

Varhaník, Jiří

## Zřícenina jako součást pozemku

*Archaeologia historica*. 2011, vol. 36, iss. 1, pp. 27-35

ISSN 0231-5823 (print); ISSN 2336-4386 (online)

Stable URL (handle): <https://hdl.handle.net/11222.digilib/128181>

Access Date: 16. 02. 2024

Version: 20220831

Terms of use: Digital Library of the Faculty of Arts, Masaryk University provides access to digitized documents strictly for personal use, unless otherwise specified.

# Zřícenina jako součást pozemku

JIŘÍ VARHANÍK

**Abstrakt:** Příspěvek komentuje některé aspekty judikátu Nejvyššího správního soudu, kterým je, na rozdíl od obecné občanskoprávní úpravy, považována zřícenina hradu za součást pozemku.

**Clíčová slova:** Pozemek – zřícenina – stavba – budova.

## *A Castle Ruin as an Element of Real Estate*

**Abstract:** The contribution comments on some aspects of a judgement of the Supreme Administrative Court which dictates that a castle ruin is an element of real estate, as opposed to being subject to general civil legislation.

**Key words:** Real estate – castle ruin – construction – building.

Nemůžeme být sporu o tom, že památky torzální architektury, z nichž nejpočetnější jsou zříceniny hradů v různém stupni dochování, tvoří významnou součást hmotného kulturního dědictví, a jsou proto častým předmětem archeologického výzkumu a stavebněhistorického průzkumu. Ze své povahy jsou předmětem závazků, které pro Českou republiku vyplývají z Úmluvy o ochraně architektonického dědictví Evropy jakož i Úmluvy o ochraně archeologického dědictví Evropy. Velké procento těchto nemovitostí je kulturními památkami; prohlášení za kulturní památky těch z nich, které jimi zatím z různých důvodů nejsou, je naléhavým a neodkladným úkolem státní památkové péče.

Účelem tohoto diskusního příspěvku je poukázat na to, jak byl nedávno Nejvyšším správním soudem vyřešen závažný, ale v odborné literatuře opomíjený problém, na který donedávna v řadě případů narážel praktický výkon státní památkové péče při ochraně těchto kulturních památek, a stručně posoudit některé aspekty tohoto řešení.<sup>1</sup> Šlo o aplikaci § 10 odst. 1 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, který zmocňuje příslušný orgán státní památkové péče k uložení opatření, která je vlastník kulturní památky povinen učinit, pokud řádně neplní své zákonné povinnosti, zakotvené zejména v § 9 odst. 1 tohoto zákona.<sup>2</sup> Památková inspekce Ministerstva kultury ČR iniciovala mimo jiné takovýto postup Městského úřadu Benešov jako orgánu státní památkové péče v případě zříceniny posázavského hradu Stará Dubá v roce 2005.

Zřícenina hradu je vedena v Ústředním seznamu kulturních památek ČR spolu s dalšími souvisejícími nemovitostmi (pozůstatky podhradního městečka a obléhacího tábora). Zřícenina hradu naproti tomu není vedena v katastru nemovitostí. Tato skutečnost ovšem nemůže mít vliv na památkovou ochranu, neboť její existence není na zápisu v katastru nemovitosti závislá. V tomto případě dopadaly výše uvedené zákonné povinnosti vlastníka kulturní památky na správce pozemku, na němž je zřícenina hradu situována. Pozemek je ve vlastnictví České republiky, k němuž správce vykonává právo hospodaření. Správce pozemku, podobně jako v jiných obdobných případech, zaujal stanovisko, že je sice správcem pozemku, ale nikoli zříceniny hradu jako samostatné, od pozemku odlišné věci. Uplatňoval proto vyčerpávajícím způsobem řádné opravné prostředky. Nejprve se odvolal do rozhodnutí

1 Okolnost, že obdobné problémy s majetkoprávními vztahy ke zříceninám hradů jsou frekventované též ve Slovenské republice, byla opakovaně zmíněna zejména na konferenci „Výskum a obnova hradnej architektúry“, která se konala v Bratislavě 22.–24. listopadu 2010.

2 Skutečnost, že mnohé orgány státní památkové péče přistupovaly a mnohdy ještě přistupují k naplňování tohoto svého zmocnění liknavě, byla předmětem hromadného návrhu opatření ve smyslu § 27 odst. 4 cit. zákona na počátku roku 2008 (Výroční zpráva 2009, 84).



Obr. 1. Zřícenina hradu Stará Dubá, okr. Benešov. Foto V. Razím, 2006.

Abb. 1. Burgruine Stará Dubá, Bezirk Benešov. Foto V. Razím, 2006.



Obr. 2. Zřícenina hradu Stará Dubá, okr. Benešov. Foto V. Razím, 2006.

Abb. 2. Burgruine Stará Dubá, Bezirk Benešov. Foto V. Razím, 2006.

městského úřadu jako orgánu státní památkové péče k jeho nadřízenému, tj. krajskému úřadu. Ten však odvolání nevyhověl a správce pozemku proto napadl druhoinstanční rozhodnutí žalobou u městského soudu. Ani zde ovšem neuspěl, a proto napadl jeho rozsudek kasační stížností u Nejvyššího správního soudu.

Přestože se v kontinentálním právu neuplatňuje tzv. precedenční systém, má rozsudek Nejvyššího správního soudu značný význam, neboť je zřejmé, že v dalších skutkově obdobných případech by rozhodl stejným způsobem, čímž ovlivňuje praxi správních orgánů a soudů.

V odůvodnění svého rozsudku čj. 1 As 93/2008-95 Nejvyšší správní soud uvedl:

*„Žalobu směřující proti rozhodnutí žalovaného zamítl Městský soud v Praze rozsudkem ze dne 28. 5. 2008. Nepřisvědčil žalobcově námitce, podle níž je zřícenina hradu stavbou, tedy samostatnou nemovitou věcí, nikoli součástí ani příslušenstvím pozemků, na nichž se nachází, a podle níž tedy právo hospodaření k pozemkům nezakládá žalobci povinnost pečovat o tuto věc, která je samostatným předmětem práv a povinností. Soud naopak dovodil, že o stavbu jít nemůže, neboť není zřejmé dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží (k tomu odkázal na rozsudek Nejvyššího soudu ve věci sp. zn. 33 Cdo 111/98). Obvodově zdi zříceniny jsou spojeny se zemí pevným základem, a bez znehodnocení zdi nebo pozemku je nelze oddělit; zřícenina je tak ve smyslu § 120 odst. 1 občanského zákoníku součástí pozemku. Součástí kulturní památky Stará Dubá – zříceniny hradu s opevněním městečka – ostatně nejsou jen věci v právním slova smyslu, ale i stopy možného archeologického nálezů, které nemají samostatnou právní existenci. Kulturní památkou podle § 2 odst. 1 zákona o státní památkové péči mohou tedy být i ‚věci‘, jež nejsou právně samostatné ve smyslu § 118 občanského zákoníku, jejichž individualizace (za pomoci věci, na níž se nacházejí) však umožňuje památkovou ochranu.*

*Žalobce podal proti rozsudku městského soudu kasační stížnost pro nesprávné posouzení právní otázky a pro vady správního řízení spočívající v tom, že skutková podstata, z níž správní orgán vycházel, neměla oporu ve zjištěných skutečnostech [§ 103 odst. 1 písm. a), b) s. ř. s.]. Žalobce zdůraznil, že věc i její součást tvoří jediný celek podrobený jedinému právnímu režimu; součást věci přechází na nabyvatele věci bez dalšího, i když není ve smlouvě o převodu věci výslovně uvedena. Z toho je zřejmé, že zřícenina hradu Stará Dubá nemůže být součástí pozemku, na němž se nachází. Na zříceninu hradu nelze použít pravidlo o dispozičním řešení prvního nadzemního podlaží jako určujícím znaku stavby; stavba středověkého hradu představuje souhrn atypických stavebních prvků, a o nadzemních podlažích, patrech a podobně zde nelze uvažovat. Podle žalobce je zřícenina samostatnou nemovitou věcí, která nemůže představovat součást věci hlavní. Převody vlastnického práva či práva hospodaření k pozemku, jakož i veškeré úkony v rámci lesního hospodářství, se dotýkají pouze lesního pozemku, nikoli zříceniny hradu. Jelikož zřícenina hradu je ve vlastnictví státu a žalobce k ní nemá právo hospodaření, nemohou mu být uloženy povinnosti podle § 10 odst. 1 zákona o památkové péči.*

*Žalobce proto navrhl, aby Nejvyšší správní soud zrušil napadený rozsudek Městského soudu v Praze a věc mu vrátil k dalšímu řízení. Zároveň žalobce požádal o to, aby kasační stížnosti byl přiznán odkladný účinek. Touto žádostí se však Nejvyšší správní soud samostatně nezabýval, neboť o kasační stížnosti rozhodoval krátce po jejím předložení a v situaci, kdy na žalobci již více než tři roky spočívala pravomocným rozhodnutím uložená povinnost jednak odstraňovat z pozemků náletové dřeviny, jednak zadat zpracování průzkumu areálu hradu a památkové koncepce oprav zříceniny. Krom toho žalobce uvedl pouze tolik, že by on sám i koncepce obnovy hradu mohli být napadeným rozhodnutím poškozeni; tuto újmu však nijak nespécifikoval.*

*Žalovaný ve vyjádření ke kasační stížnosti shrnul dosavadní průběh řízení a upozornil na to, že žalobce nepodkládá své tvrzení o tom, že kulturní památkou je stavba, žádnou argumentací, a zánik stavby, na nějž poukazuje městský soud, odbývá konstatováním, že ne všechny nemovitosti jsou evidovány v katastru nemovitostí. I neevidovaná stavba však může zaniknout, a tím ztratit postavení samostatné věci, jak to správně uvádí městský soud. Zbytky zdi nemohou být podle žalovaného považovány za budovy ve smyslu katastrálního zákona; zánik*



Obr. 3. Zřícenina hradu Stará Dubá, okr. Benešov, situace. Zaměření Zv. Dragoun, 2004.  
 Abb. 3. Burgruine Stará Dubá, Bezirk Benešov, Lageplan. Messung Zv. Dragoun 2004.

hradu (který budovou jistě býval), lze klást do období let 1526 až 1554, již v roce 1648 je Stará Dubá označována za zříceninu. Povinnost provést opatření podle § 10 odst. 1 tak byla žalobci uložena právem, neboť jeho právo hospodaření se vztahuje i ke kulturní památce. Žalovaný proto navrhl, aby kasační stížnost byla zamítnuta.

Kasační stížnost není důvodná.

Nejprve je třeba uvést, že ačkoli žalobce označuje jako důvody své kasační stížnosti jak důvod podle § 103 odst. 1 písm. a) s. ř. s., tak důvod podle písm. b) tohoto ustanovení, ve skutečnosti jeho námitky naplňují jen důvod podle § 103 odst. 1 písm. a) s. ř. s., tedy nesprávné posouzení právní otázky. Žalobce nevytýká žalovanému, že vycházel z nesprávných skutkových premis, že neshromáždil skutková zjištění v potřebném rozsahu, nebo že naopak opomenul některá ze zjištění, o nichž jsou doklady ve spisu, a skutkové okolnosti nejsou mezi stranami sporné. Tím, v čem žalobce s žalovaným a městským soudem nesouhlasí, je ryze právní posouzení charakteru zříceniny hradu Stará Dubá – tedy zda jde o součást pozemku, nebo naopak o stavbu, která součástí pozemku není.

Podstatnou část žalobcovy kasační stížnosti tvoří kombinace obecně platných pravidel, ohledně nichž v řízení nevznikla pochybnost, a konkrétních tvrzení, která z těchto pravidel ale neplynou. Jistě není spor o to, že věc i její součást tvoří jediný celek podrobený jedinému právnímu režimu. Z tohoto obecného právního pravidla však nelze v projednávané věci vyvozovat – jak to žalobce činí – že zřícenina hradu Stará Dubá není součástí pozemku, na němž se nachází, nýbrž stavbou (tj. samostatnou nemovitou věcí, která nemůže představovat součást

věci hlavní). Stejně tak z tohoto pravidla neplyne, že převody vlastnického práva či práva hospodaření k pozemku se dotýkají pouze lesního pozemku, nikoli zříceniny hradu, a že žalobci tedy nemohou být uloženy povinnosti podle § 10 odst. 1 zákona o státní památkové péči, jelikož zřícenina hradu je ve vlastnictví státu a žalobce k ní nemá právo hospodaření. Žalobce předkládá obecně uznávané pravidlo, a vedle něj právně nezduvodněnou kvalifikaci (zřícenina je stavbou), a na nich pak staví závěr; to ale není možné. Zatímco právní norma (zde konkrétně parafráze § 120 občanského zákoníku) má charakter axiomu, subsumpce právní situace pod danou normu (zde otázka, zda zřícenina je součástí pozemku, nebo samostatnou věcí – stavbou) musí být zdůvodněna, aby poté bylo možno vyvodit závěr (zda žalobce je či není povinen k opravě zříceniny). Žalobce však nepředkládá důvody, jen holá tvrzení.

Nejvyšší správní soud se shoduje s městským soudem v tom, že zřícenina hradu Stará Dubá není stavbou. V minulosti hrad jistě stavbou (tedy samostatnou nemovitou věcí v dnešním pojetí) býval, ovšem svou povahu stavby ztratil, protože jeho zkáza dostoupila takového stupně, že již není patrné dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží [srov. rozhodnutí Vrchního soudu v Praze ze dne 31. 5. 1995, sp. zn. 3 Cz 57/92, a rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 30. 11. 1992, sp. zn. 3 Cdo 111/92, k problematice okamžiku vzniku stavby, na něž poté se stejnými argumenty navázala judikatura k okamžiku zániku stavby – rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 30. 9. 1998, 33 Cdo 111/1998, ze dne 28. 2. 2001, sp. zn. 20 Cdo 931/99, a ze dne 28. 5. 2003, sp. zn. 22 Cdo 2088/2001; k této otázce viz též Eliáš, K. a kol.: *Občanský zákoník. Velký akademický komentář*, Linde, Praha 2008, 1. svazek (§ 1 – § 487), str. 489]. Pojem „první nadzemní podlaží“ není přitom možno brát doslova, jak na to správně upozorňuje žalobce, neboť stavební struktury středověkých hradů bývaly atypické. Jistě však nelze popřít, že i hrad byl při vši své atypičnosti vystavěn jako nadzemní stavba, a otázka po dispozičním řešení jeho prvního nadzemního podlaží je tedy na místě. V souvislosti s hradem přitom není vhodné omezovat se na pojem podlaží v moderním slova smyslu – tedy vodorovné plochy, která bývá výškově jednotná v celém prostoru stavby mezi obvodovými zdmi, a zdejší soud by se k tak úzkému pojetí nepřiklonil. Ze spisu je však zřejmé, že v případě zříceniny hradu Stará Dubá jde spíše o tu více, tu méně spojitě pozůstatky původního zdiva, z nichž nejsou zcela patrné ani obvodové obrysy někdejší stavby, natožpak jakékoli (třebas i atypické) vnitřní dispoziční členění hradu.

Žalobce vyjadřuje nesouhlas se závěry městského soudu, resp. s vymezením okamžiku zániku stavby, k němuž dospěla judikatura; sám však nenabízí žádné jiné kritérium. Žalobcův postoj by v důsledku vedl k tomu, že žádná stavba by vlastně nemohla zaniknout, neboť jakékoli i sebenepatrnější a seberoptylenější pozůstatky stavební činnosti by byly stále považovány za stavbu; to je ale absurdní.

Řešení sporné otázky, zda daná stavba (tedy stavební dílo ve smyslu stavebního zákona) je součástí pozemku, nebo samostatnou nemovitou věcí, musí vždy brát v úvahu i okolnosti konkrétního případu. Není ostatně vyloučeno, aby součástí pozemku byly i některé zachovalé a funkční drobné stavby (ve smyslu stavebněprávním), pokud k pozemku podle své povahy náleží a nemohou být odděleny, aniž by se tím pozemek znehodnotil. Při hodnocení právní samostatnosti takové stavby je nutno zvažovat, zda stavba může být samostatným předmětem práv a povinností (srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 28. 1. 1998, sp. zn. 3 Cdon 1305/96). Je-li i u novodobého stavebního díla, které slouží svému původnímu účelu, v konkrétním případě dobře možné, aby bylo součástí pozemku jako věci hlavní, tím spíše se to nabízí u zříceniny. Její stavební části a zbytky rozrušeného zdiva během staletí totiž natolik splynuly s pozemkem, jeho půdním krytem a jeho vegetací, že je již velmi obtížné mezi nimi rozlišit. O tomto těsném propojení pozemku a stavebního materiálu ostatně svědčí i název, pod kterým je kulturní památka zapsána v Ústředním seznamu kulturních památek České republiky – totiž „hrad **Stará Dubá** – zřícenina a archeologické stopy“.

Jelikož je zřícenina hradu součástí pozemků, k nimž má žalobce právo hospodaření, přísluší žalobci vykonávat práva a povinnosti vlastníka (§ 16 odst. 2 zákona č. 77/1997 Sb., o státním

*podniku, § 9 odst. 1 a § 10 odst. 1 zákona o státní památkové péči) nejen k půdní složce pozemku, ale i ke zříčenině na pozemku se nacházející.“*

Důsledky tohoto rozsudku Nejvyššího správního soudu se již začaly v praxi projevovat a je jeho nesporným přínosem, že povinnými subjekty namítaná údajná překážka majetkoprávní povahy, týkající se značného počtu zříčenin, přestala blokovat tolik potřebnou péči o ně. Na druhé straně však nelze popřít, že vnímání zříčeniny jako součásti pozemku nutně musí vzbuzovat určité rozpaky. Není účelem tohoto příspěvku poukazovat na některé diskutabilní aspekty hodnocení někdejšího hradu Stará Dubá v citovaném odůvodnění rozsudku z hlediska obecných dějin či z hlediska stavebněhistorického či archeologického, nehledě na to, že hrad podrobněji v tomto smyslu zkoumán nebyl (Durdík 1981; 1999, 511–512; Cádler 2002) a v poslední době představuje hlavní přínos pro dokumentaci reliktu zdiva zříčeniny a reliéfu terénu zaměření pořízené Národním památkovým ústavem, územním odborným pracovištěm pro střední Čechy.

K závažné okolnosti, že stavba není součástí pozemku, která byla již v soudním sporu namítána, je třeba zejména uvést, že pojmy „stavba“ a „budova“ nemají shodný obsah. Stavbou se podle § 2 odst. 3 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně-technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Aby věc mohla být považována za stavební dílo, je třeba naplnění následujících základních znaků – účast lidského činitele (náhodné seskupení materiálu v důsledku přírodních procesů nelze za stavbu považovat), použití stavebního materiálu, použití stavební, respektive montážní technologie, stavební pozemek (např. Malý 2007, 10). Autorem dále formulovaný znak spočívající v účelu, k němuž má stavební dílo po svém dokončení sloužit, je samozřejmě zcela logický, ovšem ve zde sledovaných souvislostech není rozhodující; u některých torzálně dochovaných staveb může být jejich původní účel sporný.

Definici budovy naproti tomu stavební zákon nezná, zato ji obsahuje § 3 písm. a) vyhlášky o technických požadavcích na výstavbu č. 268/2006 Sb., podle níž jde o nadzemní stavbu včetně její podzemní části prostorově soustředěnou a navenek převážně uzavřenou obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Obdobnou, avšak nikoli totožnou definici obsahuje § 27 písm. k) zák. č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí, podle něhož je budova nadzemní stavbou, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. Podle § 27 písm. l) tohoto zákona je pak rozestavěnou budovou budova v alespoň takovém stupni rozestavěnosti, že již je patrné stavebně-technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží, pokud jí dosud nebylo přiděleno číslo popisné nebo evidenční, a u budovy, které se číslo popisné nebo evidenční nepřiděluje, pokud dosud nebylo započato s jejím užíváním.

Již ze samotného účelu tohoto ustanovení je zřejmé, že aplikace definice rozestavěné budovy na torzálně zachovanou architekturu není vhodná. Jde o to, že u rozestavěné budovy, jak ji definuje citovaný zákon, jde obvykle o dočasný stav – logicky se předpokládá její dokončení, aby mohla sloužit svému účelu. V této souvislosti je třeba zdůraznit, že nejsou naprostou výjimkou ani historické stavby, které zůstaly rozestavěné od středověku až dodnes a jejichž případné dokončení je z hlediska moderní památkové péče, na rozdíl od nazírání na tuto problematiku v 19. století, zcela nežádoucí.

Jako velice instruktivní a v současné době aktuální příklad z tohoto hlediska se nabízí jižní palác dolního hradu na Bezdězi. Podle některých indicií lze usuzovat, že k jeho definitivnímu dokončení nedošlo a vyskytly se též úvahy, že původně nebyl ani zastřešen. Šlo by tedy podle kritérií v citovaných předpisech o budovu rozestavěnou od samého počátku 14. století až do jejího zcela nedávného zastřešení, kdy se tato stavba teprve po sedmi stoletích stala budovou ve smyslu vyhlášky o technických požadavcích na výstavbu a katastrálního zákona (!).



Obr. 4. Hrad Bezděz od jihovýchodu. Jižní palác dolního hradu před zastřešením. Archiv autora.

Abb. 4. Burg Bezděz (Bösig) von Südost. Südpalas der unteren Burg vor der Dacheindeckung. Archiv des Verfassers.

U „klasického“ příkladu torzální architektury jde o to, že svého času dokončená stavba pozbyla postupem času ať již v důsledku lidské činnosti, či jen absencí jakékoli údržby a nepřízní povětrnostních podmínek některé své části. Proces proměny stavby ve zříceninu byl názorně demonstrován ve svých jednotlivých fázích (Vinař 1998). Významná je okolnost, že zpravidla zároveň s destrukcí nadzemních zděných konstrukcí narůstá výchozí úroveň terénu v důsledku hromadění sutě, která obvykle nebyla cíleně odstraňována. Tyto vrstvy sutě, mnohdy dosahující mocnosti několika metrů, lze primárně považovat za movité věci, které přestaly být součástí stavby. Postihnout okamžik, kdy zřícené zdivo přestává být movitostí a postupně se stává součástí pozemku, je obtížné, ne-li nemožné, protože v praxi je obvykle tento proces kontinuální, byť docházelo k skutečně „přelomovým“ haváriím, kdy jednorázově zřícené zdivo svým velkým objemem radikálně změnilo jak dosavadní podobu stavby, tak úroveň a utváření reliéfu terénu. Obecně se nabízí považovat v těchto souvislostech povrch zříceného zdiva za pozemek v souvislosti s výskytem náletové vegetace, která se na suti obvykle dříve či později objeví. Hmota původních stavebních konstrukcí se tak v důsledku jejich destrukce stává hmotou pozemku, pokud ovšem nedošlo k jejímu odstraňování. Nemůže být ovšem pochyb, že samotný výskyt takovéto vegetace nestačí, aby začala být libovolná hromada suti považována za součást pozemku.

Tato otázka je o všem významná nejen z hlediska povahy suti samotné, která jakkoli není součástí stavby, je nedílnou součástí zříceniny v širším slova smyslu, neboť vykazuje nemalou vypovídací hodnotu zejména vzhledem k obsaženým pozůstatkům stavebních konstrukcí. Ty se pak dostávají po formální stránce do kategorie případných archeologických nálezů ve smyslu § 23 zákona o státní památkové péči. V důsledku radikálního nárůstu terénu pak úroveň někdejšího prvního nadzemního podlaží se může ocitnout v plném rozsahu pod jeho úrovní. Toto hledisko rovněž poukazuje na nevhodnost takového kritéria, jak bylo v citovaném odůvodnění rozsudku Nejvyššího správního soudu uvedeno, ovšem ani tak



proto, že stavební struktury středověkých hradů bývají atypické (atypické mohou být též současné stavby, pokud není důvod, aby podléhaly určité typizaci), ale spíše z praktického důvodu, že bez archeologického výzkumu by mnohdy nebylo možné dispoziční prvky nadzemního podlaží bezpečně rozeznat.

Dalším významným aspektem je okolnost, že hrad často sestával z více staveb, někdy na sebe dokonce bezprostředně nenavazujících, a právě tak se v jeho areálu mohlo uplatňovat více budov. Pro posouzení povahy zříceniny však sotva postačí, jsou-li charakterizovány jako „*spíše o tu více, tu méně spojené pozůstatky původního zdiva, z nichž nejsou zcela patrné ani obvodové obrisy někdejší stavby, natožpak jakékoli (třebas i atypické) vnitřní dispoziční členění hradu*“. Takovéto posouzení charakteru zříceniny by mělo být předmětem stavebněhistorického průzkumu a povrchového archeologického výzkumu, které by mohly dát na otázku podoby stavebních konstrukcí hradu podstatně přesnější, byť samozřejmě nikoli vyčerpávající odpověď.

Po věcné stránce se nabízí považovat zříceninu za součást pozemku v případech, kdy pozůstatky zdiva mají charakter srovnatelný s opěrnými zdmi nebo když se zděné konstrukce již nad povrchem terénu pohledově neuplatňují vůbec, tj. zejména tehdy, kdy jde způsobem destrukce o tzv. „zavřený hrad“ (srov. Durdík 1999, 620), jehož výše položené stavební konstrukce se zřítily směrem dovnitř a vytvořily tak novou vyšší úroveň terénu, pod níž jsou zpravidla dochovány konstrukce někdejších spodních podlaží, které se tak postupem času mohly stát podlažími podzemními, byť pro rozsáhlé závaly jen málokdy přístupnými. Takovéto relikty stavby pak sotva mohou být samostatným předmětem práv a povinností. Charakteristickým příkladem takového „zavřeného hradu“ byl až do rozsáhlého odkryvu v rámci dlouhodobého systematického archeologického výzkumu východočeský Vizmburk (Hejna 1976; 1980).

Naproti tomu například zdivo věže dochované do výše několika podlaží, byť postrádající veškeré horizontální konstrukce, za součást pozemku z věcného hlediska však logicky považovat nelze, neboť jde o mimo veškerou pochybnost o stavební dílo, spojené se zemí pevným základem. Jakkoli tedy může být torzální architektura klasifikována jako součást pozemku, nepřestává být stavbou ze stavebně-technického hlediska, neboť odpovídá kritériím podle ustanovení § 2 odst. 3 stavebního zákona.

Z hlediska zásady materiální pravdy jde tedy v takových případech o stavbu, spojenou se zemí pevným základem, tedy nemovitost ve smyslu § 120 občanského zákoníku, která je samostatnou věcí.

Je tedy třeba vycházet z toho, že přestože zříceniny mohou být v důsledku citovaného judikátu považovány za součást pozemku, nic to nemění na skutečnosti, že zároveň jsou jejich části obvykle stavebními díly, a tedy stavbami ve smyslu § 2 odst. 3 stavebního zákona a v případě jejich zastřešení dokonce mohou být klasifikovány jako budovy.

V důsledku citovaného judikátu tedy nezaniká příslušnost stavebního úřadu například v případě povolení či nařízení záchranných prací, pokud by například nastala potřeba statického zajištění torzální architektury. Rozhodnutí stavebního úřadu týkající se zajištění koruny zdiva takové stavby věcně nelze podřadit pod pojem terénních úprav ve smyslu § 3 odst. 1 stav. zák., přestože by důsledkem takového nazírání mohla být existence dvojího právního režimu týkajícího se téže lokality.

## Literatura

- CÁDLER, R., 2002: Zřícenina hradu Stará Dubá, Pod Blaníkem 3, 13–16, 5, 14–15.  
DURDÍK, T., 1981: Povrchový průzkum zaniklého sídlištního komplexu Stará Dubá, Sborník vlastivědných prací z Podblanicka 21, 141–168.  
– 1999: Ilustrovaná encyklopedie českých hradů, 511–512. Praha.  
HEJNA, A., 1976: Výsledky výzkumu zaniklého hradu Vizmburku, okres Trutnov (1972–75) – Vizmburk, Bez. Trutnov. Ergebnisse der archäologischen Ausgrabung 1972–75 im Areal der vergangenen Burg, AR XXVIII, 613–624, 715–717.

– 1980: Pokračující výzkum hradu Vizmburku u Havlovic, k. o. Havlovice, okr. Trutnov, v letech 1976–1979 – Die Fortsetzung der Grabung auf der Vizmburk, KG Havlovice, Kreis Trutnov, in Jahren 1976–79, AR XXXII, 306–311, 360.

MALÝ, S., 2007: Nový stavební zákon s komentářem. Praha.

VINAŘ, J., 1998: Opravy a zpevnování zdiva zřícenin. In: Zříceniny historických staveb a jejich památková ochrana. Příloha časopisu ZPP 58, druhá strana obálky, 58–69.

VÝROČNÍ ZPRÁVA, 2009: Výroční zpráva ministerstva kultury za rok 2008. Praha, Památková inspekce 83–85.

## Zusammenfassung

### **Eine Ruine als Bestandteil eines Grundstücks**

Das Urteil des Höchsten Verwaltungsgerichts vom Jahresbeginn 2008 vertritt die Rechtsauffassung, dass eine Ruine Bestandteil eines Grundstücks sei, was sich mit den Prinzipien der allgemeinen zivilrechtlichen Regelung in der Tschechischen Republik nicht ganz im Einklang befindet. Der Beitrag dieser Rechtsprechung beruht darauf, dass er die Eintreibung der Verpflichtungen der Ruinenbesitzer ermöglichte, die bis dahin Einwände dagegen erhoben, dass ihr Besitztum ausschließlich ein Grundstück sei, während die Ruine nicht eigens im Immobilienkataster geführt werde. Diese Rechtsauffassung hat jedoch noch weitere Aspekte, denn auch eine torsohafte Architektur hört im Sinne des Baurechts nicht auf ein Bauwerk zu sein.

