pozemky tělesa jak fysicky tak i právně nerozdělená. Otázka jest, jak se utvářely poměry při procesu dělení domů dle podílů materielně omezených. Uznává se všeobecně za právně přípustno, aby dům, podržující povahu fysického celku, rozdělen byl vertikální čarou na části samostatné, neboť při tomto dělení dělí se i pozemek na části materielně určené a souvislost každého z dílců takových s příslušnou částí pozemku jest samozřejma. Naproti tomu souhlasil bych s názorem, že jest dle platného práva nepřípustno takové dělení domu, při němž by výslovně spojeno bylo vlastnictví pozemku celého s určitou částí budovy, na př. s přízemím, takže by ostatní dílce domu byly právně úplně odpoutány od pozemku, na němž budova jest vystavěna.

Ale při dílcích josefovských má se věc jinak. Domy byly děleny na části reálně vymezené, aniž se pozemek připojoval výhradně k vlastnictví té či oné části domovní. Jen výjimečně, v případech, o kterých se ještě zmíním obšírněji, bylo knihovně konstatováno, že k jistým částem domovním není alež i vlastnictví k pozemku, nad nímž byly zbudovány, kdežto v ostatních, pravidelných případech nečinila se vůbec při reálním dělení domu a při pře-

vodech dílců takových zmínka o právním osudu pozemku domovního.

Ti, kdož domy dle reálních částí dělili, i majitelé dílců byli si vědomi fysické a právní souvislosti dílců s celkem a toto vědomí plynoucí z přirozené podstaty věci, docházelo výrazu i tím, že k takovým součástem domů, bez nichž nebylo lze dílců užívatí, vkládáno bylo knihovně spoluvlastnictví, tvořící nerozlučnou část statkové podstaty jednotlivých dílců (viz násl. kapitolu). Každý dílec, i takový, který se nalézal v nejvyšších patrech domu, byl takto nejen fysicky, nýbrž i právně spojen s celou budovou, z jejíchž částí byl utvořen, a tímto spojením zůstával — byť i nepřímou — sloučen s pozemkem, na kterém byl dům vystavěn.

Bylo by tedy jistě nesprávně, připisovati bez důvodu, opřeného o doklady a fakta nesporná, vlastnictví k pozemku jen některé části domu, na př. přízemí, neboť pravidelně jeho majitelé nemohli ze žádného právního titulu odvozovati svoje výhradné vlastnictví k pozemku, nemohli tvrditi, že majitelé vyšších pater mají vůči nim jen jakési »ius oneris ferrendi« (vždyť dům vznikl zpravidla jako celek a nikoli snad dovořením majitelů přízemí, aby na jejich pozemku a stavbě přistavována byla další poschodí), a také vlastníci ostatních dílců domu si nezabezpečovali právo, míti na cizím pozemku, na cizích základech a hlavních zdech svoji nadstavbu, a to zajisté jen u vědomí svého spoluvlastnického práva ku společným součástem objektu.

Jak řečeno, hledali bychom ve starých knihách židovských marně zápisy, kterými by se byl současně s reálním dělením domů dělil i pozemek domovní, nebo z nichž by bylo lze přímo odvozovati právo majitelů jednotlivých dílců na vlastnictví celého pozemku domem zastavěného, nebo jeho částí.

Nechceme-li tedy přistoupiti na výklad, skutečnosti odporující a ve svých důsledcích přímo absurdní, že snad pozemek domovní, statek to pro obyvatele Josefova významu nedocenitelného, byl se stal rozdělením domu dle podílů materiálně vymezených věcí pána nemající — pak zbývá nám k posouzení právního vztahu mezi pozemkem a reálnými dílci domu jediné východisko přirozené a nejen povaze dílců samých, nýbrž i jejich vzájemné souvislosti a jejich vztahům ku společným částem domovním nejlépe odpovídající, totiž že pozemek zůstal fysicky nerozděleným předmětem spoluvlastnictví všech majitelů jednotlivých dílců domovních, a to předmětem spoluvlastnictví pro indiviso.

Proti tomuto názoru dalo by se snad namítati, že připisuje spoluvlastnictví ku věci nemovité majitelům dílců pouze na podkladě dedukce, tedy bez náležitého titulu právního. Myslím však, že námitka tato není důvodna, ježto podobný případ, kde se spoluvlastnictví předpokládá, není-li zjištěn právní poměr opačný, obsahuje i obecný zákon občanský v § 854., ustanovuje, že přehrady, ležící

mezi sousedními pozemky, mají býti pokládány za společné vlastnictví, nedokazují-li štíty, nadpisy, nebo jiná znamení a pomůcky opaku. Náš případ sice není totožný s věcí, kterou tu občanský zákon upravuje, ale myšlenkový základ § 854., totiž připuštění, aby bylo předpokládáno spoluvlastnictví ku nemovité věci přirozeně více osobám společně tam, kde není důkazů pro existenci právního poměru opačného, poskytuje dedukci naší zajisté dostatečného podkladu právního.

Vyskytuje se tedy při dílcích josefovských zajímavý zjev právní, že k reálnímu dílci domu náleží jako část podstaty statkové intelektuelní podíl na pozemku, budovou zastavěnému.

Dlužno však ještě zodpovědět otázku, jak velkými kvotami participují jednotlivé dílce domu na pozemku společném. Na první pohled by se zdálo správným rozhodnutí, že — poněvadž ani pozemek sám v starých zápisech knihovních nebyl uváděn, a tím méně mohly dojíti přesného knihovního vyjádření podíly, připadající na jednotlivé dílce — participují všechny dílce domu rovným dílem na společném pozemku. Toto mínění bylo by možno opřítí ustanovením § 839. ob. zák. obč. [»V pochybnosti pokládají se všechny podíly za stejně veliké; kdo tvrdí opak, musí jej dokázati.«] — kdyby v tomto případě skutečně byla pochybnost o velikosti podílů. Ale dílce představovaly v daném okamžiku určité kvoty celého domu, jejichž rozsah dal

se konstatovati, a dá se zejména v přítomné době zcela přesně vyšetřiti, zjistí-li se jejich výnos (po případě dle činžovních fassí) a na základě něho poměr výnosové hodnoty jednotlivých dílců k výnosové hodnotě celého domu. Tímto postupem dosáhneme číselného vyjádření kvoty, kterou jednotlivý dílec reprezentuje v poměru k celému objektu a získáme spolehlivý základ pro určení podílu na vlastnickém právu k pozemku domovnímu, který na jednotlivý dílec připadá. Následkem toho nebylo by nikterak odůvodněno, přiznati na př. jednomu z pěti dílců domu, který nepřestavuje více než $\frac{1}{10}$ celého objektu, pětinu domovního pozemku — snad proto jen, že jest v tu chvíli dům na pět dílů rozdělen. Nedůvodnost takového rozluštění věci nápadně by vystoupila, když by ostatní čtyři dílce splynuly v jeden. Náš dílec zůstal nezměněn a rovná se dále $\frac{1}{10}$ domu. Bylo by možno odůvodniti, aby tomuto dílci následkem okolnosti, že byl počet domovních dílců zredukován na 2, připadla polovina pozemku?

Dá-li se tímto na pohled dosti jednoduchým způsobem určití podíl na společném pozemku, který jednotlivému dílci připadá, mohlo by vzniknouti domnění, že bylo povinností soudu, aby při zakládání pozemkové knihy josefovské vyhověno bylo předpisu § 10. zákona knihovního, dle něhož společné právo vlastnické k nemovitostem, náležejícím k tělesu knihovnímu, nedopouští-li nějaké zvláštní nařízení výjimky z toho, může býti zapsáno jen dle

podílů v poměru k celku určitých, na př. do polovice, do třetiny. Zvláštní předpis pro naše případy vydán nebyl a měly tedy býti podíly na vlastnictví k pozemku, patřící k jednotlivým dílcům, vyšetřeny a na listě podstaty statkové u každého dílce uvedeny jako součásti příslušných knihovních těles.

Ale tuto práci, která i při jednotlivém dílci vyžaduje značné námahy, a která se tím více komplikuje, čím větší míry dosahuje reální rozdělení domu a čím více různých, začasté i velmi těžko ocnitelných práv je s dílcem spojeno (sem náleží zejména i podíly na společných částech domu, o nichž bude níže pojednáno), nemohl prováděti soud, zakládající knihu pozemkovou. Bránila tomu především právní překážka, spočívající v tom, že o vlastnictví k těmto pozemkům nedostávalo se dokladů právních, a že ani výslechem stran nedal se zjednati podklad pro rozvrh vlastnického práva k pozemkům domovním, poněvadž majitelé dílců sami neměli zpravidla potuchy o rozsahu svých právních nároků na pozemky takové. Soud pak, nemoha pouze na základě právní dedukce a dle vlastního výpočtu připojovati k dílcům spoluvlastnické podíly na pozemcích, byl by mohl věc provésti jen buď na základě docílení dohody mezi súčastněnými stranami, nebo po provedení četných sporů vlastnických. Tím vším bylo by se do nedohledna oddálilo provedení knihovního pořádku v katastrální obci josefovské, byla by se prováděla obrovská práce, která by se pak byla na konec ukázala — zbytečnou. Neboť zajisté pro

praktickou potřebu stačilo vyznačiti knihovně právní souvislost dílce s pozemkem. Mírou podílu dílce na společném pozemku byl jeho vlastní rozsah (nebo jeho hodnota výnosová). Dokladem o těchto kvalitách reálného dílce byla kniha pozemková (resp. fassé), a tento doklad zůstal nedotčen i po zboření domu.

K posouzení těchto obtíží stačí uvést, že při započítání akce asanační na počátku let devadesátých devatenáctého století čítal Josefův 128 domů, rozdělených v dílce, a že dělení jednotlivého domu dosáhlo i počtu 22 dílců. Jako průměrný a zcela jednoduchý případ rozdělení domu josefovského možno uvést dům č. p. 8. Dům tento rozpadal se v pět dílců, označených v nové knize pozemkové písmeny a—e.

Dílec »a« zaujímal: v přízemí předsíň, přístupnou z ul. Josefovské, kuchyň, krám do ulice, dva pokoje s vyhlídkou na ulici, jeden pokoj o jednom okně do dvora, dvě komory a sklep pod levým traktem domu, přístupný z domovní síně.

Dílec »b« zaujímal: pod zemí sklep v pravo od domovního vchodu, při zemi krám, přístupný z ulice Pinkasovy v pravo od domovního vchodu, komoru v síni domovní pod schody, druhou komoru v levo od této se nalézající a dva dřevníky pod pavlačí prvního patra, celé první patro skládající se ze tří kuchyní, šesti pokojů a záchodu; v druhém patře naproti schodům kuchyni a dva pokoje.

Dílec »c«: ve druhém patře na pravo od schodů jednu kuchyni a jeden pokoj s vyhlídkou do dvora.

Dílec »d«: ve druhém patře na levo od schodů kuchyni a tři pokoje s vyhlídkou na ulici a v přízemí komoru v domovní síni na pravo od schodů.

Dílec »e«: celé třetí patro, střechu a schody k třetímu patru.

Touto mimořádnou složitostí poměrů jest zajisté dostatečně odůvodněno, že při zakládání pozemkové knihy nebylo prováděno ciferní rozvrhování pozemků na jednotlivé dílce, a že tyto podíly spoluvlastnické zůstaly nadále formálně neurčeny.

Spojitost právní mezi dílci reálnými a pozemkem domovním byla vyjadřována v nových zápisech knihovních souhlasně se zásadou, že dům s pozemkem tvoří celek nerozlučný, a to tím způsobem, že v popisu statkové podstaty každého dílce uváděna byla parcela, na níž byl dům zbudován (na př. »Dílec d v domě č. p. 47, vystavěném na stav. parcele č. k. 87...). Záležel-li dům ve dvou nebo více traktech samostatných fyzicky a zaujímajících samostatné stavební parcely, byly uváděny v nadpisu každého z jeho dílců všechny stavební parcely, které zaujímal dům a jeho samostatné trakty a teprve ve vlastním popise statkové podstaty dílce naznačeno, na které z parcel domovních dotyčné dílce se nalézaly (na př. dílec a v domě č. p. 112, nalézajícím se na stav. parcele 180 a 181,

obsahující budovu, na stavební parcele č. k. 181 se nalézající, se dvorem, krámkem atd.). Tím bylo omezeno účastenství jednotlivých dílců na spoluvlastnictví (v citovaném příkladě na vlastnictví) oné z domovních parcel, na které byl domovní trakt vystavěn.

Praxe soudní vystihla zcela správně, že dílec, který není než reálně omezenou součástí celého objektu, participuje podílem intelektuelním i na pozemku, zaujatém domem nebo jeho samostatným křídlem, a projevuje tento právní názor i v dalším dvojím směru. Především se nepokládá za úplný zánik dílce okolnost, že byl dům zbořen a že zboření bylo knihovně poznamenáno, nýbrž ponechává se po knihovním vyznačení zániku domu ve vkladbě každého z jeho bývalých dílců jako zbytek knihovního tělesa »podíl na stavební parcele č. k. x«. Tím dochází zcela jasného, knihovního vyjádření právní souvislosti dílce s domovním pozemkem.

Za druhé řeší praxe knihovní s téhož stanoviska i otázku, jakým způsobem má býti v knize pozemkové prováděno dělení a slučování stavebních parcel, zbylých po domech, které byly rozděleny v dílce reální. V žádné ze vkladeb, ve kterých byly zapsány jednotlivé reální části domu, neobjevovala se totiž domovní parcela jako celistvá jednotka, pročež se právem požaduje, aby buď prováděny byly veškeré změny takovéto stavební parcely ve všech vkladbách, ve kterých se reálně rozdělený

dům se svým pozemkem objevoval, nebo aby přeneseny byly nejprve všechny podíly domovního pozemku do jedné ze vkladůb reálních dílců (čimž teprve ostatní tělesa knihovní, představující dohromady dům a jeho pozemek jako celek, zanikla) a aby pak parcela takto v jediné vkladbě konsolidovaná byla dělena.

Tímto způsobem projevila praxe velmi cenné porozumění pro právní povahu dílců a uvedla ve skutek názor, jediné správný, že reálně omezená část domu nepozbývá následkem svého osamostatnění právního povahy části domu, spojené s celkem, [a tudíž i s pozemkem domovním] nejen fysicky, nýbrž i správně. Nevzniká tedy nikterak pouhým reálním rozdělením domu oddělení budovy nebo jejích částí od pozemku a nebylo by správným tvrzení, že reální dělení domů josefovských dělo se proti právu, jakousi praxí, trpěnou v odporu se zásadami práva občanského. Je to sice zcela zvláštní případ, kde majitel dílce reálního je spolumajitelem intelektuelní části pozemku — ale nicméně vyhovuje zásadě práva občanského, že spoluvlastníci domu jsou i spoluvlastníky půdy, na níž budova stojí, a vyhovuje i požadavkům úvěru reálního tím, že po zboření budovy zůstanou majitelům bývalých dílců podíly intelektuelní na pozemku.

Právní osud pozemků zastavěných budovami sdílely zpravidla také dvory a dvorky domovní,

takže většinou nenalézáme knihovních zápisů, jimiž by bylo vlastnické právo ku dvoru určitým osobám nebo podstatám statkovým připisováno. Dosti často se však vyskytují zápisy, jimiž se výslovně spojuje spoluvlastnictví ku dvorům s určitými dílci reálními, avšak bez udání přesných kvot spoluvlastnických. O těchto případech zmíním se blíže v kapitole následující. Poměrně nejvzácnějšími jsou případy, kde byl dvůr jako samostatný objekt knihovní dělen v podíly intelektuelní, určené zlomky, a spojitost těchto podílů s určitými dílci vyjádřena zápisem na listě vlastnickém, kdež na místě jmenování osob spoluvlastníků uvedeny dílce, jejichž vlastnictví samo sebou legitimuje spoluvlastníky dvora. Tak na př. ve vkladě č. 337 zapsán jest dvůr č. k. 305, který jest vlastnický připsán:

majetníkům těl knihovních, a to prvního a druhého ve vkladbě č. 333 jednou třetinou, majetníkům těl knihovních ve vkladbě 334 jednou třetinou, a majetníkům těl knihovních ve vkladbě č. 335 rovněž jednou třetinou.

Při tom zůstalo jak patrně neurčeno, jakými podíly na každé z třetin dvora participují jednotlivá knihovní tělesa uvedených vkladeb, což ovšem v poměrech k nemovitostem josefovským, jak uvidíme, není případem mimořádným.

Z okolnosti, že právní poměr k některým plochám dvorovým byl buď v této formě, nebo ve způsobu neurčitých podílů spoluvlastnických výslovně

knihovními zápisy vyjadřován, nelze a contrario dovozovati, že by snad jednotlivé dílce neparticipovaly na vlastnictví k pozemkům, o nichž se zápisy knihovní nezmiňují vůbec, nebo jen za účelem určení polohy jednotlivých místností. Důvod, proč bylo jednou spoluvlastnictví výslovně uváděno, jindy pak jen mlčky předpokládáno, spatřovati sluší v tom, že při větších plochách dvorových bylo nutno vymeziti určitějším způsobem oprávnění ku spolu-užívání jejich, kdežto při pozemcích domem zastavěných, nebo při parcelách menších, užívaných jen pro přístup vzduchu a světla do místností téhož domu, nemohly snadno vzejíti spory o míru tohoto spoluužívání.

V této kapitole nutno ještě pojednati o pozemcích, které zprostředkovaly komunikaci mezi některými budovami obytnými a volným, nezastavěným statkem veřejným, nebo mezi jednotlivými částmi pozemků uličních, přerušenými majetkem soukromým.

Zmínil jsem se již dříve o tom, že následkem krajního využití pozemků josefovských ocitly se mnohé domy mimo přímý styk s veřejnými komunikacemi, takže byly výhradně přístupny jen průjezdy cizích domů soukromých.

Pro poměry, jaké se vyvinuly v židovském městě Pražském, je zjevem charakteristickým, že majitelé takovýchto domů nespokojili se zabezpečením volného užívání průjezdů, jakého bylo možno dosíci pomocí služebností knihovně zjištěných,

nýbrž že si právo k průjezdům zajistili ve formě spoluvlastnictví dle podílů intelektuelních. V popisech statkové podstaty dílců domů, odloučených takto cizím soukromým majetkem od veřejných ulic, nalézáme pravidelně spoluvlastnické podíly (zas ovšem bez ciferního určení) k domovním průjezdům, vedoucím dovnitř zastavěných bloků. Tak na př. veškeré dílce domu č. p. 49 — který byl výhradně přístupný průjezdem domu č. p. 50/52 — participovaly spoluvlastnický na tomto průjezdě, což vyjádřeno na listě A tím způsobem, že vedle ostatních součástí dílce uváděn v popisu dílce i »podíl na průchodu domem č. p. 50/52, stojícím na stavební parcele č. k. 92«. Podobným způsobem připojen byl ku všem dílcům domu č. p. 54 »podíl na levém, k součástem domu č. p. 54 vedoucím, v předním traktu domu č. p. 53, který jest vystavěn na stavební parcele č. p. 96/1, se nalézajícím domovním vchodu, společném knihovnímu tělesu vkladby č. 102, tělesu prvnímu vkladby č. 103 a tělesům ve vkladbách 104, 105, 106, 107, 108 a 109«. V těchto a podobných četných případech rozšířena byla vlastnická sféra spolumajitelů domu o spoluvlastnictví na části cizího domu, které pro užívání svého majetku nezbytně potřebovali.

Tam, kde se jednalo o zabezpečení veřejného průchodu jednotlivými domy nebo i skupinami soukromých budov za účelem spojení přerušené komunikace veřejné, vyskytuje se zjev, zcela opačný: pruh pozemku domovního, který měl jako průjezd

nebo průchod veřejné frekvenci sloužití, byl vyloučen z vlastnictví spolumajitelů domu a tato okolnost byla pak zcela přesně vyjadřována v popisu statkové podstaty domu, nebo — byli-li reálně rozdělen — jeho dílců.

Tyto případy jsou po stránce právní zajímavé v nejednom směru. Především se tu skutečně vyskytuje oddělení vlastnictví k pozemku od vlastnictví k části budovy, která se nalézala nad takovýmto veřejným průchodem — a jsou to snad jediné případy ve městě židovském, kde se uskutečnil stav, nesprávně podkládaný každému reálnému dělení domu čarami horizontálními. Z toho pak, že byla uznávána nutnost takovýto anomální stav knihovně vyznačiti, lze zajiště souditi, že při pravidelném dělení domů v dílce oddělení vlastnického práva k pozemku od vlastnictví k budově nenastávalo.

Z těchto zápisů plyne však ještě další důsledek. Vyloučení pruhu domovního pozemku z vlastnické sféry majitelů domu nebo jeho dílců bylo vyznačováno při všech dílcích, které se nalézaly v budově (nebo domovním traktu), zbudované na stavebním pozemku, k němuž průchod dle přirozených hranic domu náležel, a to bez ohledu na to, zdali a pokud se jednotlivé části dílce nalézaly nad dotyčným průchodem. Mám za to, že z toho lze bez násilné nebo umělkované dedukce odvoditi, že jednak zbývající část pozemku domovního vlastnický

náležela majitelům domu nebo jeho dílců, a dále že tato (nevyložená) část náležela majitelům reálních dílců pro indiviso, poněvadž by jinak bylo stačilo, poznamenati vyloučení části pozemku jen při těch dílcích, které buď zcela nebo z části nalézaly se ve vzduchovém prostoru nad veřejným průchodem. Objasním to příkladem.

Ulice »V kolnách« č. k. 42 byla oddělena od Josefovské třídy (č. k. 18/1) domem č. p. 104 a byla v jisté vzdálenosti od tohoto domu opětně přerušena domem č. p. 103. Dům č. p. 104 rozdělen byl ve tři dílce, jejichž statkové podstaty byly popsány takto:

»Dílec a v domě č. p. 104, vystavěném na stavební parcele č. k. 171 — s vyloučením části, ležící pod obloukem, spojující poz. parcely č. k. 42 a 18/1, tvořící pokračování prvnější — obsahuje v přízemku: krám, přístupný z ulice Josefovské poz. parc. 18/1, za ním pokoj s vyhlídkou na ulici V kolnách poz. parc. 42, předsín z tohoto pokoje přístupnou s východem na poz. parcelu č. k. 42, pokoj přístupný z předsíně této s vyhlídkou na poz. parc. 42, záchod v předsíni, sklep z předsíně přístupný ve třech odděleních a krám, z poz. parcely č. k. 42 přístupný, pak pravý pilíř domu, k němuž krám, přístupný z poz. parcely 18/1 přiléhá, až k počátku klenutí průchodu, náležejícího k parcele pozemkové č. k. 42.«

»Dílec b v domě č. p. 104, vystavěném na stavební parcele č. k. 171 — s vyloučením čá-

sti, ležící pod obloukem, spojující poz. parcely č. k. 42 a 18/1, tvořící pokračování prvnější — obsahuje domovní síň, přístupnou z Josefovské ulice poz. parc. č. k. 18/1, schody, vedoucí do prvního patra, celé první patro, totiž, celé druhé patro, totiž, celé třetí patro, totiž, celou půdu nad domem č. p. 104, přízemní skladiště, přístupné z ulice »V kolnách« poz. parc. č. k. 42, dvůr, přístupný dvorem domu č. p. 103, dva dřevníky, přístupné z tohoto dvoru, neuzavřené, tmavé sklepení, přístupné z konce tohoto dvoru, dále klenbu podjezdu, spojujícího pozemkové parcely č. k. 18/1 a 42 s vyloučením části klenby, patřící k dílci c v č. p. 104, zapsanému ve vkladbě č. 245 a obou domovních pilířů.«

»Dílec c v domě č. p. 104, vystavěném na stavební parcele č. k. 171 — s vyloučením části, ležící pod obloukem, spojující poz. parcely č. k. 42 a 18/1, tvořící pokračování prvnější — obsahuje levý domovní pilíř dotýkající se hraniční zdi domu č. p. 98, vystavěného na stavební parcele č. k. 165, s onou částí klenby, která jest prkny zabedněna, dále krám, utvořený ohrazením levého domovního pilíře a oné části klenby.«

Jak patrně, nalézaly se nad vyloučenou částí pozemku jen části dílce b, který zaujímal 1., 2. a 3. patro domu a půdu. Přece však bylo knihovně vyznačeno vyloučení části domovního pozemku při všech dílcích domu — patrně z toho správného dů-

vodu, že pozemek byl všem dílcům společný, že na něm dle podílů intelektuelních všechny dílce participovaly, a že se ztenčení vlastnictví pozemkového dotýkalo statkové podstaty všech reálních částí domu.

Podobně bylo i na listě A při domě č. p. 103 poznamenáno vyloučení části domovního pozemku »ležící pod obloukem a tvořící pokračování pozemkové parcely č. k. 42« — ale tento dům nebyl materiálně rozdělen a neposkytuje v tom směru další zajímavosti.

Z okolnosti, že domy č. p. 103 a 104 opatřeny byly klenutými podjezdy, a že tak bylo hned při stavbě pamatováno na usnadnění pěší i jízdní frekvence, dá se souditi, že v z n i k l y částečně nad pozemkem, věnovaným veřejné komunikaci.

V jiných případech došlo dle všeho k vyloučení pozemkových částí ze soukromého vlastnictví teprve později, když nastala naléhavá potřeba, zabezpečiti veřejnosti volný průchod soukromými domy. Jako příklad tohoto druhu uvedl bych spojení mezi ulicí Meislovou a Josefovskou třídou.

Spojení toto bylo utvořeno tak, že z ulice Meislovy vcházelo se nejprve průjezdem předního traktu domu č. p. 79 (stav. parc. č. k. 137/1) na pozemkovou parcelu veřejnou (č. k. 45). Z této parcely pak, uzavřené se všech stran domy a podobající se takto spíše dvoru než ulici, vedla komunikace průjezdem západního traktu domu č. p. 112 (stav. parc.

č. k. 181) na další, podobně uzavřenou parcelu veřejnou (č. k. 44) a konečně Novou synagogou (č. p. 113) do třídy Josefovské.

Uzavřené pozemkové parcely č. k. 44 a 45 byly jakýmsi pokračováním ulice Meislovy, domovní průchody pak, které spojení těchto částí s vlastní ulicí Meislovou a s třídou Josefovskou zprostředkovaly, byly vyloučeny ze soukromého vlastnictví podobným způsobem, jaký jsme viděli v ulici »V kolnách«.

Při všech dílcích předního traktu domu č. p. 79 vyskytuje se totiž na listě A v popisu statkové podstaty dílce omezení: »dílce... v domě č. p. 79, nalézajícím se na stavebních parcelách č. k. 137/1 a 137/2, obsahující (v přízemí nebo v patrech) hlavního stavení, které stojí na stavební parcele č. k. 137/1 — a v š a k s v y l o u č e n í m p r ů j e z d u, tvořícího pokračování uliční parcely č. k. 45, spojujícího tuto ulici s ulicí Meislovou — ...«

Průjezd, spojující veřejnou parcelu č. k. 45 s parcelou č. k. 44, náležel k s a m o s t a t n é m u traktu domu č. p. 112, jenž byl zároveň celý jediným dílcem »a« tohoto domu. Statková podstata tohoto dílce byla popsána takto: »Dílce a v domě č. p. 112, nalézajícím se na stavební parcele č. k. 180 a 181, obsahující budovu, na stavební parcele č. k. 181 se nalézající, se dvorem, krámkem a kolnou, s v y l o u č e n í m p r í z e m n í h o p r ů c h o d u, tvořícího pokračování veřejné ulice č. parc. 44 a spojujícího ulice č. k. 44 a 45.«

Konečně v knihovním zápise synagogy č. p. 113, uvedeno na listě A »...č. k. 179, stavební parcela — s v y l o u č e n í m přízemního průchodu, spojujícího uliční parcely č. k. 18/1 a 44, který tvoří pokračování veřejné ulice č. k. 44.«

Pro vlastní předmět této studie je otázka, byly-li průjezdy podobné od počátku statkem veřejným, nad nímž jako takovým soukromé budovy vznikly, nebo byly-li ve vlastnictví soukromém, a staly-li se teprve časem veřejnými — celkem málo významna. Pro nás jest důležitá ta stránka věci, na niž bylo častěji poukázáno, že totiž výslovné vyloučení těchto průjezdů ze soukromého vlastnictví majitelů domu jest dalším dokladem pro názor, dle něhož pravidelné reální dělení domů neznamenalo v Josefově odloučení vlastnictví k částem domu od vlastnictví k půdě, že naopak — mimo tyto případy výjimečné — byl celý pozemek domovní ve spoluvlastnictví dočasných majitelů reálních dílců domu, kteří na něm participovali dle podílů intelektuelních, číselně sice nevyjádřených, ale skutečnostmi dostatečně určených.



VI.

Spoluvlastnictví k domovním součástem, majiteli dílců společně používaným.

V kapitole, která jedná povšechně o právní stránce reálného dělení domů, uvedl jsem rozhodnutí nejvyššího soudu č. 4010 G. U. W., které v odůvodnění nálezu praví: »Nutno toho se přidržeti, že při původním dělení domu č. p. 68, nebyl tento ve dva, přísně rozdělené díly rozvržen, nýbrž že při přikázání jednotlivých místností na předchůdce majitelů A a B ty části, jež dle povahy věci ku společnému užívání přikázaných lokalit sloužiti měly, neděleny zůstaly... Ony musí naopak jako spoluvlastnictví pro indiviso býti pojímány, ježto ony bez újmy celého domu fysicky děliti se nedají...«

Již na onom místě vyslovil jsem souhlas se zásadním stanoviskem nejv. soudu, které bylo tímto rozhodnutím sporu projeveno, a přistupuji nyní k tomu, abych ukázal, jak tato zásada odpovídá skutečným poměrům, které se utvořily při reálním dělení domů Pražského města židovského.

Dům, i když byl rozdělen v části materielně vymezené, zůstává fysickým celkem, ať již bylo dělení provedeno čarami vertikálními nebo horizontálními anebo v obojím směru zároveň. Dílce domovní pak opírají o existenci domu jako celku nejen svou vlastní existenci, nýbrž i veškerou možnost svého užívání hospodářského. Řada součástí domovních slouží všem uživatelům reálních dílců — a nejsou to jen ony části, ve kterých spočívá stabilita domu (základy, pilíře, klenby, hlavní zdi atd.), nýbrž i ty součásti, bez nichž užívání jednotlivých místností domu jest nemyslitelné (domovní síň, schodiště, chodby, kouřovody, stoky atd.). Kdyby měl majitel přízemku možnost, proměnit domovní síň v krám a zabránit komukoli vstup do domu, kdyby směl majitel prvního patra uzavřít schody a vyloučit z jejich spoluužívání ostatní spolumajitele domu, pozbyly by zajisté dílce, ležící ve vyšších patrech, možnosti samostatné existence.

Při reálním dělení domů mohlo být zabráněno těmto eventualitám řadou knihovně zajištěných služebností, které by upravovaly vzájemný poměr mezi současnými majiteli a uživateli dílců. Vždyť materiálním rozdělením domu nabývaly jednotlivé jeho části právní povahy samostatných nemovitostí a proti přípustnosti, aby ze dvou dílců téhož domu jeden nabýval povahy statku panujícího vůči druhému jako statku služebnému, nebylo možno namítati zásadu »nemini res sua servit«, která by byla oprávněna při dělení domu dle podílů intelektuelních.

Proti možnosti, aby mezi reálními dílci téhož domu vznikaly služebnosti, lze však namítati znění §§ 473. a 474. ob. zák. obč. Prvý z citovaných paragrafů ustanovuje, že služebnost pozemková vzniká, spojí-li se právo služebnosti s držením pozemku (eines Grundstückes) k jeho výhodnějšímu nebo pohodlnějšímu užívání, a že jinak vzniká toliko služebnost osobní. Druhý pak praví, že pozemkové služebnosti předpokládají dva majitele pozemků (zwei Grundbesitzer), z nichž jednomu náleží jako zavázanému služebný, druhému jako oprávněnému panující statek (Gut).

Vzhledem k tomu vysloven byl v literatuře názor,*) že služebnost skutečně předpokládá dva pozemky, z nichž by ovšem každý musil vlastnický náležeti jinému právnímu subjektu, poněvadž by jinak dle § 526. služebnost zanikla konsolidací, nebo by — když by přes uskutečnění konsolidace zůstala v knize veřejné vložena — nastala suspense právních účinků služebnosti až do opětného rozpadnutí vlastnictví k oběma pozemkům.

Kdybychom přistoupili na tento výklad §§ 473. a 474., vyplýval by z toho nadmíru povážlivý důsledek pro dílce, vzniklé reálním dělením domů.

Participují-li totiž dílce domovní na pozemku budovou zastavěném dle spoluvlastnických podílů intelektuelních — a jak jsme viděli, nelze jejich vztah ku společnému pozemku při

*) Demelius, Sachenrecht im Grundriss, str. 43.

dělení čarami horizontálními jiným způsobem vyložiti — pak není možno, aby při takovém dělení domu vznikaly vzájemné služebnosti mezi dílci, ježto v případě tom nelze mluvit o dvou pozemcích, z nichž by jeden byl pozemkem panujícím, druhý pozemkem služebným; ale pak by také nebylo jiného východiska, nežli buď vykládati § 842. restriktivně, jak to činí Randa a jiní — a nepřipustiti jiného reálného dělení domu, než takové, při němž se zároveň reálně dělí i pozemek, totiž dělení čarami vertikálními, nebo si vypomoci výkladem, že v § 842. má zákon na mysli toliko tak zv. služebnosti nepravidelné (§ 479.).

Mám však za to, že tímto příliš slovním výkladem vnáší se do slov zákonodárcových více, než co jimi chtěl vyjádřiti. Slovy »pozemek« a »majitel pozemku« dotýká se zákon případů pravidelných, ale již následující slova § 474. »panující statek« dávají možnost, vyložiti ustanovení §§ 473. a 474. v ten smysl, že služebnosti pozemkové předpokládají dva nemovitě statky, dvěma různým vlastníkům náležející, při nichž může nastati faktická potřeba i právní možnost, vyjádřiti jisté vzájemné poměry pomocí služebností.

Při tomto zajisté nenásilném výkladu citovaných ustanovení odpadne nutnost supponovati § 842. omezení, jichž neobsahuje, a zároveň se poskytne možnost, vyhověti potřebě, dle okolností i velmi naléhavé, aby některé vzájemné vztahy mezi majiteli reálních dílců téhož domu byly ve formě

služebností upraveny. Tento výklad byl také přijat praxí, která vzájemné služebnosti mezi reálními dílci téhož domu bez omezení připustila.

Pokud dílce existovaly, byly skutečně nemovitostmi právně samostatnými a nebylo věcných důvodů pro vyloučení možnosti vzájemných služebností. Po zboření domu vzala se zánikem reálních dílců domu za své i *communio pro diviso* a zbyl tu pouze domovní pozemek, náležející spoluvlastnický dle podílů intelektuelních majitelům bývalých dílců. Tím nastala ovšem konsolidace bývalých statků služebných a panujících a zanikla zároveň i potřeba i právní existence služebností. Kdyby však byly zůstaly tyto služebnosti přes nastalou konsolidaci v knihách pozemkových vloženy a kdyby byl na pozemku zase vznikl dům, rozdělený v bývalé reální dílce (což bylo arci málo pravdě podobno), byly by tu znovu nastaly podmínky pro existenci a právní působení služebností, dočasně konsolidovaných.

Při reálních dílcích Pražského ghetta vyskytují se však služebnosti toho druhu toliko sporadicky, kdežto pravidelně zvolen pro zabezpečení možnosti nerušeného spoluužívání společných částí domovních způsob jiný.

Uvedl jsem již na jiném místě jako zjev pro staré město židovské charakteristický, že za účelem zabezpečení volného příchodu k domům, které stály uprostřed skupin soukromých staveb, nemajíce vlastního přímého styku s pozemkem veřejným, zřizováno bylo pro dočasné majitele domů těchto

spoluvlastnictví k průjezdům, spojení takové zprostředkujícím, a že toto právo spoluvlastnické bylo připojováno jako podstatná část ku statkovým podstatám dílců.

Téhož způsobu bylo v rozsáhlé míře používáno k vyjadřování právního vztahu mezi jednotlivými dílci domu a těmi součástmi domovními, které (jako domovní síň, schody a j.) dle přirozené povahy sloužily obyvatelům všech, nebo alespoň několika reálních dílců domu. Při tomto rozřešení věci vyskytla se však nemalá potíž. Čtenáři je známo z dosavadního líčení poměrů josefovských, že dílce domů byly v době volného rozvoje živlem, podrobeným neustálé fluktuaci, že některé domy byly děleny na řadu dílců, která dosáhla i velmi značného počtu reálních částí téhož objektu. Uvážíme-li, že k některému, po případě i o sobě dosti malému dílci bylo nutno — aby byl způsobilým k užívání — připojiti podíly na př. na domovní síni, schodech do I., II. a III. patra, předsíni, pavlači, světlíku, ano často i na záchodě a jiném příslušenství, uznáme, že nebylo právě nejsnadnějším úkolem, vyhověti normálnímu požadavku, aby tyto podíly spoluvlastnické vyjadřovány byly ciferně určitými kvotami, které by bylo bývalo nutno pokaždé znovu přepočítávati, kdykoli se dílec rozšířil připojením dalších místností nebo ztenčil rozdělením na více dílců.

Této komplikaci vyhnula se již i stará právní praxe Pražského ghetta tím, že připojovala k jednotlivým dílcům podíly intelektuelní na společných

částech domovních bez číselného určení kvot, takže v tomto směru došel knihovního vyjádření způsob věcného společenství, k jakému nás dovedla dedukce při rozboru spoluvlastnictví ku společnému pozemku domovnímu, na kterém dílce participovaly rovněž dle intelektuelních podílů číselně nevyjádřených. K jakým důsledkům vedla tato praxe, ukáže nejlépe příklad. Ve vkladbě 149. zapsán jest dílec »o« v domě č. p. 62. Zápis na listě A zní takto:

»Dílec o v domě č. p. 62 na stavební parcele č. 110/1 vystavěném, obsahující ve II. patře předsíň se vchodem po šesti schodech dolů ze společné předsíňky, přístupnou druhými dveřmi v levo naproti schodům ze společné chodby, pak dva pokoje s vyhlídkou do dvora č. parc. 110/5, pak nízkou půdu nad těmito dvěma pokoji, pak nižší druhé, ze společné předsíňky po sedmi schodech přístupné patro a v něm jeden pokoj s vyhlídkou do dvorka parc. 110/5, dva pokoje s vyhlídkou do dvorka stav. parc. 93, pak komůrku pod schody a malou pavláčku se záchodem — s o d í l e m na předsínce druhými dveřmi naproti schodům ze společné chodby v druhém patře přístupné, společné dočasným vlastníkům tohoto těla a těla ve vkladbě 154 zapsaného, na levé hlavní síni domovní spojené úzkou uličkou s dvorkem stav. parc. 110/3 a na vchodu domovním, společných dočasným vlastníkům tohoto těla, třetího ve vkladbě 98, prvního a druhého ve vkladbě 145, prvního, druhého a čtvrtého ve vkladbě 146, prvního ve vkladbě 147 a těl ve vkladbách 144, 148,

150, 151, 152, 153, 154 a 155 zapsaných, na schodech do prvního patra, přístupných z této hlavní síně a na chodbě v prvním patře, společných dočasným vlastníkům tohoto, druhého ve vkladbě 145, prvního těla ve vkladbě 146 a těl ve vkladbách 148, 150, 151, 152, 153, 154 a 155 zapsaných, pak s podílem na schodech do druhého patra a chodbě ve druhém patře, společných dočasným vlastníkům tohoto knihovního těla, těla druhého ve vkladbě 145, těl ve vkladbě 151, 152, 153, 154 a 155 zapsaných.»

Tento zápis knihovní, který — pokud se týče podílů spoluvlastnických na domovním příslušenství — není výjimkou, nýbrž jen jedním z přčetných zápisů, které jsou stejně složité, ano často i složitější (neboť se dílec tento nalézal ve druhém patře a v Josefově nebyly vzácností domy o třech i čtyřech obývaných etážích), ukazuje zajisté již sám o sobě, že praxe nemohla vyhověti požadavku, aby v nově založených knihách došly tyto podíly spoluvlastnické číselného vyjádření — nehledě ani k tomu, že i tato práce rozvrhovací byla beze všeho významu praktického.

Názor, projevený v předešlé kapitole, že domovní pozemek, pokud nebyl výslovně ze soukromého vlastnictví vyloučen, nutno považovati za společné vlastnictví majitelů dílců domovních, a to dle ideových kvot, číselně neurčených, nalézá další opory ve skutečnosti, že v podobném, knihovně vyjádřeném poměru, jako

společné součásti domovní, vyskytují se i některé dvory — které přece nejsou ničím jiným, než nezastavěnými částmi pozemků domovních.

Následkem nedostatku volných ploch stávalo se dokonce i často, že jednotlivý dvůr musil dostačiti několika sousedním domům, čímž jeho intelektuelní dělení nabývalo komplikace zcela mimořádné. Tak na př. dvůr č. k. 184/4 náležel dle knihovnických zápisů kvotami číselně neurčenými dočasným majitelům dílců »a b c d e« v domě č. p. 114 a dílci a v č. p. 116, dvůr č. k. 47 pak dokonce majitelům dílců »a b c d e f« v č. p. 30a, dílcům »a b c d« v č. p. 30b a dílcům »a b c d« v č. p. 30c, tedy celkem příslušel ku třem sousedním domům a ku čtrnácti samostatným knihovnickým objektům — a měřil celé 62 m².

Jest tedy patrné, že spoluvlastnictví intelektuelní dle kvot číselně neurčených bylo v Pražském městě židovském zjevem obvyklým, a že se nevnaší do právních poměrů tohoto obvodu nic nového nebo uměle konstruovaného předpokladem právním, že jednotlivé dílce podobným způsobem participovaly na společném zastavěném pozemku domovním a dvorových plochách, které výslovně k podstatě dílců připisovány nebyly.

Vztah jednotlivých dílců k součástem domu, obyvateli dílců společně užívaným — ať již to byly stavební součásti domu nebo dvory — upraven jak patrné knihovně podobným způsobem, jaký se vyvinul samočinně v poměru dílců k pozemku budo-

vou zastavěnému. A přece jest co do důsledků velmi podstatný rozdíl mezi intelektuelním spoluvlastnictvím dle podílů číselně neurčených k pozemkům a podobným právním vyjádřením věcného společenství ku stavebním součástem domu. Kdyby možnost klidného spoluužívání takovýchto částí domu byla došla upravení právního ve formě služebností, byla by se vyvinula jistá nesrovnalost, plynoucí z toho, že by po případě majitelé služebného dílce byli sami nuceni udržovati na př. schodiště, jehož používala řada majitelů dílců panujících. Ale s druhé strany byl by tento způsob přece jen spíše zaručil nezbytnou podmínku domovního hospodářství, aby budova jako celek byla náležitě udržována.

Naproti tomu rozdělení domovního příslušenství dle podílů ideových, číselně neurčených a pro průměrného majitele dílce domu také neurčitých, ano i neurčitelných, objevilo se v důsledcích, a to následkem nemožnosti, docíliti dohody o opravách těchto součástí domu a o repartici udržovacích nákladů, jako skutečně pathologická stránka reálného dělení domů josefovských, která právě způsobila z největší části ony fysické účinky, jež pro obytné budovy ghetta, rozdělené v dílce, znamenaly neodvratnou katastrofu. V čem se tyto účinky jevily, jakým způsobem se snažili obyvatelé Josefova nebezpečí odvrátiti a jak opožděná, nekonekventní a tudíž i marná byla tato snaha, vyličím v kapitole následující.

Na tomto místě nutno se ještě zmíniti o věci, která se na první pohled jeví jako opravdu těžko vysvětlitelná kuriosita. Mezi domovní součásti, které byly dle podílů spoluvlastnických vyličeným způsobem přiřčleňovány ku statkovým podstatám dílců, nenáleží jí zpravidla střecha. O tom, komu náleží tato, zajisté velmi důležitá část domu, a komu tedy náleží udržovati ji v dobrém stavu, nenalzááme v četných případech vůbec žádného ustanovení, jindy byla výslovně vlastnický připsována vlastníkům půdy nebo jejích částí (»dílce e v domě č. p. 18/19 ... obsahující celé III. patro, půdu a střechu ...), nebo spojována s vlastnictvím jednotlivého dílce, aniž byla uvedena ve vztah s půdou (dílce e v domě č. p. 8, obsahující celé třetí patro, střechu a schody k III. patru ...).

Bylo-li podkroví rozděleno na více částí materiálně omezených, dělena i střecha na části takové (na př. k dílci l v č. p. 62 patřil i »pokoj a nad tímto pokojem se nalzáající střecha«).

Konečně vyskytují se tu a tam i případy, že vlastnictví ku střeše rozvrženo mezi dílce podobně jako jiné společné součásti domu (na př. dílce c v domě 65/66 má podíl na »domovní síni v přízemí a na domovním vchodu, pak na schodech do sklepa a chodbě ve sklepě, ... na schodech do I. a II. patra ... a na střeše nad celým domem, společné dočasným

vlastníkům tohoto knihovního tělesa a tělesa ve vkladbě č. 163 zapsaného.)

Pravil jsem, že odchýlná úprava vlastnického práva ku střechám jeví se na první pohled jako kuriosita. A skutečně mám za to, že pro mnohé z těchto úchylek mluvila praktická potřeba, aby část domu, rozhodující takřka o jeho užitelnosti, nalézala se v moci pokud možno nejmenšího počtu spoluvlastníků. Okolnost, že snaha o zjednodušení spoluvlastnictví ku střechám neuplatnila se ani všeobecně ani způsobem, jenž by odpovídal potřebě jednotné správy této součásti domu, byla ne poslední z příčin, jež urychlily zkázu reálně rozdělených domů. Již na počátku devadesátých let minulého století ve mnohých domech josefovských byly střechy v tak bídném stavu, že bylo možno studovat souhvězdí otvory, které do nich vyhlodali »zub času«. Smutný to doklad o tom, jak nedokonale bylo postaráno o racionální správu dílčích domů.



VII.

Další důsledky mimořádných poměrů právních a hospodářských Pražského ghetta.

V předchozích kapitolách bylo vyličeeno, kterak ovzduší starého města židovského v Praze, uzavíraného po dlouhá století řetězy fysickými i právními, stupňovalo ve svém obyvatelstvu touhu, člověku vrozenou, aby si opatřil samostatné vlastnictví bytí i sebe menšího statku nemovitého, který by sloužil za bezpečný útulek jemu a jeho rodině. Ale snaha tato nemohla dojíti plného uspokojení ani v době volné dělitelnosti domů a jejich dílců, poněvadž rozdrobování dílců domovních nemohlo překročiti určité meze a nebylo s druhé strany možno na podkladě platných řádů společenských vyloučiti volnost jednotlivců, aby ve svém vlastnictví soustředili větší skupiny domovních částí, než nutně potřebovali k uspokojení svojí nejnaléhavější potřeby.

Přistoupilo tedy přirozeně k postupujícímu reálnému dělení domů josefovských i dělení dílců sa-

mých mezi spoluvlastníky dle podílů intelektuelních, které zejména po vydání ministerského nařízení z roku 1856, jímž bylo další dělení reální zakázáno, nabylo značného rozšíření. Postupem tohoto dvojího dělení rozpadalo se konečně vlastnické právo k jednotlivým dojmům na řadu podílů, kterýžto vývoj nejednou končil utvořením majetkových částic, takřka bezcenných.

Monstrózní případ dělení takového představují dílce »a« a »d« v domě č. p. 213. Prvý z těchto dílců obsahoval: v přízemí kuchyň, pokoj, krám, sklep, záchod, komoru a kolnu s podílem na domovní síni a na dvoře. Druhý obsahoval dva sklepy, schody do I. patra, předsíň, záchod, pokoj, uzavřenou předsíň, kuchyň, další tři pokoje, schody do druhého patra, v tomto patře předsíň, záchod, dva pokoje, kuchyň, další čtyři pokoje, schody na půdu a celou půdu nad uličním stavením, s podílem na domovní síni a na dvoře. Dílce tyto náležely současně 14 spoluvlastníkům, mezi kterými bylo i několik neprojednaných pozůstalostí, a z nichž někteří participovali podíly, knihovně vyjádřenými ve zlomech takřka neuvěřitelných. Tak na př. Alfredu Reachovi a Emilu Reachovi náležely každému tyto podíly:

$$\frac{187}{12.096} + \frac{1}{1008} + \frac{1}{12.096} + \frac{1}{144} + \frac{181}{24.192}!$$

Nelze se diviti, že když byla odstraněna klauzura židovstva zákony ústavními, zaručujícími volnost stěhování všem občanům státním bez rozdílu konfesse a národnosti a poskytujícími židům způso-

bilost nabývati i mimo hranice ghetta statků nemovitých, rozprchli se přemnozí obyvatelé města židovského z jeho nevládných, chátrajících koutů a zapomněli namnoze na svůj pochybný a málo cenný majetek nemovitý. Značný počet podílů i celých dílců odumřelých, patřících majitelům neznámým, nezvěstným i dávno zemřelým, jejichž dědicové se o pozůstalost, spočívající ve zdech josefovských, nepřihlásili, jest neklamným dokladem o důsledcích vylíčeného rozkladného procesu právního. Jinak bylo by stěží vysvětlitelno veliké procento odumrtí, jaké se vyskytlo při provádění výkupu josefovských objektů. Ojedinelým bizarním obrazem těchto poměrů jest dílec »b« v domě č. p. 150 (vkladba 327):

Obsahoval v přízemí komoru, v prvním patře síň se záchodem, kuchyň a tři pokoje, s podílem na síni domovní a schodech do prvního patra — a patřil dle knihovních zápisů roku 1903 dvaceti devíti spoluvlastníkům, z nichž bylo dvacet šest nezvěstných!

Představíme-li si dům, rozdělený na několik dílců, z nichž každý jest ve spoluvlastnictví většího nebo menšího počtu osob, uvážíme-li, že všichni tito majitelé a spolumajitelé jsou lidé nejrůznějšího povolání, nestejně inteligence, že mnozí svůj majetek vůbec opustili, nemajíce z něho prospěchu takřka žádného, dojdeme k úsudku, že nebylo možno dočiniti dohody o udržování domu, jako celku, ve stavu náležitém. Nebylo zpravidla možno právně donutiti

majitele půdy a střechy, aby v čas opravovali krov a krytinu, a stejně těžko bylo dosíci mezi množstvím spolumajitelů domu dohody o opravě fačady a ostatních společných součastí domu.

Avšak ani při vlastnických poměrech relativně jednodušších nedala se zpravidla docílit dohoda mezi podílníky o důkladné restauraci nebo přestavbě domu, dokonce pak byla malá pravděpodobnost uskutečnění změn stavebních většího rozsahu tam, kde byly sousední domy rozmanitým způsobem do sebe vklíněny. Snaha, aby nalezen byl pro rozvrh stavebních nákladů a pro rozdělení práva vlastnického k obnovenému domu klíč, který by byl súčasťně plně uspokojil a vyloučil tak spory obtížné a vleklé, byla spojena s tolikými obtížemi, že naděje na uskutečnění restaurace budovy byla zpravidla pranepatrná.

Právní vývoj vlastnictví k domům reálně rozděleným učinil zároveň nemyslitelným, aby se v obvodě josefovském rozvinul čilejší ruch stavební, protože jednotlivci nebylo možno, aby z volné ruky získal vlastnictví skupiny domovních dílců a domů, jejíž plocha by stačila k provádění novostaveb normálního rozsahu. Takovým způsobem odňaly starému ghettu možnost nenáhlého obnovování tytéž okolnosti, které urychlovaly fysické hynutí jeho starých domů.

Na nebezpečí, že domy, rozdělené v dílce reální, nebudou náležitě udržovány, bylo jen tu a tam a jen do jisté míry pamatováno jednotlivci. — Vedle znač-

ného množství služebností domovních, které buď zcela výjimečně doplňovaly soustavu spoluvlastnických podílů ku společným částem domovním (na př. ve vkladbě č. 508 služebnost volného vchodu a průchodu domovní síní, patřící k dílci »a«, vložená pro dílec »b« téhož domu 253-V.), nebo obsahovaly různá práva domovní, na př. volné vyhlídky, oken, odvádění vody dešťové, svádění splašků atd., často i oprávnění rázu rituelního, zejména právo, zřizovati na cizím pozemku nebo v obvodu cizího dílce stánek pod zelenou (Lauberhütte) — nalezneme totiž v zápisech knih josefovských i reální břemena, obsahující závazky dočasných majitelů k jistým povinnostem udržovacím. Způsob a následkem toho i praktický dosah závazků takových byl velmi různý.

Relativně nejspolehlivější a zároveň nejřidčeji se vyskytující jest způsob, jakého příklad nám podává dům č. p. 33. Dům tento byl rozdělen ve čtyři dílce. Na dílci »c« — který se nalézal většinou svých součástí v prvním patře domu — poznamenáno bylo na listě A II. odd. právo, odpovídající »závazku, převzatému na vždy a na věčné časy, který jest vložen na dílci »d« v č. p. 33 ve vložce 54 na listě C pod č. ř. 1, úplně samostatně, a aniž by držitelé tohoto dílce něčím měli přispěti, velké i malé výlohy, spojené s opravou půdy a střechy, nésti.«

Služebný dílec d obsahoval mimo některé místnosti v prvním patře celé druhé patro, půdu a

střechu. Ostatní dílce, z nichž jeden představoval domovní křídlo dvorové, druhý několik místností v přízemí, nebyly v úpravě této otázky súčastněny.

Zde se tedy původce uvedené služebnosti nespokojil okolností, že půda a střecha patřila k dílci d, a že tedy byl majitel dílce legitimován a snad i mravně zavázán střechu a půdu udržovati v náležitém stavu, nýbrž pokusil se, v á z a t i j e j p r á v n ě, aby svou mravní a hospodářskou povinnost plnil on i jeho právní nástupcové. I když připustíme, že i takto mohlo dojít ku sporům o nutnosti a potřebném rozsahu oprav a j., musíme doznati, že výslovné spojení udržovací povinnosti s vlastnictvím určitého dílce mohlo vésti ku z j e d n o d u š e n í otázky a tím ku prospěchu celku — byl i takovéto zatížení dílce jednotlivého znamenalo pro jeho majitele těžké břemeno a valné znehodnocení majetku. Byla tu provedena kusá zásada: jeden za všechny — ale opatření takové bylo odůvodněno přesvědčením a zkušeností, že horší důsledky přineslo dopuštění, aby z nedbalosti jednoho trpěli všichni.

Jiný způsob byl ten, že knihovně určovány poměrné kvoty, jimiž měli majitelé určitých dílců přispívati na společně podnikané domovní opravy. Ve vkladbě č. 293 vložena na př. povinnost, přispívati j e d n o u t ř e t i n o u na útraty, vznikající vyklížením smetiště a opravami střechy. Na dílcích c d e v domě č. p. 173 váznul závazek, přispívati na udržování a opravy celého domu, a to

tak, že dočasní majitelé dílce c měli platiti na každý zlatý konvenční měny celkového nákladu 13 kr., dočasní majitelé dílce d 27 kr., a dočasní majitelé dílce e 20 kr., což činí 60 kr. (= 1 zl. konv. měny). Ostatní dílce nepřispívaly k udržování domu proto, že dílce a b byly v samostatných traktech domovních, f g ve sklepech pod hlavní budovou.

Posléze uvedený způsob mohl se osvědčiti při uhrazování pravidelných, každodenních oprav, ale při jednotlivých větších stavebních pracích mohl vésti k velmi mnohým sporům. Především mohlo dojíti k rozhodování většinou hlasů a k ostatním způsobům řešení sporů spoluvlastnických, jež občanský zákon ustanovuje (zejména § 833, 834), jen v otázkách, jež se týkaly částí domovních, nesporně náležejících spoluvlastnický pro indiviso všem majitelům dílců, nikoli však tam, kde vadná domovní součást (na př. strop, podlaha, příčka, okenní rámy a p.) byly vlastnictvím subjektu právního, jemuž výhradně patřil dotyčný dílec domu. Kdo tu měl rozhodnouti o rozsahu opravy, o přiměřenosti nákladu, o tom, nehledí-li se snad na újmu ostatních příliš ku prospěchům jednotlivého dílce? Na takovéto spory bylo zajisté velmi těžko aplikovati ustanovení občanského zákona, který má v cit. §§ výhradně na mysli spoluvlastnictví pro partibus indivisis. Tím ovšem i tento způsob zabezpečení udržování domu pozbývá valně na ceně.

Takovým způsobem možno nalézti jistou míru nedokonalosti na tom či onom způsobu, jímž pro-

zíraví jednotlivci hleděli zabezpečiti pro budoucnost majetek svůj a svého potomstva, ale veškerou podobnou kritikou nepříjdeme k nutnému úsudku, že způsobu, jak předejít zkáze domů reálně rozdělných, nebylo možno naléztí.

Ve mnohých vkladbách josefovských vloženo bylo na dílce domovní — když sešlost domu pokračila — »exekuční zástavní právo pro přestavbu racione publici« (odpovídající asi dnešnímu § 119. stavebního řádu pro Prahu). To znamená jednak, že dům byl tou dobou tak chatrný, že hrozil sesutím, jednak, že se nad objektem vznášelo nebezpečí úřední prodeje, zamýšlené za tím účelem, aby kupující na místě domu toho vystavěl budovu novou. Jistě nebylo nemožno, aby byla zákonem ustanovena — na místě tohoto ustanovení repressivního — p r e v e n t i v n í v n u c e n á s p r á v a d o m u, pro případ, že se nemohli shodnouti spolumajitelé domu o jeho udržování a včasné opravě, a že tato okolnost byla po oznámení se strany některého účastníka úřadem zjištěna. Vnucený správce mohl vše nutné provéstí, náklad mohl býti dle velikosti podílů (dílců) repartován a obvyklou cestou vymáhán nebo knihovně zajištěn.

Ale to vše se nestalo. Snahy jednotlivců o zajištění udržování domů zůstaly pokusy, sporadicky se vyskytujícími — ano z okolnosti, že často podobné závazky vkládány byly do knih na základě dohody, učiněné před úřadem politickým, lze souditi, že i z těchto opatření nejedno vzniklo teprve,

když již stavební stav domu stal se hrozivým. Přirozeně nestačily takové prostředky k tomu, aby udržely proces rozkladu fyzického, který počal a který byl urychlován rozkladem právním a hospodářským.

V celé té pochmurné spleti pražského ghetta stálo do nedávna několik starobylých, krásných domů rázu patricijského, s nimiž se přátelé starobylých památek neradi loučili (na př. č. p. 73, 74, 75 v Meislově ulici, č. p. 167 v ulici Červené a j.) — ale většina obytných domů josefovských hynula vyličeným atomismem právním a hospodářským a byla by se nutně musila za čas proměnit v rozsáhlá zbořeníště. Jak blízka byla tato doba, patrně z toho, že již koncem minulého století bylo nutno úředně vyklidit a ku zboření vydati mnohé domy josefovské, poněvadž se staly nebezpečnými životu svých obyvatel. (Na př. č. p. 34, 54, 57, 171, 173 a j.)

Za těchto okolností byla nezbytnou přestavba této čtvrti městské, ovšem na podkladě nového plánu polohy a nové parcelace stavebních ploch. Poněvadž pak bylo následkem vyličených poměrů nemožno vykupovati jednotlivé domy způsobem normálním, nezbylo než roztít gordický uzel vlastnické spleti josefovské právním násilím — vyvlastněním a zbudovati pak na půdě bývalého pražského ghetta město nové.



VIII.

Závěr.

Studii o reálních dílcích domovních pražského města židovského započal jsem úvahou, která se všeobecně zabývala institucí, nazvanou *communio pro diviso*. Jako typický zjev tohoto společenství věcného označil jsem reální dělení domů. Aby zcela jasně vystoupil tento právní charakter domovních dílců josefovských, shrnu ku konci především ve stručné formě důvody pro uvedený názor, které byly předmětem obšírnějšího líčení jednotlivých kapitol.

Communio pro diviso předpokládá jednak, aby dělením nemovitosti vznikly nové samostatné jednotky věcné, jednak aby mezi těmito jednotkami trval nadále takový vztah fyzický nebo právní, který jim dává i po provedení dělby ráz celku.

Reální dělení domů josefovských uskutečňuje jak podmínku prvou, tak i obě alternativně uvedené složky podmínky druhé. Především nelze popírat, že takovýmto rozdělením domu vznikly jednotky

s a m o s t a t n ě v ě c n ě — neboť každý z dílců byl skupinou určitých místností domovních, tedy zevně omezeným celkem věcným, od ostatních částí domů zcela odděleným hmotnými prostředky ohraničujícími.

P o s t r á n c e p r á v n í byly dílce josefovské samostatnými předměty obchodu právního. Tato jejich vlastnost plyne z celého vývoje jejich, byla však zejména jasně vyjádřena tím, že se objevují i v nové knize pozemkové jednotlivé bývalé dílce jako samostatná tělesa knihovní, a že tam, kde se tomuto způsobu postavily v cestu překážky právní, rozdělen sice původní dílec v několik nových, ale zaplán alespoň jako skupina nově utvořených knihovních těles do jedné samostatné vkladby knihovní. Ostatně uznala právní praxe povahu dílců jako nemovitostí zcela samostatných i tím, že připustila zřizování služebností pozemkových mezi dílci téhož domu.

Při tom však představuje dům, i když byl v reální dílce rozdělen, nejen p ř i r o z e n ý celek, jehož materiální části jsou svou vlastní existencí spjaty s existencí budovy, nýbrž i velmi složitou a pevnými svazky utuženou pospolitost p r á v n í.

S hlediska právního představuje dům reálně rozdělený jednotku vyššího řádu, ve kterou slučuje jeho dílce p r á v o s p o l u v l a s t n í c k é k u s p o l e č n ě m u p o z e m k u d o m o v n í m u a k těm součástem domu, jež dle přirozené povahy slouží potřebám všech jeho obyvatel. Okolnost, že

na těchto nerozlučných částech domu všechny jeho dílce participují spoluvlastnickými podíly intelektuelními, jakož i další moment, že jednotlivé z nich stíženy jsou reálnými břemeny, zabezpečujícími ku prospěchu všech náležitou správu a udržování domu jako celku, tvoří z reálních dílců domu věcnou pospolitost, celek právní.

Mám za to, že právě tato stránka právní charakterisuje v našem případě instituci společenství pro diviso jako zjev významu vnitřního, tedy jako útvar rázu mnohem hlubšího a složitějšího, než jakým se objevuje při rozdělení ostrova, lesa, zahrady nebo hory, kde celistvost věci dělené spočívá v pouhém dojmu zrakovém, nebo při faktickém rozdělení tělesa knihovního, kde se uplatňuje celková jednota rozdělené věci nemovité toliko v knihovním zápise, který pro vzájemný poměr mezi držiteli hmotných částí nemovitosti, nebo mezi naturálními vlastníky jejich, nemá významu právního.

V dalším pokusil jsem se dokázat, že právní dělení domů v dílce reální dle čar horizontálních neodporuje zásadě platného práva občanského o neodlučitelnosti vlastnictví k budově od vlastnictví k pozemku, budovou zabranému.

Bodem, kolem kterého se kupí jednotlivé fase tohoto důkazu, je právní vztah mezi pozemkem domovním a reálnými dílci domu.

Jednotlivé dílce participují na pozemku domovním spoluvlastnickými podíly intelektuelními,

kteřé sice nejsou knihovně vyjádřeny číslý poměrnými, které však se v dané chvíli dají určití stanovením poměru, v jakém se má vyšetřená hodnota jednotlivého dílce k hodnotě celého objektu.

Tento úsudek bylo nejprve nutno — následkem nedostatku formálních dokladů právních — čerpati z dedukce, opřené mimo řadu přímých důvodů logických též o úsudek a contrario, který plyne z okolnosti, že v jednotlivých případech bylo knihovně vyznačováno vyloučení částí domovního pozemku ze soukromého vlastnictví majitelů domu (čehož by nebylo třeba, kdyby jim pozemek vůbec nenáležel) a že vyloučení toto poznamenáváno při všech dílcích příslušného domu nebo traktu domovního (čehož by rovněž nebylo třeba, kdyby pozemek výlučně jen k podstatě statkové některého z dílců náležel). Správnost výsledku, k němuž jsem takto došel, potvrzena však i skutečností, doloženou zápisý knihovními, že byl stejným způsobem upraven i vztah jednotlivých dílců, respektive jejich dočasných majitelů, k ostatním společným součástem reálně rozděleného objektu.

Účel této práce vyžadoval, aby mimo tuto ryze právní stránku reálního dělení domů josefovských vylíčeny byly zároveň i hospodářské a sociální příčiny, jež vývoji pražského ghetta dávaly určitý směr, jakož i důsledky, k nimž tento vývoj dospěl.

Při tom nutno opětně zdůrazniti, že temné stíny, které tu před očima čtoucího vystupují, nelze ve směr přičítati samu principu dělení domů dle

podílů materiálně vymezených, že v nich naopak nutno spatřovati produkt souhry přečetných příčin, z nichž mnohé s touto stránkou věci jen nepřímou souvisí.

Neposlední z příčin těchto jest okolnost, že naše zákonodárství, zmínivši se povšechně o *communio pro diviso* a připustivši v § 842. ob. zák. obč. i reální dělení domů, nerozřešilo náležitým způsobem této otázky, nýbrž ponechalo proudu života, aby sám nalezl pro budovy takto vlastnický rozdělené a pro jejich spoluvlastníky a obyvatele jakýsi *modus vivendi*. Že pak josefovská praxe právní dovedla ve svém obvodu tuto instituci v pravém slova smyslu ad absurdum, to nespočívá v nemožnosti zásady samé, nýbrž v tom, že celý právní život ghetta dál se za podmínek nezdravých, znemožňujících přirozený, klidný vývoj věci.

Následkem toho objevují se v našem případě veškeré důsledky reálního dělení domů ve zvláště ostrém světle. Vidíme tu drastický obraz všech vad, které vznikly následkem nedostatečnosti právního upravení otázek, rodících se takřka za každým krokem při praktickém provádění tohoto útvaru právního, a můžeme kdykoli sáhnouti k tomuto bohatému pramenu, uloženému v pozemkových knihách josefovských, abychom z něho vyvážili poučení, v jakém směru bylo by nutno zregulovati soustavu dělení budov obytných ve vlastnické podíly materiálně vymezené, aby nabyla životní schopnosti a zprostila se zárodků chorobných.

Jako jiné produkty myšlenkové práce lidstva, tak i jednotlivé útvary právní vznikají a zapadají znenáhla do říše minulosti, aby po čase v nových, dokonalejších formách znovu vstoupily v život.

Jest známo, že se dnes již i u nás vážně na to pomýšlí, aby ve formě dědičného práva stavebního slavila vzkříšení odumřelá zásada děleného vlastnictví k nemovitostem. Nutnost lepší úpravy bytových poměrů má otrásti principem nerozlučitelnosti vlastnictví k budově od vlastnictví k pozemku, na němž byla vystavěna a mají takto vzniknouti poměry, podobné pachtu dědičnému.

Naznačil jsem v úvodě k této práci, že spatřuji i v právní úpravě instituce reálního dělení budov rozluštění jisté, a to velmi důležité stránky bytové otázky velkoměstské. Snad není daleko doba, kdy bude i o tomto problému uvažováno, kdy se dojde k uznání jeho světlých stránek, spočívajících zejména v sociálním významu možnosti, aby širším vrstvám zjednan byl přístup k sebe skrovnější míře městského majetku nemovitého, a kdy se rozšíří přesvědčení, že tento problém lze rozřešiti poměrně snadno, bez nejistoty o jeho důsledcích a bez otřesení základních principů platného práva občanského.

Přál bych si, aby se pak tato kniha stala plodným podnětem k úvahám povoláných pracovníků na poli právním a sociálním, a aby takto unikla neblahému osudu: zůstatí mrtvou literou.



OBSAH.

	Stránka
Kap. I. Spoluvlastnictví k věcem nemovitým dle podílů materiálně vymezených	9
Kap. II. O právní stránce reálního dělení domů	20
Kap. III. Isolace Pražského ghetta a její důsledky pro vý- voj právních vztahů obyvatel jeho k pozemkům a stav- bám obytným	33
Kap. IV. Dílce domů v proudu vývoje a v podobě konečné	40
Kap. V. Vlastnictví k pozemkům domovním	55
Kap. VI. Spoluvlastnictví k domovním součástem, majiteli dílců společně používaným	76
Kap. VII. Další důsledky mimořádných poměrů právních a hospodářských Pražského ghetta	88
Kap. VIII. Závěr	97



Doporučujeme tyto knihy:

Dr. B. Klineberger: Náboženský cit.

Rozbor hodnoty náboženství. 440 str. Za K 6'—

Antonín Menger: Stát budoucnosti.

340 str. Za K 6'—

Ch. Seignobos: Církev a katolické strany ve století XIX. Za 70 hal.

Leda: Obecní volby.

Veselohra o 3 jednáních. 90 str. Za K 1'40.

Ant. Sova: Dobrodružství odvahy.

Básně. 100 str. Za K 2'—

Ant. Sova: Tři zpěvy dnešků a zítřků.

Politické Lásně. Za 80 hal.

Dr. Z. V. Tobolka: Fr. Palacký jako politik a historik. Za 40 h.

A. L. Krejčík: Frant. Palackého život, působení a význam. Za 20 h.

K. Valeška: Josef Dobrovský, národní buditel. Za 20 h.

Koupiti lze

v administraci „Přehledu“

Praha-II., Ječná ul. č. 5.