

MONOGRAPHIA XXV

VALÉR FÁBRY

ÚVOD
DO ANGLICKÉHO
POZEMKOVÉHO
PRÁVA

UNIVERZITA KARLOVA – PRAHA 1976

OBSAH

I. Úvodní poznámky	7
II. Pozemkové vlastnictví	17
III. Freehold estate	25
IV. Leasehold estate	37
V. Služebnosti	45
VI. Evidence pozemků	49
VII. Územní plánování	55
VIII. Nucený výkup	67
IX. Zemědělské zákony	71
Resumé	75

I.

ÚVODNÍ

POZNÁMKY¹⁾

1. Anglické pozemkové právo (*Land Law*) je důležité odvětví anglické právní soustavy,²⁾ obšírně a důkladně traktované právní vědou a vědeckou literaturou,³⁾ a je i předmětem vysokoškolské výuky na právnických fakultách, dokonce jedním ze tří předmětů, z nichž posluchači na Oxfordské univerzitě povinně skládají zkoušky. Jeho význam odpovídá společenské důležitosti půdy vůbec a vlivu pozemkových vztahů na vývoj anglické společnosti od dob feudálních až do moderní kapitalistické přítomnosti zvláště. Půda byla vždy považována a ve skutečnosti i byla hlavním zdrojem všeho bohatství země a po celá staletí i politické moci ve státě. Ekonomické a politické zájmy šlechty a církve našly svůj

¹⁾ Práce vychází z legislativního stavu, který platil 1. I. 1970.

²⁾ Významný anglický právník G. C. Cheshire začíná úvod k 10. vydání (1967) svého základního díla o pozemkovém právu sebekriticky konstatováním, že v 1. vydání své práce (1925) ještě podceňoval význam pozemkového práva, tohoto, jak říká, odvětví anglického práva: „*It underrates the virtues and accomplishments of this department of English law*“ (str. 3).

³⁾ Z bohaté monografické literatury uvádím: R. W. Megarry — J. W. R. Wade, *The Law of Real Property*; R. W. Megarry, *A Manual of the Law of Real Property*; G. R. Y. Radcliffe, *Real Property Law*; G. C. Cheshire, *The Modern Law of Real Property*; L. B. Curzon, *Land Law*; A. D. Hargreaves, *An Introduction to the Principles of Land Law*; R. H. Maudsley — E. H. Burn, *Land Law, Cases and Materials*; S. Green, *Outline of the Land Law*, z nichž většina byla několikrát republikována. K nim přistupuje celá řada monografií zabývajících se dílčími problémy, jako např. D. Heap, *An Outline of Planning Law*; Telling, *Planning Law and Procedure*; Dr. Heap, *The Land Commission Act*; D. M. Lawrence — Chavasse, *Compulsory Purchase and Compensation*; H. Ryan, *Common Land*; D. R. Denman, *Commons and Village Greens*; Keeble, *Principles of Land Use Planning*.

odraz a vyjádření ve složitých institucích feudálního pozemkového vlastnictví jakožto základu veškeré feudální společnosti.⁴⁾ Tyto instituce byly pak v průběhu staletí s překvapivou pružností přizpůsobovány měnícím se ekonomickým a sociálním poměrům a potřebám rodící se a dále se rozvíjející kapitalistické společnosti. Prošly tedy a i dnes procházejí zajímavým procesem transformace, v němž vznikají nové právní instituce, které odpovídají potřebám moderní monopolistické kapitalistické společnosti.

Tento vývoj potvrzuje pravdivost Marxových slov o tom, že kapitalismus přetváří pro své potřeby feudální vlastnictví, ať již feudální-velkostatkářské nebo feudální-rolnické vlastnictví.⁵⁾ Zároveň však i dokazuje, že zvláště pody si vynucují *specifické právní instituty* jak ve feudální, tak v kapitalistické společnosti volné soutěže i monopolů.

Převážná většina rozlohy půdy slouží jako základní výrobní prostředek v zemědělství. Na vývoj různých forem pozemkového vlastnictví a pozemkové držby v předkapitalistické a též v kapitalistické společnosti má proto rozhodující vliv vývoj kapitalismu v zemědělství, proces, v němž, abych použil Marxových výšecitovaných slov, se zemědělství podřídí kapitálu. Pronikání kapitálu do zemědělství v Anglii a v jiných kapitalistických státech, které bylo umožněno a diktováno rozvojem průmyslu a výrobních sil v samém zemědělství, nutně vede na jedné straně ke koncentraci rozdrobené půdní držby a zároveň k přetváření feudálních latifundií v moderní kapitalistické podniky, na druhé straně však také k větší mobilnosti velkého pozemkového vlastnictví, ať již v zájmu tvorby efektivněji hospodařících kapitalistických zemědělských podniků, většího zisku a větší jistoty finančního kapitálu pronikajícího do zemědělství,⁶⁾

⁴⁾ „Hlavní formou vlastnictví ve feudální epoše bylo pozemkové vlastnictví spojené s nevolnictvím na jedné straně, a s vlastní prací a s malým kapitálem ovládajícím tovaryše na straně druhé.“ (K. Marx).

⁵⁾ „Forma, v jaké začínající kapitalistický výrobní způsob nachází pozemkové vlastnictví, mu neodpovídá. Formu, která mu odpovídá, teprve sám vytváří tím, že podřizuje zemědělství kapitálu.“ (K. Marx, Kapitál III/2, str. 164).

„Forma pozemkového vlastnictví, kterou se zabýváme, je specificky historická forma pozemkového vlastnictví, působením kapitálu a kapitalistického výrobního způsobu přeměněná forma feudálního pozemkového vlastnictví.“ (K. Marx, Kapitál III/2, str. 161).

⁶⁾ „Buržoazní stát spolu s monopoly a kapitalistickými zemědělskými podniky vytváří a uskutečňuje svou zemědělskou politiku — politiku ochrany vlády monopolů a kapitalistického vlastnictví půdy a jiných zemědělských výrobních prostředků, posílení vykořisťování pracujících zemědělců i spotřebitelů zemědělských produktů, zničení malých rolníků a farmářů, politiku koncentrace a racionalizace zemědělské výroby.“ (G. A. Akseněnok, V. A. Kikof, L. P. Fomina: *Kritika sovremennych buržoaznych agrarnopravovych teorij*, Nauka 1972, str. 19.) Zvláštním znakem tohoto procesu je však i skutečnost, že malý zemědělec není bezpodmínečně vyvlastněn, nýbrž je podroben kapitálu důmyslným systémem smluvních vztahů.

nebo v zájmu průmyslového a transportního kapitálu, který hledá pro své působení potřebný „*locus standi*“. Tento proces byl v Anglii urychlen přechodem k monopolistickému kapitalismu koncem XIX. a v XX. století, kdy státní legislativa svými reformami z let 1881–1890 a kolem r. 1925 citelně zasáhla do institucí „*common law*“ jako výraz skutečnosti, že neoddělitelnou součástí monopolistické epochy kapitalismu je i státní ovlivnění ekonomiky. Této tendenci odpovídá též potřeba získat půdu pro nová sídliště pro rostoucí počet obyvatel.

Obdobně jako kapitalismus vytváří své vlastní jemu výhodné pozemkové právní instituce, přetváří i socialismus pozemkové poměry zděděné z minulosti, aby pak vytvořil svoje pozemkověprávní instituty pro něho typické a výhodné, zespolečenštuje půdu, její užívání i vlastnictví, zlikviduje právo soukromého pozemkového vlastnictví, „aby bylo skoncováno se stavem, kdy jen vlastnický titul určitého počtu lidí k zeměkouli umožňuje těmto lidem přivlastňovat si jako tribut část nadpráce společnosti“,⁷⁾ a k tomu můžeme dodat, aby socialistická společnost mohla bez překážek co nejvhodněji organizovat ekonomické využívání svého teritoria pro rozvoj národního hospodářství a k uspokojování všestranných potřeb společnosti a jednotlivců a pro tvorbu harmonicky uspořádaného životního prostředí.

Zabýváme-li se anglickým pozemkovým právem, je nám naprosto jasné, že se jeho instituce podstatně odlišují od našich socialistických pozemkověprávních institucí, stejně jako od institucí jiných socialistických zemí, a to nejen v důsledku různé tradice, odlišných právnických představ a jiné právní kultury, nýbrž především tím, že naše instituce mají *jiný sociálně ekonomický*, totiž *socialistický* obsah a jemu odpovídající formy. Přesto však staví půda, tato unikátní věc, přírodou daný předmět exploatace a zároveň základ a hlavní složka životního prostředí, moderní právní vědu všech zemí před obdobné problémy, i když odpověď v právní i ekonomické rovině bude různá a podmíněná sociálně ekonomickou a třídně politickou povahou té které země. Pozemkové vztahy jsou zvláštní společenské vztahy, které se odlišují od jiných společenských vztahů existujících v určité zemi v určité etapě jejího vývoje. Jsou zvláštní ve všech společensko-ekonomických formacích, neboť půda sama je zvláštní předmět. Projevy její zvláštnosti v ekonomické a právní oblasti jsou však různé v různých etapách vývoje společnosti. Společenské vztahy k půdě jsou v každé formaci podle konkrétních historických podmínek té které země zvláštní *jinak*. Pozemkové vztahy mají v různých formacích různý třídně-ekonomický obsah a i jejich právní odrazy jsou různé. Specifičnost

⁷⁾ K. Marx, Kapitál III/2, str. 323.

půdy vyvolává v každé formaci jinou soustavu specifických společenských vztahů k půdě determinovaných existujícím výrobním způsobem podle konkrétních podmínek dané země.⁸⁾

Anglické pozemkové právo bylo do r. 1925 vlastně stále ještě feudálním právem, zákony parlamentu v XIX. století poněkud přizpůsobeným potřebám kapitalistické společnosti ovládané nejen pozemkovým vlastnictvím, nýbrž i kapitálem. Skutečnou transformaci uskutečnila až legislativa kolem r. 1925.⁹⁾

Věda anglického pozemkového práva dělí jeho vývoj do 6 period. V první (zhruba od dob Viléma Dobyvatele do XIV. století) se vytvářely jeho základy jako principy „*common law*“ soudci, kteří působili na královských soudech, zejména R. Glanvillem († 1190) a H. Bractonem († 1268), a některými psanými zákony. Druhé období je poznamenáno vlivem principu „*equity*“, který umožnil, aby byly chráněny určité oprávněné zájmy soudcovskými rozhodnutími kancléře (*Chancellor*) v případech, s kterými strohé normy *common law* nepočítaly. Třetí období začíná vydáním *Statute of Uses* (1535), který zákon znamená vítězství *common law* nad pružnější zásadou *equity*. Čtvrtá perioda je poznamenána potřebami rozvíjející se kapitalistické společnosti, pátá zahrnuje zákonné reformy XIX. století a šestá začíná velkými legislativními díly v r. 1925,¹⁰⁾ které v zájmu monopolistického kapitálu uskutečnily dalekosáhlé zásahy do práv pozemkových vlastníků. Dnešní pozemkové právo, vycházející z hlubin dějin institucemi *common law* a *equity*, je souhrnem psaných (statutárních) zákonů a soudních precedentů (soudních rozhodnutí).

2. Použil jsem pro nás nejasné výrazy „*common law*“ a „*equity*“, pro které je velmi obtížné najít odpovídající české termíny. Pokusím se aspoň v hlavních rysech vysvětlit jejich pojem.

Podle *Concise Oxford Dictionary* *common law* je nepsané anglické právo, chráněné královskými soudy, které bylo odvozené z pradávného obyčeje. Jeho začátky jsou spojené se vznikem řádných královských soudů (*King's Bench, Common Pleas, Exchequer*), jejichž soudci se snažili — na rozdíl od místních soudů feudálních lordů — sjednotit místní zvykové právo. *Common law* je tedy v této podobě určitým zobecněním obyčejového práva. Je právo vytvořené soudci s platností na celém území státu, na rozdíl od místního partikulárního obyčejového práva, které však nadále platilo

⁸⁾ V. Fábry, Základní otázky československého pozemkového práva, Praha 1967, str. 44.

⁹⁾ Zákony z r. 1925 „tvoří rozvodí v pozemkovém právu“. (E. S. Green, *Land Law* 1976, str. 2.)

¹⁰⁾ *Property Act, Settled Land Act, Trustee Act, Land Charges Act* a *Land Registration Act*, které byly později změněny a doplněny.

v určitých případech i proti pravidlu common law.¹¹⁾ *Common law* je tedy v tomto smyslu právo univerzální (platí všude),^{11a)} obyčejové (v určité zobecněné formě a v rozhodnutých soudů zachycené a rozvíjené a královskými soudy chráněné. Královské soudy však původně zajímal více než ekonomická důležitost půdy její politický význam, totiž otázka, kdo a k jakým feudálním službám byl zavázán vyššímu feudálové.¹²⁾ Činností soudců, kteří dobře znali římské právo, pronikly jeho instituce do anglického pozemkového práva.

V XIII. století začíná parlament vydávat psané zákony (*Statutes, Acts*) a tím ovlivňovat dosavadní common law. Zastánci *common law* tvrdili však, že to je nepřípustné, jelikož *common law* tvoří ucelený systém a dává správnou odpověď na všechno a vyjevení práva je věc soudců. Věhlasný právník E. Coke († 1634) dokonce tvrdil, že zákony nemohou měnit *common law*, které je jim nadřazeno, pokládaje je za určitou formu přirozeného práva založeného na nezměnitelných principech. V době rozvoje zásady „equity“ získal však výraz *common law* širší význam a zahrnoval do své soustavy nejen common law ve svém užším pojetí, nýbrž i zákony a místní obyčejové právo, vše co platilo a *contrario equity*.¹³⁾

Práva založená na common law, tzv. zákonná práva (*legal rights*) byla tedy chráněná královskými soudy. Jiné nároky zůstaly bez ochrany. K zahájení řízení u královských soudců bylo zapotřebí, aby kancléř (*Chancellor*) vydal písemný příkaz (*writ*). Pro různé typy nároků se vyvinuly různé žaloby a jim odpovídající příkazy (*writs*),¹⁴⁾ tedy určité formy. Pro některé případy však neexistovaly žádné dosud známé formy (*writ de cursu*) a bylo třeba vytvořit formy nové a tím uzнат určitý nárok jako právo, tvořit tedy nové právo. To patřilo do pravomoci kancléře, ale v druhé polovině XIII. století byla jeho pravomoc značně omezena v prospěch krále a parlamentu. To znamenalo však ve svých důsledcích, že občané zůstali v různých otázkách bez soudní ochrany. V takových případech jim zbyla jen možnost obrátit se na krále, jenž byl považován za zdroj spravedlnosti (*Fountain of Justice*), aby jim pomohl „for the love of God and in the way of charity“ (pro lásku boží a z blahovůle). Neuplatňovali tedy právo, nýbrž žádali milost. Tyto žádosti vyřizovala královská rada, později kancléř a od XV. století jeho zvláštní soud, tzv. *Court of Chancery*, kde kancléř již jako soudce dával

¹¹⁾ „Fusion of the various local customs into a common or unified system, applicable throughout the country.“ (E. Jenks, *the Book of English Law*, 1928, str. 21.)

^{11a)} „The universal custom of the realm“, *ibid.* str. 22.

¹²⁾ *Ibid.*, str. 317.

¹³⁾ Srv. G. R. Y. Radcliffe, *Real Property Law*, 1938, str. 3.

¹⁴⁾ Např. na vrácení půdy, na zákaz rušení držby apod. Zajímavé je, že teprve r. 1852 (*Common Law Procedure Act*) byly staré formy nahrazeny jednou všeobecnou formou, ale ani tehdy ne úplně.

průchod spravedlnosti podle určitého systému postupně vytvořeného, nazvaného equity. Královské soudy uplatňovaly přísná a strohá pravidla *common law*, kdežto kancléřský soud zmírňoval jejich přísnost nalézáním toho, co by mělo být spravedlivé a slušné (*just and equitable*).¹⁵⁾ Vycházel z předpokladu, že je třeba podle křesťanských principů ulevit svědomí žalovaného, aby vrátil žalobci své nespravedlivě získané výhody, anebo aby se jich zřekl. Postupně se vytvořily určité zásady, co má být považováno za spravedlivé a slušné.

Existovala podle toho *zákonná práva* (*legal rights estates, interests*) a *práva podle spravedlnosti* (*equitable rights, estates, interests*).

Toto rozlišování na „*legal*“ a „*equitable*“ práva má i dnes značný význam, zejména z hlediska pozemkového práva, jelikož zákonná práva k půdě jsou práva *in rem*, tedy práva věčná, kdežto práva podle equity jsou *iura in personam*, která platí jen inter partes a jsou proto méně účinná.¹⁶⁾ Zákonné právo nebo závazek přechází jako věčné právo na nabyvatele pozemku, kdežto podle equity jsou zavázány jen některé osoby.¹⁷⁾

Podle equity byl chráněn např. nabyvatel půdy, který zaplatil její cenu, na něhož však půda nebyla formálně převedena; nebo dlužník, jenž k zajištění věřitelovy pohledávky přenesl na něho svou půdu, požaduje-li její vrácení po zaplacení dluhu. Bylo však nebezpečí, že tyto osoby ztratí své právo vůči úplatnému nabyvateli *bona fide*. Jako práva uplatitelná podle equity vznikly některé nároky i tehdy, nebyly-li dodrženy přísné formality potřebné pro vznik zákonného práva. To, co v důsledku takového nedostatku nemohlo vzniknout jako zákonné právo, vzniklo aspoň jako právo podle equity.

I když se všeobecně uznává, že práva podle equity jsou méně účinná než legální práva, přesto však tento rozdíl není dnes již tak velký, jak se zdá a jak by to odpovídalo velké teoretické i legislativní námaze rozlišovat tyto dvě kategorie.¹⁸⁾

¹⁵⁾ Equity je podle *Concise Oxford Dictionary* systém práva, který existuje vedle *common law* a psaného práva (*statute law*) a nahrazuje je.

¹⁶⁾ Srv. Meggary's *Manual of the Law of Real Property* by P. V. Baker, 1969, str. 5 a str. 58.

¹⁷⁾ „A legal interest in land is a right in the land itself, so that whoever acquires the land is bound by that right whether he knew of it or not. Equity, on the other hand, would enforce equitable rights only against certain persons.“ (Tamtéž).

„The former confers a right against the whole world, the latter one can be enforced only against a limited number of persons.“ (G. C. Cheshire, *ibid.*, str. 60.)

¹⁸⁾ „The right conferred upon the owner of an equitable estate are not and never have been so extensive as this (totiž jako zákonné právo), though they are enforceable against so many people that they come to look very like *iura in rem*.“ (G. C. Cheshire, *ibid.*, str. 60.)

Dnešní hlavní rozdíl se projevuje v tom, že nabyvatele půdy zavazují všechna zákonná práva k této půdě, která zavazovala prodávajícího, bez zřetele na to, zda o nich nabyvatel věděl nebo nikoli. Zavazují jej však jen ona práva podle *equity*, týkající se této půdy, o nichž věděl nebo měl vědět, s výjimkou některých práv, která je třeba registrovat a proto jsou bez registrace neplatná vůči všem nabyvatelům, tedy i vůči těm, kteří o nich věděli.¹⁹⁾

Normy *common law* byly tedy, jak bylo výše vyloženo, značně dotčeny pravidly *equity*. Během staletí se stíraly rozdíly, i když i dnes zůstávají některé v platnosti. Jeden z hlavních důsledků tohoto rozlišování, jelikož výše uvedené čtyři soudy byly v r. 1873 spojeny v jeden Nejvyšší soud (*Supreme Court of Jurisdiction*, který se dělí na *Court of Appeal* a *High Court of Justice*. Většina záležitostí týkajících se půdy patří před *Chancery Division* Vysokého soudu,²⁰⁾ který soudí podle *common law* i *equity*. To však nezastírá skutečnost, že základem pozemkového práva je *common law*.²¹⁾

3. Studium anglického pozemkového práva je velmi obtížné, a to nejen pro socialistického právníka evropského kontinentu s jinými vžitými institucemi a pojmy a s jiným sociálně ekonomickým zázemím. Potíže působí nepřehledný počet právních norem *common law*, složeného z velkého množství precedentů a rozhodnutí (*Case law*) a též psaného práva (*Statute law*) vydaného ve formě zákonů (*Acts a Statutes*) a nařízení (*Rules a Orders*), k nimž přistupují zákony administrativně právní povahy. Tyto předpisy jsou mnohdy velmi obsáhlé, podrobné, kasuistické, a snad právě proto často novelizované.²²⁾

Obtížné je však zejména proto, že dnešní instituce sahají svým vznikem i vývojem do dávné feudální minulosti a vznikly a se rozvíjely jako práva feudálních vlastníků, regulující jejich vzájemné vztahy, z nichž se pak vyvinuly instituce dnešní. Bylo to tedy právo velkých pozemkových vlastníků v soustavě feudálního zřízení od dob Viléma Dobývatele po bitvě u Hastingsu (1066), které vychází z fikce, že veškerá půda patří koruně a král propůjčuje půdu svým vasalům (*tenants-in-chief*), kteří zase měli své vasaly (*mesne tenants*) s vlastní, od nich propůjčenou půdní držbou. Poddaný, který byl na nejnižším stupni feudálního žebříčku, neměl skoro

¹⁹⁾ Tamtéž, str. 688–690.

²⁰⁾ Ostatní jeho oddělení jsou: *Queen's Bench*, *Probate Division*, *Divorce Division*, *Admiralty Division* a *Court of Criminal Appeal*. *common law* i podle *equity*. To vše však nezastírá skutečnost, že základem pozemkového práva je *common law*.²⁵⁾

²¹⁾ Megarry's *Manual of the Law of Real Property*, st. 5.

²²⁾ Právní nakladatelství vydávají tyto zákony s definicemi, odkazy a komentářem velmi pohodově, kteréžto publikace poskytují potřebné podklady pro studium. Uvádím příkladmo *Butterworth's XXth Century Statutes*, *Butterworth's Legislation Service*, *Halsbury's Statutes of England*, *Law Reports*, *Statutory Rules and Orders*, *Statutory Instruments* a jiné průběžné publikace usnadňující orientaci.

žádná práva, jakmile se prosadil názor, že též původní půda rolníků patří koruně a byla jim přidělena jejich feudálním pánem. Poddaní mohli svou půdu ztratit, po jejich smrti ji dostal jejich pán, nemohli jí disponovat bez jeho souhlasu a i jejich starodávná práva na společně užívanou půdu (*common land*) byla postupně omezována a podle potřeby i zlikvidována v bezprostředním zájmu velkých vlastníků.

Z toho vyplývá též dilema, před které je postaven snad každý, kdo chce podat stručný přehled nejdůležitějších pozemkově právních institucí. Bylo by možno postupovat výkladem dnešních institucí a zpětně probírat jejich historický vývoj, nebo obráceně ukázat původ a do určité míry i vývoj některých institutů až k dnešní podobě. První metoda by spíše odpovídala našim potřebám, druhá je však pro pochopení podstaty věci výhodnější. Je skutečností, že všechny anglické učebnice uplatňují tuto druhou metodu, a to zejména též proto, že ani legislativní práce z r. 1925 nezlikvidovala instituce v minulosti vytvořené úplně, nýbrž naopak, pevně se opírá o ně, které tedy zasahují i do dnešní přítomnosti. Tato metoda má však tu nevýhodu, že autor je nucen věnovat feudálním institucím mnoho místa, přestože nepíše historickou práci.

Zvolíme-li tento historický přístup k výkladu dnešních institucí, je třeba zároveň upozornit na to, že stejně nazvaná instituce poměrně často měnila svůj ekonomický i právní obsah během staletého vývoje. Proto je třeba v zájmu pochopení dnešního jejího obsahu vidět ji v celém jejím historickém vývoji.²³⁾

Zkoumáme-li vývoj starých a vznik nových institucí anglického pozemkového práva a souvislost mezi nimi, je třeba si položit otázku, proč docházelo k těmto změnám. Zajisté jsou u jejich kořene i změněné ekonomické a sociální poměry a změněný poměr politických sil v zemi zápasící o moc, které ovlivnily i právní názory a právní teorii zejména vlivem equity. Právnicka však překvapuje nesmírná vynalézavost anglických soudců a legislativců dosáhnout toho, při respektování tradice (což je pro Anglii obzvláště charakteristické), aby při zachování určité formy se podstatně změnil obsah

²³⁾ Jako příklad uvádím instituci „*mortgage*“, jejíž obdoba byla v naší buržoasní republice známá pod názvem hypotéka. V obou případech šlo o zabezpečení věřitelovy pohledávky dlužníkovým pozemkovým majetkem. U nás se vytvořila určitá forma záložního práva, kdežto v Anglii šel vývoj jinou cestou. Ve XII.–XIII. století vlastník půdy pronajal ji věřiteli a výnos půdy sloužil k postupné úhradě dluhu (*vivum vadium*). Nebyla-li pohledávka zaplacená včas, věřitel byl oprávněn přeměnit nájem ve vlastnictví. V pozdějším vývoji se však převod vlastnictví uskutečnil hned při zřízení *mortgage*, ale původní vlastník měl právo na vrácení půdy, zaplatil-li dluh ve stanovený den. Neučinil-li tak, ztratil svou půdu navždy, přičemž zůstal zavázán zaplatit i svůj dluh. Vlivem equity však od 17. století nastala změna. Dlužník získal právo na vrácení půdy i při opožděném vyrovnání dluhu. Po r. 1925 se půda dává jen do nájmu pod podmínkou jejího vrácení při vyrovnání dluhu. To vše je pokryto jedním názvem „*mortgage*“.

určité instituce. Mnohé nové právní instituce vznikají ne proto, aby nahradily nebo zrušily staré, nýbrž aby je obcházely, pokud jsou příliš rigidní nebo pokud jde o tíživé daňové a jiné právní závazky s feudální držbou spojené.²⁴⁾

Příčinou vzniku složitých institucí anglického pozemkového práva je navíc též snaha velkých pozemkových vlastníků dosáhnout složitými právními konstrukcemi toho, aby jejich půda, zdroj ekonomické a politické moci, zůstala v rodině, resp. aby jejich dispozice jednou učiněná přetrvala věky a vázala jejich nástupce a další generace. Přitom nešlo jen o znemožnění rozprodeje půdy členy rodiny, nýbrž také o snahu chránit majetek rodiny před možnými zásahy zvenčí v důsledku měnících se politických poměrů. Tak vznikla např. složitá instituce „*family settlement*“ (rodinný fideikomis), jejímž cílem je immobilizovat půdu v držbě rodiny.²⁵⁾ Půda se dostala tak mimo trh. Prakticky se stala neprodejnou, jelikož všichni oprávnění měli dát souhlas k event. prodeji. Pro nabyvatele hrozilo nebezpečí, že kupuje půdu zatíženou právem jiné osoby. Proti snaze udržet půdu v jedné rodině se však záhy objevuje snaha přítomných uživatelů půdy osvobodit se od těchto omezení a vytěžít co možno největší ekonomický účinek svou vlastní dispozicí. Zákonodárství XIX. století, které „vrhlo půdu na trh“, usnadnilo prodej a pronájem i takto zatížené půdy jako právo momentálního vlastníka; věcná práva ostatních zainteresovaných osob byla přetvořena v nárok k utržené kupní ceně.

²⁴⁾ Na dokumentaci této skutečnosti uvedu dva příklady. Podle *common law* nabyvatel půdy, který ji získal od vlastníka přímo, se vydá nebezpečí, že na ní vážnouci hypotéka bude uplatněna proti němu. K jeho povinnostem patří se přesvědčit, zda není půda zatížena. Instituce svěřenství (*trust*) umožňuje však obcházet toto ustanovení. Prodávající může totiž před prodejem půdy dát ji do svěřenství a za vykonavatele *trustu* (*trustee*) označit třeba sám sebe. Půdu by prodal jako opatrovník a nikoli jako vlastník, jelikož koupě od něho chrání nabyvatele před právy věřitele.

Jako druhý příklad uvádím vznik a vývoj instituce „*use*“. Budiž hned poznamenáno, že tento název není odvozen z latinského „*usus*“, ačkoli jde o používání půdy, nýbrž z latinského „*opus*“, resp. „*ad opus*“, totiž z jednání za někoho, v prospěch někoho. Některé mnišské řády nemohly podle svých stanov získat majetek, nemohly se stát vlastníky půdy. Aby se toto svízelné omezení obcházelo, půdu získala v jejich prospěch nastrčená osoba. Např. půdu dostal A „*to the use*“ osoby B. *Common law* uznával právo jen A a nikoli však právo B, totiž v daném případě právo mnišského řádu. Teprve dalším vývojem bylo právo B uznáno podle *equity*, nejdříve však jen vůči A jako právo *ad personam*, později však jako samostatné právo *in rem*. Takto vznikla instituce, která byla všeobecně používána k obcházení feudálních závazků nastrčením určité osoby (A), která byla ve vztahu k feudálnímu pánovi osobně závázána, nikoli však B.

²⁵⁾ Dnes existují dvě formy, a to tzv. *strict settlement* (půda je vázána v prospěch manžele doživotně a v prospěch dětí a jejich potomků) a *trust for sale* (objevuje se v moderní době, kdy hlavním cílem není ponechat půdu v držbě rodiny, nýbrž naopak prodat ji (např. kdy se jedná o půdu určenou k zastavení) a zabezpečit pro členy rodiny trvalý příjem ze získané prodejní ceny.

„The chief aim of such settlements was to break up the ownership of the family estate into so many temporary interests and to load it with so many charges that it could never be seized or forfeited entirely for political delinquency, because no delinquent had more than a limited interest in it.“ (E. Jenks, *ibid.*, str. 320.)

II.

POZEMKOVÉ VLASTNICTVÍ

Pro kontinentálního právníka, jemuž jsou blízké pojmy recipovaného římského práva, je studium anglického pozemkového práva spojeno s dalšími potížemi vyplývajících z té skutečnosti, že do arzenálu tohoto práva patří právnické koncepce a odborné termíny pro něho poněkud nezvyklé a cizí, pro které v naší zemi nelze najít adekvátní výrazy, a pokud jsou aspoň obdobné, pak často zprostředkují jiné pojmy.

Na důkaz tohoto tvrzení stačí rozebrat samotný termín půdy (*land*) a koncepci pozemkového vlastnictví a základní doktriny anglického pozemkového právního systému.

1. Anglické právo uznává zvláštnosti půdy, které jsou dostatečně známé i v naší právnické literatuře (věčnost, nezničitelnost atd.) a z tohoto faktu vyvozuje nutnost i specifické právní úpravy společenských vztahů týkajících se půdy a věcí s ní pevně spojených, zejména budov a stromů.²⁶⁾

Rozhodující rozdíl mezi movitostmi a půdou je z právního hlediska jejich způsobilost, resp. nezpůsobilost být předmětem vlastnického práva. Na rozdíl od movitostí, které mohou být předmětem vlastnického práva,

²⁶⁾ „Land and goods are and must ever be on a different plane, Land is fixed, permanent and vital to the needs of society and a subject matter, in which rights may be granted to persons other than the ostensible owner.“ (G. C. Cheshire, *ibid.*, str. 3.)

„Owing to fundamental differences in the nature of land and chattels, the nature of the interests recognized by law in them, and their methods of acquisition and alienation are radically different.“ (E. Jenks, *ibid.*, str. 311).

půda může být jen ve vlastnictví koruny a jiné subjekty jsou vlastníky jen určitých práv nebo zájmů upínajících se k půdě.²⁷⁾

Základní třídění věcí je podle anglického práva „*land*“ a „*chattels*“, totiž přibližně nemovitosti a movitosti, což však plně neobstojí, jelikož movitosti mohou být s půdou tak spojeny, že ztratí svůj původní charakter a stanou se součástí půdy. Historicky vzniklo však i jiné třídění, a to na věc označenou jako „*real property*“ a „*personal property*“, kteréžto výrazy jen přibližně odpovídají rozlišení mezi půdou a jiným majetkem a které by se daly — po určitém objasnění — přeložit snad výrazy „věcný“ a „osobní“ majetek. Toto třídění se totiž netýká již věci samé, nýbrž *kvality práva*, jehož předmětem je určitá věc. O „*real property*“ neboli o „*realty*“ se mluví tehdy, jestliže se jedná o takové právo, které připouští reivindikaci, o „*personal property*“ neboli „*personalty*“ tehdy, jestliže zavázany může oprávněnému místo vrácení věci zaplatit její cenu. Nájem půdy byl klasifikován jako „*personalty*“, jelikož nájemce neměl právo na vrácení půdy, s výjimkou od pronajimatele. Ačkoli dnes už i nájemce má právo na reivindikaci, toto třídění ještě setrvává s některými právními důsledky.²⁸⁾

Pozoruhodné je, že anglické právo nikdy nebylo na pochybách o tom, že zvláštnosti právní úpravy staveb jakožto nemovitostí vyplývají ze zvláštnosti půdy, se kterou jsou spojeny. Mluví-li anglický právník o půdě, má na mysli nejen půdu, nýbrž též stavby a stromy, jelikož výraz „*land*“ pojmově zahrnuje i tyto věci a tvoří objekt zvláštní právní úpravy pozemkového práva.²⁹⁾

Výrazu „*land*“ se používá také v dalším slova smyslu. Může označit jak zemský povrch, tak substrát půdy, někdy je jen určitou její vrstvou. To se týká i prostoru nad půdou podle zásady *usque ad centrum et ad coelum*. Komu patří půda, tomu patří i tento prostor, pokud není objektem jiného práva.³⁰⁾

V podstatě to není nic zvláštního ani z hlediska našeho práva. Víme, že stavby, stromy a materiál na určité ploše, nerosty tam se nacházející,

²⁷⁾ „*In the case of land the unit of ownership is not the land itself, but the estate and interests which have been artificially created in the land. In the case of pure personalty the unit of ownership is the thing itself.*“ (Megarry's Manual, *ibid.*, str. 11.)

²⁸⁾ „*The modern emphasis is on the distinction between land and other property, though the term 'real property' still has some significance and is still widely used.*“ (Megarry's Manual, *ibid.*, str. 9.)

²⁹⁾ Proto také definuje E. S. Green pozemkové právo jako „právo, které se zabývá právy, zájmy a závazky, které mohou existovat ve vztahu k půdě a budovám“. (Tamtéž, str. 1.)

³⁰⁾ Např. přelétání prostoru letadly by bylo lze kvalifikovat podle *common law* jako neoprávněný zásah do vlastnictví, nebýt zvláštní normy psaného zákona administrativně právní povahy (*Air Navigation Act*), jež umožňuje porušení tohoto prostoru letadly „v rozumných mezích“.

i prostor nad půdou mohou tvořit samostatný předmět práva. Anglický právník mluví však v těchto případech o půdě, totiž o „land“.

2. Základním principem anglického pozemkového práva je, že nikdo není vlastníkem půdy, jen koruna. Jediným vlastníkem půdy je stát reprezentovaný korunou, králem. Nedá se však říci, že právo anglického státu ke svému teritoriu je identické s vlastnickým právem. Jelikož v Anglii neexistuje žádná alodiální půda, všichni držitelé půdy odvozují svoje právo přímo nebo nepřímo od koruny.³¹⁾

Tato konstrukce se datuje od dob normandského zaboru. Vilém Dobyvatel nedal získaná rozsáhlá teritoria svým nejvěrnějším (tenant in chief, tenant in capite), a tito zase procesem subinfeudace svým věrným (mesne tenant), do vlastnictví, protože různá jejich feudální práva, a obdobně též práva jejich vasalů, mohla být zabezpečena jen prostřednictvím feudální vlastnické soustavy a vyplývala z poměrů vlastník—držitel půdy, z poměru landlord—tenant.

V tom tkví podstata první hlavní zásady anglického pozemkového práva, tzv. doktriny držby (*the doctrine of tenure*).³²⁾

Anglické pojetí koruny jako jediného vlastníka státního území, vyvozené svým způsobem z dřívější feudální soustavy, nemá nic společného

³¹⁾ Srv. Megarry's *Manual*, *ibid.*, str. 9.

³²⁾ „The doctrine of tenures: All land is held of the Crown, either directly or indirectly, on one or other of the various tenures.“ (Megarry's *Manual*, *ibid.*, str. 10.)

Používám-li zde v překladu výrazu „držba“, činím to s určitými pochybnostmi. Anglické právo jistě zná instituci vlastnického práva (u movitostí) a též držby jako prvku vlastnického práva. Něco jiného je však držba (*tenure*) půdy. Říká se, že anglické pozemkové právo je založeno na držbě (*tenure*) a ne na vlastnictví. Anglické právo přitom rozeznává různé druhy „držby“ též nemovitostí, které však nejsou identické s různými druhy „*tenure*“ (což jsem přeložil rovněž jako držba), a to „*seisin*“ (tj. určitou formu feudální držby jako předpoklad vzniku právního titulu, snad „předání do držby“), „*possession*“, tj. určité ovládnutí půdy (např. též přijímáním nájemného), a „*occupation*“, tj. určité bezprostřední a faktické ovládnutí půdy, což není okupace podle našich představ jako jeden ze způsobů vzniku vlastnického práva.

Anglická teorie držby je poměrně jednoduchá. Držitelem je ten, který kontroluje určitou věc tak, že může určit způsob jejího využití. Na druhé straně však není třeba, aby držitel a věc měli fyzický kontakt; to je „*possession*“ nepřítomného latifundisty, o čemž píše i Marx. Uznává se však, že se vyžaduje určitého psychického vztahu, ale jakého, to se přesně neví. Není to vědomá vůle, jelikož držet lze i věc, o které držitel neví. Anglické právo preferuje držitele, neboť „*the law always presumes the possessor of an object to be its owner until the contrary appears*.“ (E. Jenks, *ibid.*, str. 314.)

Abstrahujeme-li vlastníka, pak je vskutku velmi obtížné najít správné označení subjektu, jenž vykonává vlastnická nebo lépe řečeno kvasivlastnická práva. Anglické právo našlo řešení ve výrazu „*tenure*“, který jsem s určitými výhradami přeložil jako držba. Postupovat lze však i jinak a nazvat oprávněný subjekt uživatelem půdy a považovat držbu jako jedno z jeho oprávnění. I to má však své nevýhody, jak je známo v našem právu, jelikož toho, kdo má právo užívání, je třeba považovat pořád za uživatele, i když půdu neužívá, jestliže zřídil k ní druhotné užívací právo (např. jednotné zemědělské družstvo záhumenek).

s marxistickou koncepcí proletářské nacionalizace půdy, která vychází z Marxovy teorie absolutní pozemkové renty a z té skutečnosti, že v důsledku zvláštností půdy socialistický stát je nucen zasahovat do ekonomického procesu přisvojování užitné hodnoty půdy jednotlivci a skupinami, stejně jako též do procesu tvorby životního prostředí, a to tak intenzivně, že nastane vlastně negace jiného, zejména soukromého vlastnického práva k půdě a vytvoří se potřebná jednotu státní moci a státního socialistického vlastnictví k celému území státu.

Zajímavé je, že anglické právo zachovalo právní fikci, že koruna je jediným vlastníkem půdy, i když učinilo vše k upevnění postavení těch, kteří užívají půdu, a postupně je vyzbrojilo právy velmi podobnými oprávněním soukromého pozemkového vlastníka v našem pojetí. Až dodnes však zdráhalo učinit poslední krok a nazvat vlastnickým právem různé pozemkově právní instituty vlastnickému právu podobné. Z vlastnictví koruny nebyly však vyvozeny právní důsledky, které by byly spojeny s vlastnickým právem a z něho by vyplynuly (a proto jsem si dovolil tvrdit výše, že vlastnictví koruny ani nelze nazvat vlastnickým právem), zejména nepropůjčovalo koruně dispoziční právo, o užívání půdy ani nemluvě, s výjimkou omezené rozlohy území, která je bezprostředně v držbě státu. Proto se může také periodicky objevovat v programových prohlášeních Labour party požadavek nacionalizace půdy. V tom je rozpor, jelikož půdu, která by byla vskutku ve vlastnictví státu v právním smyslu, zajisté nebylo by třeba nacionalizovat, protože už by byla nacionalizována. V literatuře však nacházíme odkazy na nejvyšší vlastnické právo koruny k jejímu území, aby byly teoreticky zdůvodněny hluboké zásahy anglické moderní pozemkově právní legislativy do posvátnosti pozemkové držby, ačkoli anglický stát to nečiní jako vlastník, nýbrž jako nositel státní moci v zájmu buržoazie jako celku, a prostředky, které k tomu používá, mají administrativně právní charakter.

Můžeme tedy shrnout, že podle anglického práva subjekty (kromě koruny) nejsou vlastníky půdy, jsou držitelé půdy (*tenants*), a že na principu držby (*tenure, tenancy*) je budován systém anglického pozemkového práva. Každý držitel půdy držel půdu buď přímo od koruny, nebo prostřednictvím jiného vyššího držitele.

Termín *tenure* zajisté pochází ze slova „*tenere*“, držet, a vyjadřuje skutečnost, že někdo (*tenant*) dostal od někoho (*landlord*) určitou půdu do držby. To je poměr dvoustranný a zároveň vyjadřuje souhrn vzájemných práv a povinností osoby, která půdu dává a kdo půdu dostal od něho údělem (*grant*).

Instituce *tenure* má feudální původ a vyjadřovala jak feudální práva držitele na ochranu, tak zejména jeho závazky. Během staletí se vytvořily určité typy feudálních služeb a jim odpovídající různé typy „*tenure*“ s odliš-

ným právním obsahem, které není třeba podrobněji probírat pro naše účely.³³⁾

Staré, dá se říci, standardizované typy feudální držby zanikly postupem doby. V r. 1925 byl jejich vývoj dovršen zákonem o vlastnictví (Law of Property Act) a přeměnily se na dva instituty zákonem uznané, na „*freehold tenure*“ a na „*leasehold tenure*“, které ovšem nemají již nic společného s feudálními představami, kromě původu názvu. Závazky vůči vyššímu šlechtici zanikly u prvního typu, a osoba lorda jakožto druhé strany feudálního poměru se ztratila v mlze dějin úplně.

Unifikace různých druhů *tenure* vedla také k odstranění všech mezistupňů a) veškerá „*freehold*“ půda je dnes odvozena již přímo od koruny.³⁴⁾

Freehold tenure a jeho nejširší forma (dále vyložena) se nejvíce přiblížily vlastnickému právu.

Leasehold tenure (nájem) je forma držby, v níž se dnes objevuje původní relativní vztah mezi feudálním pánem a jeho poddaným v podstatě jako nájemní poměr mezi pronajimatelem a nájemcem. Pronajimatelem není již původní „*lord*“, jenž uděluje půdu, nýbrž „*freehold tenant*“, jenž dává svou půdu jako pronajimatel (*lessor*) nájemci (*lessee*) do nájmu, popř. „*leasehold tenant*“ podnájemci do podnájmu.

K těmto dvěma formám přistoupila v moderní době ještě jedna forma držby, tzv. *crown hold tenure*, týkající se půdy, která byla nuceně vykoupěna pozemkovou komisí (*Land Commission*) a dána přidělci do držby s určitými závazky, které pozemková komise považovala za nutné uložit mu v zájmu veřejnosti.³⁵⁾

3. Tím jsme se dostali k druhé hlavní zásadě anglického pozemkového práva, k *doctrině o „estate“*, která vyplývá rovněž z nezpůsobilosti subjektů (kromě koruny) být vlastníkem půdy. Držitelé půdy mohou být vlastníky jen *určitého zájmu v půdě trvajícího určitou dobu*, totiž *být vlastníkem „estate“*.³⁶⁾

Termín *estate* se dá přeložit jen s velkými obtížemi. Je skutečností, že jsem nenašel pro něho vyhovující výraz, a proto jsem nucen v textu nadále užívat anglického slova. Toto je odvozeno z latinského výrazu *status*,

³³⁾ Např. tzv. „*free tenures*“, z čehož se vyvinul dnešní *freehold*. K feudálnímu sloužbám spojeným s *tenure* patřil např. závazek poskytnout lordu určitý počet ozbrojenců, koní atd. nebo vykonávat určité čestné služby.

³⁴⁾ K tomu říká G. C. Cheshire: „*Tenure* je jen historický přežitek, který dnes má jen malý význam.“ (G. C. Cheshire, *ibid.*, str. 85.)

³⁵⁾ Srv. *Land Commission Act 1967*.

³⁶⁾ „*The doctrine of estates: a subject cannot own land, but merely own an estate in it, authorising him to hold it for some period of time.*“ (Megarry's Manual, *ibid.*, str. 11.)

Estate je v podstatě *zájem v půdě určitého trvání*, říká R. W. Megarry, tamtéž, str. 14.

označující právní postavení určitého subjektu k půdě, kterou drží. Přitom stejný výraz je někdy používán též v jiném smyslu a může označit i určitý areál půdy, popř. i určitá majetková aktiva.

Nikdo tedy není vlastníkem půdy, i když se v běžné řeči mluví o některých držitelích jakožto o vlastnících a o vlastnictví (*owner, ownership*), jak jsem to učinil i já výše. Tito držitelé jsou vlastníky jen určitého zájmu vtěleného do půdy držet ji po určitou dobu.³⁷⁾ Jelikož zájem, který je nazýván *estate*, je právem chráněn a upraven, je podle mého názoru určité subjektivní právo držitele půdy jí se týkající. Protože však podle našich představ jen věc může být předmětem vlastnického práva a ne určité právo, držitel (*tenant*) je v podstatě subjektem práva, které mu umožňuje (popř. umožňuje jeho dědicům a jiným subjektům) držet půdu po určitou dobu a využívat ji. Toto právo se nazývá *estate*, které může být buď *legal* (totiž podle *common law*), nebo *equitable* (totiž jen podle *equity* uznané).

Doktrína o *tenure* znamená, jak bylo vysvětleno, že subjekty jsou jen držitelé (*tenants*) půdy, přičemž různé druhy držby (dnes již *freehold, leasehold* a *crownhold*) vyjádřily *za jakých podmínek* byl držitel oprávněn držet půdu. K tomu však přistupuje *faktor času*, určitá doba, po kterou je subjekt oprávněn získanou půdu držet.³⁸⁾ Slovo *estate* vyjadřuje tedy dobu, po kterou subjekt je oprávněn vykonávat svou držbu a zároveň i právní povahu jeho majetkového práva v půdě. A toto právo, neboli zájem, nazvaný *estate*, může být předmětem vlastnictví³⁹⁾ a závisí na podmínkách, na které byl vázán úděl (*grant*) půdy, poskytnutý jemu nebo jeho předchůdci.⁴⁰⁾

Jde o *kvantifikaci* práva určité osoby k půdě. Autoři zdůrazňují, že jde o kvantifikaci časovou. Kvantifikace časová však ovlivňuje i kvantifikaci samého zájmu.⁴¹⁾ To znamená ve své podstatě, že i *o b s a h* tohoto

³⁷⁾ „Each of these lengths of tenancy was known as an estate.“ (Megarry's Manual, *ibid.*, str. 10.)

³⁸⁾ „Estate or interest in land prescribes the length of time for which a person is entitled to land.“ (Megarry's Manual, str. 10.)

³⁹⁾ „A man might own one or more estates in land, yet he never owned any of the land itself.“ (Megarry's Manual, str. 10.)

⁴⁰⁾ „Since the tenant was not regarded as owing the land itself, it was necessary to state what it was he did own, i.e. the nature and extent of his proprietary interest. His „estate“ in the land tells us the answer to that question. This in turn depends upon the terms on which the land was granted to him or to some predecessor in title of his.“ (E. S. Green, *ibid.*, str. 4.)

Vzájemný poměr mezi *tenure* a *estate* charakterizuje zajímavým způsobem F. H. Lawson výrokem, že anglický právník „především odděluje vlastnictví od půdy samé a pak je připojuje k pomyslné věci, kterou nazývá „estate“. (F. H. Lawson, *The Rational Strength of the English Law*, str. 87, cit. podle G. R. Y. Radcliffe, *ibid.*, str. 31.)

⁴¹⁾ „The main classification of estates depends upon their quantification and their quantification depends upon their duration.“ (G. R. Y. Radcliffe, *ibid.*, str. 31.)

práva je různý podle doby, po kterou je subjekt oprávněn držet půdu.

Jak jsem již uvedl, schází nám výraz vyjadřující pravý smysl tohoto pojmu. V anglické literatuře se mluví o něm jako o určitém *zájmu* týkajícím se půdy.⁴²⁾ Ale jsou i takové zájmy (*interests*), které nelze nazvat *estate*. Jen takové zájmy lze nazvat *estate*, které umožňují držbu půdy.

Pochopení podstaty *estate* a *interest* zkomplikuje navíc skutečnost, že k téže půdě může mít určitý zájem (právo) více subjektů, a to buď *postupně*,⁴³⁾ nebo *zároveň*⁴⁴⁾ k téže hmotné podstatě, a to zároveň jako konkurenční poměr různých subjektů, event. jako poměr spoluvlastníků, popř. zároveň k různým částem téže půdy. Pro anglického právníka totiž, jak bylo již uvedeno „*land*“ není jen částí zemského povrchu, nýbrž se vším co je v ní, pod ní, nad ní a na ní, pokud je spojeno s půdou, podle zásady *quicquid plantatur solo, solo cedit*, resp. *cuius est solum, eius est usque ad coelum et ad inferos*. K těmto jednotlivým částem mohou vznikat i samotná práva, popř. i jednotlivým vrstvám půdy. Výraz „*land*“ zahrnuje i budovu jako důsledek zvláštnosti půdy, s níž je spojena.

4. Anglická právní teorie zdůrazňuje při vysvětlování pojmu *estate* časovou kvantifikaci práva, které může trvat

a) *po dobu trvání života držitele nebo jiné osoby* (*for life*),

b) *po dobu trvání života držitele a jeho potomků* (*in tail*),^{44a)}

c) *po dobu trvání života držitele a jeho jakýchkoli dědiců* (*fee simple*),

⁴²⁾ „*Estate indicates the interest which a tenant has in his land.*“ (M. Tewson, str. 9.) Radcliffe mluví o „*quantum of the interest which a tenant takes in the land*“, což E. Jenks upřesňuje: „*Estates and interests in land are not synonymous terms. Every estate is an interest, but every interest is not an estate. Only those interests which confer possession of the soil, or at least receipt of rent from a tenant for years, are estates.*“ Zákon o vlastnictví (*Law of property Act*) z r. 1925 (s. 1., ss. 2) odlišuje již „*estates*“ od „*interests*“ ve smyslu Jenksova pojetí a považuje za „*interest*“ jen takový zájem, který se upíná k cizí půdě, a za „*estate*“ takový zájem, který je spojen s držbou půdy.

Megarry porovnává v této souvislosti movitosti a nemovitosti a říká: „*The unit of ownership is the chattel or other thing itself; it is owned either by one person (or several persons jointly or in common with each other), or it is not owned at all. In the case of land, however, the unit of ownership is not the land itself (which is necessarily owned by the Crown), but the estates and interests which have been artificially created in the land.*“ (Megarry's Manual, *ibid.*, str. 11.)

⁴³⁾ Někdo mohl mít doživotní *estate* s tím, že po jeho smrti přejde na někoho jiného, který však měl již za jeho života určitý zájem (*interest*) na téže půdě, určité právo, které ho opravňuje k její držbě a užívání až po smrti momentálního držitele.

⁴⁴⁾ Někdo něl „*estate*“ na 99 let, kdežto jiný měl k téže půdě právo průchodu, označené původně rovněž jako *estate*, ale po r. 1925 jen jako „*interest*“.

^{44a)} Toto slovo pochází z latinského *talliatum*, resp. *taille*, totiž omezené, uříznuté.

d) do určitého předem stanoveného termínu (term of years).

Ve spojení s charakterem získané držby půdy anglické právo pak rozlišuje dvě skupiny *estates*, a to: „*freehold estates*“ (uvedené pod a) až c)) a *estate less than freehold*“ uvedené pod d)). Ve výrazu „*freehold estate*“ je vyjádřena jednak skutečnost, že to je právo již oproštěné od feudálních závazků vůči tomu, kdo toto právo zřídil, jakož i okolnost, že trvání tohoto práva není terminováno určitým datem nebo přesně určenou dobou. *Estate*, jehož trvání je přesně určeno, je již jen „méně než *freehold estate*“ *less than freehold estate*.

Freehold estates byly:

a) *fee simple*,⁴⁵⁾

b) *fee tail*,

c) *for life*.

Méně než *freehold estate* je zejména nájem (*leasehold*), a to doživotní nájem (*lease for life*) nebo nájem na určitou dobu (*lease for fixed terms of years*).

Freehold estate může být zřízeno *inter vivos* a testamentárně na základě listiny (*deed*) nebo testamentu, dodržením přísných formalit pokud jde o formulaci (*words of limitation*) a uvedením do držby, to buď jednostranným úkolem (*grant*), nebo dvoustranným (*conveyance*) úkonem.

O vzniku *leasehold estate* pojednáme v souvislosti s výkladem této instituce.

⁴⁵⁾ „*Fee*“ pochází ze slova „*fief*“, tj. feudální beneficium.

III.

FREEHOLD

ESTATE

1. „*Fee simple* je nejširší subjektivní pozemkové právo v půdě, které stojí nejbližší vlastnickému právu. V běžné řeči vlastník „*fee simple*“ je považován nejen za vlastníka tohoto práva (tohoto „*freehold estate*“), nýbrž již za vlastníka půdy, která je materiální podstatou (neboli podle našich představ nepřímým objektem) tohoto práva. Mluví se o něm jako o vlastníku půdy (*owner of the land*), ačkoli právní situace je jiná. Někteří autoři jdou však dále a považují jej za skutečného vlastníka.⁴⁶⁾

Charakteristickým znakem tohoto práva je, že smrtí vlastníka přechází na jeho *jakéhokoli dědice* za předpokladu, že je pokrevním příbuzným zemřelého.⁴⁷⁾

Fee simple může být vytvořen, jak bylo už uvedeno, *inter vivos* nebo *testamentárně*. Podle *common law* bylo třeba přesně a určitými slovy uvést, že se estate dává určité osobě a jeho dědicům. Dědic se však nestal vlastníkem estate, dokud jeho předchůdce žil, nýbrž měl jen naději (*spes successionis*) získat estate za předpokladu, že jeho předchůdce umře, aniž by předtím disponoval svým vlastnictvím jinak. Nastávající dědic nezískal tedy právo stát se dědicem estate, ani právo omezit vlastníka v jeho dispozicích *inter vivos* nebo *mortis causa*.

⁴⁶⁾ „*The fee simple has ceased to be a tenure in anything but name and may be defined as complete and perpetual ownership of land.*“ (E. Jenks, *ibid.*, str. 324.) V názvu tohoto práva je vyjádřena skutečnost, že půdu drží vlastník svobodně od feudálních závazků a svobodně od přesně stanovené doby trvání.

⁴⁷⁾ Rozlišuje se též *fee simple absolute* (bezpodmínečné) a modifikované (*modified*). Skončení tohoto práva mohlo být totiž vázáno na neurčitou událost nebo na rozvazovací podmínku, nikoli však na určitou lhůtu. Obráceně, i začátek mohl být vázán na odkládací podmínku.

Dnes je dispoziční právo vlastníka *fee simple* jasné. Nebylo však tomu vždy takto.⁴⁸⁾ Zcizení mohly být totiž dotčeny zájmy nejen lorda, nýbrž především dědiců. Původně získal vlastník právo zcizit *fee simple* jen *inter vivos* bez souhlasu dědiců, kteří vlastně dispozicí vlastníka ztratili možnost stát se vlastníkem tohoto estate. Možnost určit testamentárního jiného dědice pro *fee simple* získal vlastník teprve koncem XVI. století.

Navíc je třeba poznamenat, že zcizením *fee simple* a jeho převodem na jinou osobu získali *spes successionis* dědicové tohoto nového držitele a dědicové dřívějšího držitele ztratili tuto naději.

Zákon o vlastnictví z r. 1925 zavedl podstatné změny do postavení *fee simple*. Jako zákonem uznané právo nelze totiž již vytvořit takové, jehož trvání by skončilo neurčitou událostí (např. že právo skončí, bude-li budova odstraněna). Toto právo, aby bylo legální, musí být absolutní a nepodmíněné a jeho vlastník musí být v držbě, která vylučuje budoucí zájmy (*fee simple absolute in possession*). Důležitější však bylo, že rigidní a přísné náležitosti zřízení tohoto práva byly zjednodušeny. Na nabyvatele se převádí vždy to právo, které zcizitel měl, v celém rozsahu, pokud jiný úmysl není zřejmý z dotčeného dokumentu.⁴⁹⁾

Obdobně se ani při testamentární dispozici nevyžadují tak přísné náležitosti jako dříve.

Vlastník *fee simple absolute* má velmi široká oprávnění k půdě,⁵⁰⁾ a to právo užívání, dispozice a kontroly, podle zásady, že komu patří půda, tomu patří i vše, co je v ní a na ní.

Pro nás je překvapující, že se zde nemluví o *ius possidendi* a že se objevuje jako součást tohoto práva, vlastnickému právu velmi podobného, právo na kontrolu. O *ius possidendi* se nemluví, protože celá pozemková soustava je založena na právě držby (*tenancy*) a uvedená oprávnění tedy nevyplynávají ze soustavy vlastnického práva, nýbrž z práva toho, kdo jako držitel půdy je vlastníkem *fee simple*. Právo kontroly však počítá s případy, kdy někdo jiný užívá půdu na základě práva odvozeného z práva vlastníka tohoto estate, třeba nájemce.

Vlastník *fee simple* je vlastníkem věcí pevně spojených s půdou. Může užívat půdu jak chce. Může ji i ničit a není zodpovědný za to, zůstane-li nevyužita. Může jí i právně disponovat ve smyslu výše uvedeném a může ji i dělit vertikálně i horizontálně. Jeho práva mohou být omezena jen

⁴⁸⁾ Podle E. Jenkse (ibid., str. 323) se *fee simple* přeměnilo ve vlastnické právo právě uznáním plné zcizitelnosti: „*Liberty of alienation of estates was definitely recognized by Quia emptores in 1290. Then the estate in fee simple became in effect complete ownership.*“

⁴⁹⁾ Srv. s. 1, ss. 1 *Law of Property Act* z r. 1925.

⁵⁰⁾ „*The owner can do whatever he likes with the land, subject only to the laws existing for the benefit of the community (laws against nuisances) and any rights over the land (ways, pasturage).*“ (E. Jenks, ibid., str. 324.)

právy jiných osob k této půdě (právo cesty, právo nájemní), a to v zájmu společnosti, popř. sousedů. Má právo na tzv. „waste“.

Anglická právní věda definuje pojem „waste“ jako právo vlastníků určitých estate změnit existující stav půdy a věcí s ní spojených k lepšímu nebo k horšímu. Waste je přitom jakýkoli čin nebo opomenutí, které mění vlastnosti půdy.⁵¹⁾

Vlastníci jednotlivých druhů estate mají toto právo v různém rozsahu a jiné jsou jejich závazky vyplývající z překročení svých oprávnění.

Anglické pozemkové právo vytypizovalo jednotlivé formy waste a určilo jejich rozsah a obsah pro vlastníky jednotlivých druhů estate. Přitom je kladen důraz na negativní vymezení jejich práv, protože platí všeobecná zásada, že plody a důchody z půdy patří vlastníku estate. Proto je oprávněn je přisvojovat.

Všichni vlastníci jsou oprávněni, pokud zřizovací listina neurčila jinak, zlepší existující stav. (Tzv. *ameliorating waste*). Nedá se předpokládat, že by soud k návrhu jiné oprávněné osoby zakázal takovou činnost.

Přípustné zhoršení záležející v *zanedbávání potřebné údržby* (tzv. *permissive waste*) je dovoleno všem vlastníkům freehold estate, i nájemci, pokud nevzal na sebe opačný závazek. Neobdělávání půdy však sem nepatří.

Poškození pozitivním činem (*voluntary waste*), např. zboření stavby, čerpání z podstaty, otvírka dolu, změna způsobu využívání půdy k horšímu, vykácení starších stromů apod.) se již může citelně dotýkat zájmů dědiců, a proto je v podstatě zakázáno vlastníkovi *life estate* a též nájemci, ledaže jim bylo takové právo výslovně propůjčeno v zřizovací listině.

Abnormální poškození (*equitable waste*) je to, co by moudrý člověk nedělal se svým vlastnictvím, pokud nejde o poškození v rámci *voluntary waste*. To je již, možno říci, zlovolné ničení. Takové právo nemá ani vlastník *fee tail*, ani doživotní uživatel, ani nájemce, ledaže jim takové právo bylo poskytnuto výslovně.

Osoby, jejichž zájmy jsou chráněny, mají nárok na vyslovení zákazu, nebo příkazu soudem, na náhradu škody, na vydání věci nebo její ceny.

Zvláštní pravidla řeší přisvojování dříví pro různé potřeby⁵²⁾ a nerostů,

⁵¹⁾ G. C. Cheshire, *ibid.*, str. 185 a d., Megarry's *Manual*, *ibid.*, str. 185 a d.

⁵²⁾ Např. doživotní uživatel může brát dříví pro určité účely (na opravu budovy, palivové dříví apod.) jen pro svou potřebu a v přiměřené míře. Jde-li však o takové hospodářství, jehož cílem je produkovat dříví na prodej, pak může toto dříví i prodat, za předpokladu, že jedná s péčí řádného hospodáře. Dokud však stromy ještě stojí, nepatří jemu a přecházejí spolu s půdou na nového nabyvatele.

Pokud jde o nerosty, doživotní držitel může provozovat důl, jenž byl již otevřen v době vzniku jeho práva. Ale podle stavu legislativy po r. 1925 může půdu pronajmout na dobu do 100 let pro účely dolování avšak na nájemné má jen zčásti právo.

popř. na demontáž některých věcí s půdou pevně spojených a též na skližení úrody, bylo-li užívací právo skončeno před sklizní.

Po tomto nutném exkurzu do výkladu pravidla o změně existujícího stavu půdy, k čemuž má vlastník *fee simple* plné právo, lépe vyniká pravá podstata tohoto práva jakožto kvasivlastnického práva téměř ničím neomezeného. Tento vývoj dosáhl svého dnešního vrcholu v dvacátých letech, snad poněkud opožděně, máme-li za to, že takové plně rozvinuté právo je nutné pro rozvoj kapitalismu.

V posledních desetiletích je však pozorovatelný i opačný vývojový trend. Právo vlastníka je omezováno, a to v zájmu jiných soukromých vlastníků, jehož rozvoj je pro kapitalismus důležitější (např. určitá průmyslová odvětví), popř. v zájmu buržoazie jako celku, což se vydává jako zájem celé společnosti. Prosazuje se nový, modernější pohled na půdu, v níž se střetávají zájmy majitelů půdy s jinými zájmy, pro stát v dané etapě vývoje důležitějšími. Není to jednoduchý, bezrozporný a přímočarý proces. Zájmy jednotlivců v preferovaných oblastech národního hospodářství se často prosazují nejen proti zájmům majitelů půdy, nýbrž i proti zájmu společnosti, ale pozorovatelný je určitý trend, jehož realizace přirozeně závisí též na momentálních politických poměrech. Zajímavé je sledovat teoretický přístup k řešení tohoto rozporu. Výhradně (i když jen fiktivní) vlastnictví koruny k veškerému území státu zajistě usnadňuje zdůvodnit zásady legislativy do pozemkových poměrů. Podle některých autorů se prosazuje myšlenka, že základní koncepcí moderního anglického pozemkového práva je, že vlastník *estate* drží půdu v zájmu společnosti,⁵³⁾ tedy určitá obdoba tzv. teorie o sociální funkci půdy a vlastníka jakožto vykonavatele této funkce, která se začala prosazovat v buržoazních státech po druhé světové válce.⁵⁴⁾

V pozadí těchto teorií stojí zajisté zájmy monopolů, velkých průmyslových, dopravních, stavebních a baňských podniků a rovněž zájem kapitalistických zemědělských podniků a potravinářského průmyslu.⁵⁵⁾

⁵³⁾ Srv. Megarry's *Manual*, *ibid.*, str. 571.

„Common law předpokládá, že vlastník má plnou svobodu užívat půdu jak chce. Předpokládá též jeho svobodu uzavřít jakoukoli smlouvu, pokud není protizákonná nebo není v rozporu s veřejnou politikou. Ale základní koncepcí moderní legislativy je, že vlastník půdy ji drží v zájmu veřejnosti. Může být podroben jakékoli kontrole. Může mu být půda dokonce i odňata v mnohých případech, kde veřejnost ji potřebuje pro jiné účely.“ (W. I. Jennings, *Harv. L. R.* 49/1936, str. 436.)

⁵⁴⁾ „The fundamental assumption of modern statute law is that the landowner holds his land for the public good.“ (Megarry's *Manual*, str. 571.)

⁵⁵⁾ „Buržoasní stát vypracovává a uskutečňuje spolu s monopoly a kapitalistickými zemědělskými podniky svou agrární politiku, politiku ochrany vlády monopolů a kapitalistického pozemkového vlastnictví, stupňovaného vykořisťování pracujících rolníků a spotřebitelů zemědělských výrobků, ničení malých a středních zemědělců a farmářů, politiku koncentrace a racionalizace zemědělské výroby.“ (G. A. Akseněnok, V. A. Kikoť a L. P. Fomina, *Kritika sovremennych buržoaznych agrarnopravovych teorij*, Moskva, Nauka 1972, str. 19.)

Nejsou to ovšem jen zákony moderní doby, o nichž bude ještě pojednáno a mají administrativně právní charakter, které omezují, popř. i zlikvidují práva držitelů půdy v zájmu monopolistického kapitalismu. Též podle *common law* bylo právo vlastníka *fee simple* omezeno právy jiných subjektů k jeho zemi právy nájemců a hypotekárních věřitelů, ale též v zájmu svých sousedů a státu.⁵⁶⁾

2. „*Fee tail*“ je pořadím a též rozsahem svého obsahu druhým typem *freehold estate*. Rozdíl mezi *fee simple* a *fee tail* záleží v tom, že poslední je takové právo v půdě, které nepřechází na všechny dědice, nýbrž *jen na potomky*. Přitom může být dále omezeno na nepřetržitou řadu dědiců mužského nebo ženského pohlaví nebo jen na potomky, kteří pocházejí od zřizovatele a určité jeho manželky.

Též *fee tail* mohlo být zřízeno *inter vivos* nebo *testamentárně* a původně se vyžadovaly velmi přísné formality projevu vůle.

Jako u *fee simple* též u *fee tail* tkvěl hlavní problém v tom, jak zabezpečit zcizitelnost tohoto práva bez souhlasu dědiců, kteří i zde měli jen *ius successionis*. Vlastník *fee tail* mohl sice zcizit půdu, ale právo takto tvořené neobstálo před nárokem potomka. Půda zůstala takto v rodině zřizovatele pevněji než u *fee simple*. Až později se našla metoda a právní konstrukce jak obcházet toto ustanovení.

Po roce 1925 nastaly značné změny v právní povaze tohoto práva. *Fee tail* neexistuje již jako legální právo, nýbrž jen jako právo podle *equity* a může být zřízeno jen prostřednictvím svěřenství (*trust*). *Trust* je totiž obligace držet nebo spravedlivě spravovat majetek v prospěch jiné osoby. Předpokládá zřizovatele (*settlor*), opatrovníky (*trustees*) a osoby, v jejichž prospěch je svěřenství zřízeno (*beneficiaries*). Vlastník *fee simple* zřídí k půdě svěřenství v prospěch potomků a označí sebe nebo jiné osoby za opatrovníky svěřenství. *Fee tail* přestalo tím být zákonným právem v půdě a je jen tzv. *equitable interest*. Dnes nelze již vyloučit zcizitelnost půdy i proti vůli potomků, a tím likvidaci jejich naděje stát se vlastníky *estate*, až na některé výjimky.

3. Od obou předcházejících typů *freehold estate* se liší „*estate for life*“, neboli doživotní držba,⁵⁷⁾ v tom, že jeho trvání je omezeno časově na dobu života držitele, popř. jiné osoby (*pur autre vie*) a *není předmětěm dědění*. Toto právo skončí smrtí určité osoby.

⁵⁶⁾ Např. vlastník odpovídá svým sousedům za nepříjemnosti (*nuissance*) způsobené na svém pozemku hlukem, zápachem apod. Ačkoli jemu patří vše, co je pod zemí, koruně patří vždy zlato a stříbro.

⁵⁷⁾ I tento překlad je nedokonalý, jelikož jiný význam má výraz „*tenancy for life*“ podle *Settled Land Act*, což rovněž nelze přeložit jinak než doživotní držba. V prvním případě se jedná o specifický druh „*estate*“, který zanikne smrtí jeho vlastníka, v druhém případě o jakékoli doživotní právo momentálního držitele půdy, zatížené svěřenstvím. (Srv. str. 42–46.)

Běžným typem bylo právo, jehož trvání bylo měřeno smrtí držitele. Vzniklo *inter vivos* i *testamentárně* výslovnou stipulací, v některých případech ze zákona. Při *estate pur autre vie* doba trvání práva byla měřena ne životem držitele, nýbrž jiné osoby (*cestui que vive*). Vzniklo rovněž výslovným ustanovením nebo tím, že vlastník *estate* převedl je na jinou osobu, která se stala držitelkou půdy, jejíž držba byla časově vymezena životem původního držitele, který se stal „jinou“ osobou.

Po smrti doživotního držitele půda nepřechází na jeho dědice, nýbrž na další osobu označenou ve zřizovací listině.

Po roce 1925 ani *life estate* nevzniká jako legální právo, nýbrž jen jako *equitable interest*. Práva držitele k užitkům půdy jsou obdobná jako práva vlastníka *fee tail*.

Závěrem k této části o *freehold estate* považuji za potřebné shrnout, že jsme rozebrali jeho jednotlivé typy jak se vyvíjely od dob pradávných. Od r. 1925 existuje podle zákona o vlastnictví jako *legal estate* jen tzv. *fee simple absolute in possession*, jehož podstata odpovídá tomu, co bylo řečeno o *fee simple*, které se v běžné řeči nazývá *fee simple* nebo *freehold estate* nebo krátce *freehold*, reprezentující právo k půdě, jež je velmi podobné vlastnickému právu. Ostatní druhy *estate* mohou být zřizovány jen jako tzv. „*equitable interests*“. Podstatně se zjednodušily i formální náležitosti projevu vůle směřující ke zřízení *estate* a vychází se z domněnky, že na nabyvatele bylo převedeno to právo, které zcizitel měl, v celém rozsahu, pokud ze zřizovací listiny není zřejmý jiný jeho úmysl.

4.

Při výkladu pojmů *estate* a *interest* jsem naznačil, že se k téže půdě může upínat i více práv a zájmů. Mohou to být práva a zájmy *konkuruující* (jako např. práva spoluvlastníků) nebo *successivní*, totiž taková práva, která dodávají určitým subjektům oprávnění *postupně* držet a užívat touž půdu, ale až po smrti jiné oprávněné osoby. Proto se mluví o *budoucích zájmech v půdě* (*future interests*), které jsou takové, které poskytují zvýhodněné osobě (*beneficiary*) právo držet a užívat půdu v budoucnosti až po smrti určité osoby.⁵⁸⁾

Tyto budoucí zájmy jsou zpravidla tzv. „*vested interests*“, čímž je vy-

⁵⁸⁾ Např. svěřenství (*trust*) pro osobu A doživotně a po její smrti pro jejího prvního syna a další syny postupně.

„A future interest in land is an interest which confers a right to the enjoyment of the land at a future time, such as a right to the land after the death of a living person.“ (Megarry's Manual, str. 84.)

jádrěna skutečnost, že existuje určité právo, které však může být až v budoucnosti realizováno. Oprávněný má tedy právo na určitou půdu, ale držet ji může až v budoucnosti, nastanou-li určité okolnosti.

Tyto budoucí zájmy se dělily na dvě kategorie, na *reversion* (reversion) a na *právo nástupní* (*remainder*).

Lépe než jen nedokonalý překlad osvětluje tyto pojmy jejich vysvětlení.

„*Reversion*“ znamená v podstatě vrácení práva *tomu, kdo je zřídil* (*grantor*), popř. jeho dědicům, po ukončení práva jiné osoby (*grantee*). Vzniká tehdy, poskytne-li vlastník určitého *estate* někomu jinému užší právo k téže půdě (např. vlastník *fee simple* dá někomu půdu do doživotního užívání). Po skončení takového užšího užívacího práva nastane reverze a půda se vrátí zakladateli práva nebo jeho dědici. To je něco podobného jako elasticita vlastnického práva u nás, jakmile odpadne např. nájem.

„*Remainder*“ je něco podobného, avšak s tím zásadním rozdílem, že se půda nevrací zakladateli užšího práva ani jeho dědicům, nýbrž *přechází na jinou osobu* ve zřizovací listině výslovně uvedenou, nastane-li událost, která ukončí užší právo. Např. vlastník *fee simple* zřídil pro někoho právo doživotního užívání s tím, že *remainder*⁵⁹⁾ připadne další jmenované osobě. Po smrti doživotního uživatele připadne jeho právo ne jeho dědicům, ani zakladateli, nýbrž právě této třetí osobě.

Zakladatel vytváří tedy svým právním úkonem *sukcesi práv k půdě*, což se nazývá „*settlement*“.

Tato instituce byla vytvořena zejména proto, aby zabezpečila setrvaní půdy ve vlastnictví jedné rodiny „k zachování jejího lesku“ (*splendor familiae*) na věky⁶⁰⁾ Byly používány však také k zabezpečování jiných potřeb.

Navzdory původnímu úmyslu zakladatele takového svěřenství se však postupně prosazovaly ekonomické zájmy držitele svěřenství. Omezovala se doba, po kterou zakladatel mohl vykonávat kontrolu nad zřízeným svěřenstvím a vytvořilo se též určité pravidlo proti nezczizitelnosti svěřeného majetku. Koncem XIX. století držitel měl již právo disponovat s tímto majetkem a byl považován za opatrovníka (*trustee*) majitelů budoucích zájmů

⁵⁹⁾ Název „*remainder*“ naznačuje, že půda zůstane (*remains*) v držbě jiné osoby než vlastníka. („*Remains away from the grantor instead of reverting to him.*“ Srv. E. S. Green, *ibid.*, str. 5.)

⁶⁰⁾ Instituce rodinného fideikomisu u šlechtického majetku existovala též u nás. Každý držitel půdy měl jen omezené právo k ní, zejména pokud jde o dispozice, aby čekatelé (sukcesivní nástupci) nebyli zkracováni ve svých právech. Jako odborné termíny se zde objevují „držitel svěřenství“ (v anglickém právu *tenant for life*), „čekatel“ (v anglickém právu *beneficiary*) a „opatrovník čekatelů“ (v anglickém právu *trustee*). Fideikomisy byly u nás zlikvidovány na základě zákona z r. 1924. (Srv. J. Krčmař, Slovník veřejného práva československého, 1929, str. 594 a d.)

(čekatelů), které se však soustředily, byla-li půda prodána, na utrženou kupní cenu.⁶¹⁾

Settlement patří rovněž k těm právnickým termínům, které je velmi obtížné přeložit. Důležitější je však pochopit sám pojem institutu a podle toho zvolit vyhovující český termín. V daném případě je však i to obtížné.

Settled Land Act z r. 1882 definuje pojem „*settled land*“ tak, že to je jakákoli půda nebo zájem v ní, které jsou listinně nebo testamentem vyhrazeny různým osobám sukcesivně nebo jsou dány pro ně do svěřenství. *Settlement* je tedy právní úkon zakladatele takových práv a zájmů čekatelů, a *settled land* je tedy půda nebo zájem v ní, které jsou zatíženy zájmy sukcesivních budoucích držitelů. *Settlement* je tedy *zatížení půdy sukcesivními zájmy budoucích držitelů (čekatelů)*.⁶²⁾

Základním motivem tohoto institutu je dosáhnout toho, aby určitá půda a s ní spojený majetek sloužily sukcesivně k zaopatření jiných osob z vůle zakladatele svěřenství, a to způsobem jiným než může zprostředkovat obyčejný převod nebo dědění ze zákona. Většinou se jednalo o zaopatření manželky a dětí-nedědiců (tzv. *marriage settlement*). Ale podle anglického práva může tato instituce sloužit k zabezpečení i jiných budoucích zájmů.

Hlavním cílem zákona z r. 1882 bylo však podle mého názoru umožnit dispozice s takovou zařízenou půdou, vrhnout ji na trh.

Podnětem k vydání tohoto zákona byla agrární krize, která tehdy těžce doléhala i na Anglii. Bylo třeba umožnit finančnímu kapitálu nerušené pronikání do zemědělství, aby se modernizovalo a aby se zemědělská půda nezhoršovala pro nedostatek investic, popř. aby nezůstala nadále v držbě latifundistů, kteří sami neměli dostatečný kapitál. Bylo třeba umožnit kapitalistickým zemědělským podnikatelům získat takovou půdu bez obavy před budoucími, ev. silnějšími právy čekatelů. Stejný zájem měl i bankovní kapitál získat pro své úvěry plnohodnotné a zcizitelné hypoteky. Zákon totiž přeměnil věcná práva čekatelů v právo na kupní cenu. Momentální držitel půdy získal proto rozsáhlá práva zatíženou půdu prodat, vyměnit, pronajmout nebo ji hypotekárně zatížit.

Legislativa z r. 1925 přinesla značné změny v právní úpravě i tohoto institutu. *Settled Land Act* z r. 1925 zná už jen jednu formu, tzv. „*strict settlement*“ (nebo jednoduše *settlement*), která ochraňuje budoucí zájmy

⁶¹⁾ „This power of the tenant for life to defeat the expectations of those in remainder who wished to enjoy the land itself might seem to be unjust, but what the Statute (1882) intended to do, was to release the land from the fetters of the settlement, to render it a marketable article notwithstanding the settlement. It was more important in the public interest that the land should be freely alienated than that sentimental considerations should be allowed to sterilize it.“ (Megarry's Manual, str. 150.)

⁶²⁾ „A settlement of property is a disposition of property which creates a succession of interests in it.“ (E. S. Green, *ibid.*, str. 48.)

jiných osob než momentálního doživotního držitele, který se odlišuje od majitelů budoucích zájmů. Podle této instituce *půda je dána do svěřenství* (*the land stands limited in trust*) v prospěch jiných osob (čekatelů) sukcesivně. Jestliže zakladatel svěřenství je nebo má být sám doživotním držitelem, pak může sebe určit za opatrovníka budoucích zájmů, popř. může určit za opatrovníka i jiného doživotního držitele. V tomto případě doživotní držitel má dvojí povahu, je jednak vlastníkem estate, které umožňuje užívání půdy, jednak je opatrovníkem čekatelů. Druhou formou zatížení půdy je *svěřenství k prodeji* (*trust for sale*) podle zákona o vlastnictví z r. 1925.

Hlavní rozdíl mezi uvedenými oběma formami je ten, že v prvním případě *estate* patří držiteli půdy, který je doživotním držitelem z jakéhokoli titulu (tzv. *tenant for life*), včetně oprávnění tuto půdu i zcizit, kdežto v druhém případě toto právo patří opatrovníkům (*trustees*), jejichž úkolem je bezodkladně zcizit svěřenou půdu a pak opatrovat získané peníze v prospěch čekatelů. V případech, kdy dotčený majetek slouží jen k provádění investic jinými subjekty (stavby, železnice apod.), pak je proto výhodnější zřídit k půdě svěřenství k prodeji. Cílem je v tomto případě získat pravidelný důchod z kupní ceny v prospěch čekatelů.

5.

Anglické pozemkové právo vytvořilo několik druhů spoluvlastnictví k půdě pro ten případ, je-li místo jednoho oprávněného vlastníka určitého práva k půdě zároveň několik.⁶³⁾

Důležité jsou v podstatě jen dvě formy, a to tzv. „*joint tenancy*“ a „*tenancy in common*“. Kromě toho se rozlišují ještě dvě formy, tzv. „*co-parcenary*“ a „*tenancy by entireties*“.

a) *Joint tenancy* je určitá forma bezpodílového spoluvlastnictví. Půda darovaná dvěma nebo více osobám v *joint tenancy* je předmětem takového právního poměru, jenž jim poskytuje právo jednoho vlastníka ve vztahu ke všem s výjimkou k nim samým mezi sebou.⁶⁴⁾ Mezi sebou spoludržitelé mají samostatná práva, ale ve vztahu k jiným vystupují jako jedna osoba.

Tato instituce se vyznačuje dvěma podstatnými znaky: 1. *ius accrescendi*,

⁶³⁾ Používá se výrazu „*co-ownership*“, tedy spoluvlastnictví, ačkoli půda ani v tomto případě není předmětem vlastnického práva. Předmětem spoluvlastnictví je i v tomto případě *estate* nebo *interest*. Používány jsou však i jiné termíny, jako např. „*concurrent interests*“ nebo „*estates and interests in community*“. Právě v posledním výrazu smyslu mluvíme tedy o spoluvlastnictví.

⁶⁴⁾ Srv. Megarry's *Manual*, str. 208 a d.

2. pravidlo čtyř jednot.

Ius accrescendi znamená, že smrtí jednoho ze spoluvlastníků přechází jeho právo na ostatní spoluvlastníky. Spoluvlastnické právo podle této instituce proto nelze dědit. Žádný ze spoluvlastníků nedrží nic pro sebe, ale každý drží celou půdu. Právnícké osoby původně nemohly být spoluvlastníky podle této instituce, protože po nich *ius accrescendi* nebylo uskutečnitelné. Teprve koncem minulého století získaly právo stát se *joint tenants* mezi sebou, popř. spolu s fyzickými osobami. Vykonavatele *trustu* (opatrovníci čili *trustees*) jsou považováni vždy za *joint tenants*, což je pro ně velmi výhodná instituce.

Pravidlo čtyř jednot znamená, že

1. každý ze spoluvlastníků je oprávněn držet jakoukoli část půdy a nikdo z nich nemůže tvrdit, že má právo k určité její části. Existuje tedy jednota držby. Ale zisk a důchody z půdy se rozdělují každému rovným dílem;

2. každý z nich má stejné právo co do povahy, rozsahu a trvání. Podle této instituce proto nemůže být vytvořeno spoluvlastnictví, má-li každý ze spoluvlastníků jiný právní titul;

3. vyžaduje se, aby stejný právní titul každého spoluvlastníka vznikl ze stejného právního úkonu a listiny;

4. právo každého spoluvlastníka musí vzniknout v stejné době.

b) *Tenancy in common* je určitý druh podílového spoluvlastnictví. Každý ze spoluvlastníků má určitý pevně stanovený podíl na nerozděleném společném majetku. *Ius accrescendi* zde nemá místa. Jeho podstatná náležitost je jen jednota držby, ale držba vykonávaná jedním ze spoluvlastníků je považována za držbu vykonávanou všemi.

Po r. 1925 *tenancy in common* již nemůže vzniknout jako zákonné právo, může však existovat podle equity.

Půda, ke které bylo podle ustanovení *Settled Land Act* zřízeno právo pro dvě nebo více osob, nebo které bylo na ně převedeno, je držena jako *zákonné svěřenství* (*statutory trust*) bez zřetele na to, zda jim tato půda byla dána do *joint tenancy* nebo do *tenancy in common*. Tato instituce dává pak opatrovníkům (*trustees*) právo půdu prodat a používat kupní cenu v prospěch svěřencům (spoluvlastníkům), nebo ji neprodat a používat užitky, nájemné apod. z půdy pocházející v jejich prospěch. Bylo-li pro ně zřízeno *svěřenství pro prodej* (*trust for sale*), pak musí být půda prodána, pokud opatrovníci se nedohodnou na odkladu prodeje. Kupující vstupuje v obou případech do právního vztahu jen k opatrovníkovi.

c) Zvláštní pravidla platila pro manžele. Od r. 1925 byli považováni z hlediska spoluvlastnictví za jednu osobu. Pokud nebylo ustanoveno jinak, právo pro ně zřízené nebo na ně převedené bylo v jejich bezpodílovém spoluvlastnictví (*tenancy by entireties*). I v případě spoluvlastnictví s ji-

nými měli spolu jeden podíl. Po r. 1925 manželé jsou považováni již za dvě osoby z hlediska získání jakéhokoli práva k půdě.

d) Čtvrtá forma spoluvlastnictví (*co-parcenary*) vznikla tehdy, zemřela-li určitá osoba intestátně a bylo-li více rovnoprávných dědiců. Tato instituce vykazovala znaky jak *joint tenancy*, tak *tenancy in common*. Po r. 1925 tato instituce již nemůže vzniknout, až na některé výjimky.

Joint tenancy i tenancy in common mohou být skončeny buď rozdělením, nebo sjednocením práv všech spoluvlastníků v rukou jednoho z nich. *Joint tenancy* může být ukončeno též zcizením práva jednoho ze spoluvlastníků třetí osobě nebo též konversí v *tenancy in common*, což nastane určením podílů všech spoluvlastníků podle zásady rovnosti. K rozdělení je zapotřebí souhlasu všech spoluvlastníků nebo rozhodnutí soudu k návrhu jednoho z nich. Od XIX. století soud může naříditi i prodej majetku a rozdělení kupní ceny.

Opatrovník svěřenství (*trustee*) má dnes již právo prodat půdu nebo ji rozdělit se souhlasem svěřenců; nesouhlasí-li všichni, může každý zainteresovaný žádat soud o nařízení prodeje.

IV.

LEASEHOLD ESTATE

1. „*Lease*“ je dokument, který vytváří právo k půdě na pevně určenou dobu zpravidla za úplatu.⁶⁵⁾ Zároveň je však i synonym pro právo, které je tímto dokumentem vytvořeno, pro *leasehold*, totiž pro *nájem*, jak se tento výraz dá předložit s určitými výhradami do češtiny.

Kromě *lease* existuje však pro nájem i jiný technický výraz, a to „*tenancy*“, používaný zde ovšem v jiném pojetí než k označení držitele půdy jako vlastníka *freehold estate*. Termínu *lease* se používá pro nájem trvající delší dobou, kdežto *tenancy* označuje zpravidla nájem půdy a zejména budov a místností na dobu kratší. Dnes, podle zákona o vlastnictví synonymem pro *lease* je i výraz „*a fixed term of years*“, neboli „*term of years*“. Pro všechny tyto výrazy, které způsobují ve větší nebo menší míře i různé právní důsledky, používáme však jen jeden český výraz, a to *nájem*.

Jak bylo výše již uvedeno, po vydání zákona o vlastnictví vzniká toto právo jako legální *estate*. Toto ustanovení je výsledkem dlouhého vývoje, kterým tato instituce procházela od pouhého poměru *inter partes*, kterým nájemce nebyl chráněn před vypuzením, ve *věcné právo* s nárokem na reivindikaci.⁶⁶⁾ To mělo i další důsledky. *Freehold* připadl při dědění podle zásady primogenitury nejstaršímu synovi, kdežto se *leasehold* rozděloval mezi rodinné příslušníky.

Původně se rozeznávaly dva hlavní druhy nájmu, a to „*leases for lives*“ a „*leases for fixed terms of years*“. V prvním případě byla doba nájmu

⁶⁵⁾ „*Lease is document creating an interest in land usually in the consideration of the payment of rent for a fixed period of duration.*“ (Megarry's Manual, str. 337.)

⁶⁶⁾ „*However valuable a term of years, or leasehold estate, the feudal lawyers declined for nearly three centuries to recognize it as real property, i.e. recoverable by real action.*“ (E. Jenks, *ibid.*, str. 311.)

určena *trváním života* určité osoby nebo určitých osob, které mohly být nájemcem nebo pronajimatelem, popř. jiné osoby (např. na dobu života potomků A, tj. X a Y, což bylo klasifikováno jako „*estate pur autre vie*“). V druhém případě se odstranila neurčitá doba měřená životem a doba nájmu je vyjádřena v *určitých kalendářních jednotkách*, které mohou být obdobím i kratším nebo delším než jeden rok.⁶⁷⁾ První typ dnes již neexistuje.⁶⁸⁾

Subtypem nájmu na určitou dobu (*for a fixed period*) je *roční nájem* (*yearly tenancy*). To je nájem, který se automaticky prodlužuje každoročně vždy na jeden další rok až do doby, dokud není ukončen výpovědí, nehledě na event smrt jedné nebo druhé strany nebo na převod jejich práv na jinou osobu. Předpokládá se, že se jedná o roční nájem, kdykoli se určitá osoba ujímá držby nemovitosti se souhlasem vlastníka a nájemné je určeno podle roku a přijímáno pronajimatelem, za předpokladu, že úmyslem stran nebylo uzavřít jiný nájemní poměr. Vzniká též tehdy, jestliže nájemce na určitou dobu pokračuje v držbě i po skončení tohoto poměru a pronajimatel přijímá nájemné ročně stanovené. Tento poměr může být ukončen dohodou, jinak výpovědí ke konci roku s předcházející roční výpovědní lhůtou.

Dalšími subtypy jsou *týdenní, měsíční a jiné nájemy* s dobou kratší než jeden rok, které vznikají obdobně jako roční nájem buď výslovně, nebo domněnkou, obdobně jako u ročního nájmu, je-li nájemné stanoveno podle týdnů, měsíců apod. a jako takové též přijímáno. Výpovědní lhůta je plné časové období dohodnutého nájemního poměru.

Další dvě formy jsou ještě „*tenancy at will*“ (volní držba) a „*tenancy at sufferance*“ (trpěná držba), které jsou vlastně jen určité odrůdy *prae-caria*. První vznikne tím, že se držitel ujímá držby nemovitosti s vědomím vlastníka a s tím, že obě strany mohou tento poměr ukončit kdykoli. Druhý se liší od prvního tím, že se držitel ujal držby podle práva (např. pokračuje v užívání po vypršení stanovené doby), ale bez souhlasu pronajimatele a aniž by byl k tomu oprávněn. Tento poměr může být ukončen kdykoli bez formalit. Může však být konvertován v měsíční, roční apod. nájem obvyklým způsobem, totiž placením a přijímáním nájemného.

Legislativa z r. 1925 přinesla i do této oblasti právních institucí některé změny. Nájem na dobu trvání života zanikla jako instituce a takové poměry, které již existovaly, byly konvertovány v nájem na 90 let, který

⁶⁷⁾ Srv. *Law of Property Act*, s. 205.

⁶⁸⁾ Existoval i formální nájem, aniž byla půda předána nájemci a pronajimatel zůstal nadále držitelem, a to např. kdy půda byla formálně pronajata věřiteli k zabezpečení jeho pohledávky.

K stejné půdě mohly existovat i sukcesivní nájem v tom smyslu, že další nájem spojený s držbou půdy začal teprve po zániku nájmu předcházejícího nájemce. (Srv. E. Jenks, *ibid.*, str. 325.)

pokračuje i po smrti původních stran, i když každá z nich je oprávněna jej ukončit výpovědí danou kvartálně s měsíční výpovědní lhůtou. Tzv. obnovitelné nájmy, které opravňovaly nájemce obnovit nájem na další periodu, byly konvertovány na nájem na dobu dvou tisíců let, přitom však nájemce má možnost ukončit nájem k původně stanovenému dni.

2. Ke zřízení nájmu se vyžaduje, aby zakladatel přenesl výlučnou a pokojnou držbu pronajímaných nemovitostí na nájemce, pokojnou v tom smyslu, aby nájemce nebyl rušen ve výkonu svého práva event. nároky jiných osob na půdu.⁶⁹⁾

Dále vyžaduje, aby doba trvání nájmu byla určitě a přesně stanovena. Jak jsme již naznačili, tato doba je určována v kalendářních jednotkách. Začátek výkonu nájmu však nemusí být totožný s dnem vzniku nájemního poměru. Po r. 1925 však nelze odložit začátek výkonu nájmu (totiž převzetí nemovitosti do držby) o více než 21 let od dne vzniku nájemního poměru.

Ke zřízení a též k převodu nájmu je třeba dodržet zákonem předepsané formality, zejména zvláštní písemnou formu projevu vůle, která se nazývá „*deed*“⁷⁰⁾ a je nutná až na některé výjimky (např. při nájmech do tří let). Při nedodržení předepsaných formalit vznikne sice poměr obdobný nájmu, avšak jen mezi pronajimatelem a nájemcem, který je chráněn jen podle *equity*.

Při zřízení (*grant*) nájmu pronajimatel si ponechává *právo reverze* (nemovitost se vrátí do jeho držby po ukončení nájmu). Pronajimatel může svoje právo k půdě (např. *deed simple*) a svoje právo pronajimatele převést na jinou osobu, která vstupuje do jeho práv a povinností. Obdobně může i nájemce postoupit svoje právo nájmu, a to tak, že převede celý nájem, nebo že zřídí k najaté nemovitosti *podnájem* na dobu kratší, než činí doba svého nájmu.

3. Nájem zaniká

a) *uplynutím lhůty (expiration)*, pokud nájemce nemá právo na obnovení nájmu nebo na pokračování v nájmu,

b) *výpovědí (notice)*, pokud nejde o chráněné nájmy (např. podle

⁶⁹⁾ „A term of years arises and the relation of landlord and tenant is created whenever one person, called the landlord or the lessor, confers upon another the right of exclusive possession of certain land for a period that is definite and capable of definition.“ (G. C. Cheshire, *ibid.*, str. 338.)

⁷⁰⁾ „*Deed*“ je listina písemná, podepsaná, zapečetěná a doručená druhé straně, v daném případě nájemci. Jejím obsahem může být dohoda, jako např. dohoda o převodu nájmu, nebo jednostranný projev, jako např. zřízení nájmu (*grant*). V prvním případě se mluvilo o „*indenture*“, v druhém o „*deed-poll*“.

Agricultural Holdings Act). Byl-li však stanoven fixní termín, nelze dát výpověď, ledaže bylo ujednáno (např. po uplynutí pěti let). Při periodicky obnovovaném nájmu jsou obě strany oprávněny dát výpověď ke konci stanovené periody. O výpovědi některých subtypů nájmu jsem pojednal výše,

c) *zrušením nájmu pronajimatelem* (*forfeiture*). Listina o nájmu obsahuje zpravidla seznam toho, co nájemce musí nebo nesmí udělat. Tyto povinnosti mohou být formulovány jako *podmínka* (*condition*) nebo jako *ujednání* (*covenant*). Toto rozlišování je důležité z hlediska možnosti zrušení smlouvy. Poruší-li nájemce ujednání, pak může pronajimatel zrušit smlouvu jen tehdy, propůjčuje-li mu toto oprávnění listina. Jde-li však o podmínku, pak může pronajimatel zrušit smlouvu *ex lege*. Ani v jednom, ani v druhém případě nemusí pronajimatel uplatnit svoje oprávnění, ale svou vůli neuplatňovat svoje právo musí projevít buď výslovně, nebo mlčky (např. tím, že pokračuje v přijímání nájemného).

Pronajimatel může zrušit smlouvu zejména i tehdy, když nájemce neplatí nájemné, je-li to ve smlouvě stanoveno.⁷¹⁾

Zrušením smlouvy zanikají i práva podnájemce. Ten však může podle novely z r. 1929 žádat o ochranu soudu, aby jeho podnájemní poměr byl konvertován na poměr nájemní na dobu trvání jeho podnájemního poměru,

d) *vrácením* (*surrender*) najaté nemovitosti pronajimateli, jestliže tento s tím souhlasí,

e) *splynutím titulů* (*merger*) pronajimatele a majitele v jedné osobě, jelikož *nemo potest esse tenens et dominus*, popř. získáním obou titulů třetí osobou,

f) *rozšířením* nájemcova práva (*enlargement*) v právo širší,

g) *odstoupením* (*disclaimer*), jestliže se najatá nemovitost stane nezpůsobilou být předmětem původního nájemního poměru.

4. Oprávnění zcizit určité právo je dnes již základní součástí anglického pozemkového práva.⁷²⁾ To se plně vztahuje též na vlastníka *leasehold*, který může svoje právo přenést na někoho jiného (*assign*). Zajímavé je, že i nájemce je oprávněn zcizit svoje právo i bez souhlasu pronajimatele, který ochraňuje své zájmy soustavou různých podmínek a ujednání, které tvoří součást listiny o zřízení práva nájmu, mezi jinými i ustanovením, že už pokus o zcizení nájmu ze strany nájemce může přivodit zrušení smlouvy, nebo že nájem potrvá jen tak dlouho, dokud se nájemce nepokusí zcizit

⁷¹⁾ Na rozdíl od obecně přijatého názoru neexistuje žádná právní norma, která by umožnila pronajimateli zrušit smlouvu při porušení nájemcových povinností, včetně placení nájemného. Ale listina může obsahovat takováto ustanovení, která lze pak soudně vynutit. Soudce postupuje v tomto případě podle *equity*, pokud jde o důsledky neplacení nájemného. V ostatních případech pronajimatel musí předtím výslovně žádat o nápravu a poskytnout k tomu přiměřenou lhůtu.

⁷²⁾ Toto právo nelze vyloučit ani dohodou stran, pokud nejde o dočasná práva, která mohou být učiněna nezcizitelnými.

své právo. Listina může obsahovat i ustanovení o zákazu zcizení, popř. možnosti zcizení jen se souhlasem pronajímatele.

Máme-li na mysli převod nájmu *pro n a j i m a t e l e m*, který pronajímá svou půdu jako vlastník *fee simple* nebo jiného širšího práva, pak bychom mluvili my podle našich představ o převodu půdy, která je v nájmu. Podle anglického práva se však půda neprodává, jak známo, a to ani vlastníkem *fee simple*. Ten přenáší svoje právo, svoje *estate*, totiž v daném případě svoje právo na reverzi, totiž na vrácení půdy po zániku nájmu, resp. zároveň i jiná práva a povinnosti plynoucí jemu jako pronajímatelovi z nájemního poměru (právo na nájemné, povinnost udržovat nemovitost v dobrém stavu apod.). Zcizí-li tedy právo nájmu pronajímatel, nový majitel je vázán ustanoveními smlouvy vůči nájemci a obráceně. Obdobně to platí i při smrti pronajímatele ve vztahu k jeho dědici.

Převede-li *n á j e m c e* svoje právo nájmu na jinou osobu, pak vstupuje nový nájemce do existujícího poměru k dosavadnímu pronajímateli přímo. Původní strany však zůstávají mezi sebou *ex contractu* zavázány splnit stipulace nájemní smlouvy, jelikož převedením nájmu nezanikne původní smlouva. Proto bývá zvyklostí stipulovat při převodu nájmu, že nový nájemce nahradí původnímu nájemci škodu vzniklou z event. porušení původní smlouvy (*covenant of indemnity*). Dnes existuje již domněnka, že nový se k tomu zavázal.

Bezprostřední nájemce zůstává tedy pronajímatelovi zavázán ke splnění závazků z nájmu i tehdy, přenesl-li svoje právo na jinou osobu. Totéž se ovšem týká i pronajímatele, který převedl svoje právo na jinou osobu. Závazek obou nájemců je solidární s právem prvního na regres proti druhému, který vlastně závazek porušil.

Nájemce může ovšem disponovat s nemovitostí, kterou má v nájmu, i tak, že ji dá do pronájmu, pokud to listina nezakazuje.

Nejsou-li zachovány předepsané formality při převodu nájmu nájemcem, pak vznikne novému nájemci vůči prvnímu jen vztah podle equity. Mezi ním a pronajímatelem v tomto případě nevznikne přímý poměr, pokud to nebylo stipulováno při zřízení nájmu.

Přenesením nájemního poměru vznikají velmi složité poměry. V listině o zřízení nájmu mohou být obsažena práva a závazky nejružnějšího obsahu. Otázkou je, do jaké míry přecházejí na nového pronajímatele, resp. nájemce.

Převádí-li nájemce svoje právo na nového nájemce, pak je tento zavázán jen takovými pozitivními stipulacemi listiny, které se týkají půdy (*touch and concern the land*). Podnájemce však není zavázán ani těmito stipulacemi, ledaže se jim podrobil ve smlouvě o zřízení podnájmu. Stipulace ve svůj prospěch může však uplatnit. Tzv. „*restrictive covenant*“ (negativní stipulace) přechází však vždy na nového nájemce i vlastníka *fee simple*, pokud není *bona fide* nabyvatel za protihodnotu.

To jsou negativní závazky týkající se půdy, velmi podobné služebnostem, které mají v anglickém právu zvláštní postavení.

Závazek souseda něčeho se zdržet nebo něco dělat, aby vlastník mohl své pozemky lépe využít, může být legální služebností, ale může být založen ujednáním v listině o nájmu. Otázkou je, do jaké míry zatěžuje takový závazek dalšího nájemce, resp. do jaké míry přechází na něho podobné právo. Podle *common law v ý h o d a* může být přenesena, nikoli však *z á- v a z e k*, bez zřetele na to, zda jde o závazek pozitivní nebo negativní. Podle *equity* se prosadila již v době průmyslové revoluce zásada, že za jistých okolností lze přenést na nástupce i *z á v a z e k* v listině o nájmu obsažený, ale jen *n e g a t i v n í* závazek (např. nestavět, neprovozovat určitou činnost), je-li tento závazek spojen s určitým způsobem užívání najaté půdy. Jelikož se jedná o závazek podle equity, nelze dosáhnout soudního zákazu, počíná-li si nájemce proti stipulaci, a oprávněný má nárok jen na náhradu škody, který je neuplatnitelný proti nástupci bona fide, který o stipulaci nevěděl. Od r. 1926 (*Land Charges Act*) se vyžaduje, aby negativní stipulace byla registrována jako zatížení půdy, má-li zatěžovat právní nástupce zavázaného. Negativní stipulace zanikne, zůstane-li oprávněný nečinný anebo mění-li se konfigurace terénu tak, že se stává bezúčelnou, rozhodnutím soudu, nebo aktem zvláštního orgánu nazvaného *Lands Tribunal*.⁷³⁾

5. Uvedli jsme podstatné náležitosti nájmu a upozornili jsme též na skutečnost, že z tohoto poměru vyplývají i další práva a závazky. Přitom se situace různí podle toho, zda se

- a) kromě *e s e n c i á l i í* nájmu strany nedohodly na ničem jiném,
- b) se dohodly na tzv. *o b v y k l ý c h* stipulacích (*covenants a condiditions*),
- c) se dohodly ještě na *j i n ý c h* stipulacích,
- d) nejde o poměr upravený některými *s p e c i f i c k ý m i z á k o n y*,
- e) se jedná o věci *s p o j e n é s p ů d o u* (*fixtures*).

ad a) Ze samotné povahy instituce nájmu vyplývá, že se pronajimatel zavázal poskytnout nájemci nerušenou držbu ve smyslu faktickém i právním, nepodniknout nic, co by ji narušilo. Patří mu právo kontroly a právo vstupu na pozemek i do budov tam se nacházejících.

Nájem zavazuje nájemce platit nájemné a opravňuje ho, na rozdíl od freehold, jen k přisvojování povrchu půdy a všeho, co je nad ním. V některých případech má právo sklídit plodiny i po skončení nájmu.

ad b) Tzv. obvyklá ujednání zahrnují nájemcův závazek udržovat a oprat-

⁷³⁾ *Lands Tribunal Act 1949.*

vovat nemovitosti a v dobrém stavu je vrátit, jakož i vrátit půdu při neplacení nájemného apod.

ad c) Bývá to ustanovení o placení nájemného předem, o zákazu převodu nájmu, o zákazu podnájmu, a to buď absolutně, nebo jen se souhlasem pronajimatele, o pojištění, o podrobnostech o opravách a údržbě.

ad d) Jsou to specifické zákony, např. o zemědělských usedlostech (*Agricultural Holding Act*), o činžovních budovách apod.

ad e) Uvedli jsme už, že součástí půdy je vše, co je s ní spojeno (*quicquid plantatur solo, solo cedit*). To však nelze vysvětlit tak, že budova patří koruně, protože koruně patří i půda. Vlastníkem budovy je vlastník *fee simple*. A je vlastníkem budovy i postavené na pronajaté půdě a má nárok na reverzi i budovy po skončení nájmu, a to bezplatně. Toto ustanovení umožnilo nesmírné vykořisťování chudých a středních vrstev, které získaly byty v chatrně postavených domcích. Stavitelé neměli zájem vybavit tyto domky, stavěné hromadně na najaté půdě, s potřebným komfortem. Činže musela být tak vysoce určena, aby amortizovala všechny náklady i zisk podnikatele, než nájem byl skončen a půda spolu s budovou byla vrácena vlastníkovi *fee simple*.⁷⁴⁾

Otázkou však je, kdy se stane nějaká věc „*fixture*“, totiž součástí pozemku. Rozhodující podle anglického práva jsou dvě okolnosti: Míra spojení (musí být podstatná) a cíl spojení, totiž záměr vytvořit z věci trvalou součást půdy.⁷⁵⁾

⁷⁴⁾ Zákon o reformě nájmu (*Leasehold Reform Act 1967*) silně zasáhl do principu *superficies solo cedit*, jelikož dává nájemci domu právo žádat buď transformaci nájmu ve *freehold estate* nebo prodloužení nájmu o dalších 50 let.

⁷⁵⁾ To, co není *fixture* může být odstraněno tím, kdo je pořídil, tedy i nájemcem. To, co je *fixture*, patří vlastníkovi *fee simple*. Jsou však četné a kazuistické výjimky (tzv. *tenant fixtures*), které souvisí s nájemcovou činností, stroje, předměty domácnosti apod.). Zvláštní povahu mají tzv. zemědělské *fixtures*. Původně je nebylo možno odstranit a připadly vlastníkovi *fee simple*. Podle *Agricultural Holding Act* z r. 1948 nájemce je může odstranit za jistých okolností.

V.

SLUŽEBNOSTI

Law of Property Act z r. 1925 rozlišuje ve své 1. sekci dvě skupiny majetkových práv k půdě, a to podle 1. podsekce tzv. *legal estates* a jejich dva druhy *freehold* a *leasehold*, které jsme již probírali výše, a podle 2. podsekce tzv. „*legal interests and charges*“, do které patří kromě jiných institucí především *s l u ž e b n o s t i* (*easements*).

Vědecká definice této instituce zní tak, že je právo užívat nebo omezit užívání půdy jiné osoby určitým způsobem.⁷⁶⁾

Charakteristika služebnosti vyžaduje, aby zde byly dva pozemky, panující a služební pozemek, a v tomto smyslu se anglické pozemkové právo neodchyluje od žádného jiného buržoazního práva, do něhož se promítá vliv římského práva. Ve skutečnosti se jedná o vzájemný vztah dvou držitelů půdy, přičemž jeden z nich, ten, který drží tzv. panující pozemek, má právo používat pozemek druhého držitele, držitele služebního pozemku (např. mít právo průchodu přes jeho pozemek), popř. právo mu zabránit určitý způsob užívání jeho pozemku. Podstatné je, že oprávněný musí být rovněž držitelem pozemku, a navíc, že služebnost musí sloužit k lepšímu využívání tohoto pozemku.

Z tohoto příkladu je zřejmé, že služebnosti patří ke skupině práv *in solo alieno*, ale ne každé právo *in solo alieno* je služebností. Má-li např. někdo právo průchodu přes cizí pozemek, aniž by byl sám držitelem jiného pozemku, pak to není služebnost, nýbrž jen povolení (*licence*). Stejně není

⁷⁶⁾ „*A right to use, or restrict the use of, the land of another person in some way.*“ (Megarry's *Manual*, str. 418.) Tentýž autor však zdůrazňuje, že tato definice je nedostatečná a že je třeba k pochopení pojmu této instituce analyzovat její jednotlivé charakteristické rysy.

služebností takové právo k cizímu pozemku, které neslouží k lepšímu využívání tzv. panujícího pozemku. To jsou tedy určitá práva k cizímu pozemku, která se oddělila od půdy — pokud ovšem jde o oprávněnou osobu, jelikož zavázaná osoba musí být držitelkou půdy — a existují nezávisle na držbě nějakého pozemku. Při služebnosti musí být tedy také určitá relace k určitému využívání pozemku oprávněného, musí sloužit k jeho lepší exploataci, protože jinak by šlo rovněž jen o pouhé povolení (*licence*) nebo nájem (např. použití zdi k reklamě). Oba pozemky nemusí však být sousední.

Dalším pojmovým znakem služebnosti je, že oba pozemky musí být předmětem vlastnictví i držby dvou osob, protože nikdo nemůže mít služebnost k vlastnímu pozemku. Podle anglického práva se vyžaduje různost subjektů jak co do vlastnictví *estate*, tak co do držby. Pronajme-li vlastník část své půdy jiné osobě, může existovat služebnost mezi ním a nájemcem, i když pronajmatel je vlastníkem *estate*, stejně jako když vlastník zřídí služebnost mezi dvěma nájemci, kteří drží jeho půdu. Služebnost však nemůže existovat, je-li vlastníkem *estate* i držitelem obou pozemků táž osoba. Zajímavé je, že služebnost nezanikne, jsou-li oba pozemky dvou vlastníků najaty jednou osobou, jelikož zde existuje jen jednota držby a nikoli vlastnictví.

S tím souvisí však problematika kvasisluzebností (*quasi-easements*) vykonávané vlastníkem na určité části své půdy, které, kdyby půda byla ve vlastnictví a držbě jiné osoby, mohly by se stát služebnostmi.⁷⁷⁾ Je ovšem otázkou, zda práva označená jako kvasisluzebnosti nepatří spíše do skupiny práv označených jako práva *p r i r o z e n á* (*natural rights*), jako např. právo sousedního pozemku na podporu ve vedlejším pozemku.

Podle anglického práva je znakem služebnosti ještě jedna okolnost. Jelikož služebnost je věcné právo, které přechází spolu s pozemky na nové držitele a vlastníky, musí být taková, aby mohl tvořit *p ř e d m ě t z ř í z e n í l i s t i n o u* (*deed*), což vyžaduje určitou způsobilost zřizovatele a příjemce, určitost práva apod. Obdobná práva mohou existovat jako služebnosti jen za určitých předpokladů. Může např. existovat služebnost světla, nikoli však výhledu. Obsahem služebnosti nemůže být např. oprávnění vyžadující investice od držitele služebního pozemku. Měnicí se kolektiv osob (např. obyvatelé obce) nemůže být subjektem služebnosti.

Závěrem bych chtěl ještě upozornit na to, že různé formy služebností vznikly v době, kdy poskytovaly jedinou možnost určitému subjektu

⁷⁷⁾ Např. odvádění vody z jednoho pozemku tekoucího na pozemek nižší. To je kvasisluzebnost, jsou-li oba pozemky ve vlastnictví a držbě stejné osoby, jelikož při zcizení jednoho pozemku vznikne v prospěch držitele nižšího pozemku služebnost na ochranu jeho zájmů.

chránit své zájmy na vytvoření určitého, zajisté velmi individualisticky pojatého, ale přesto určitého životního prostředí a na určitou exploataci půdy. V moderní společnosti přebírají tuto funkci administrativně právní instituce pozemkového práva (např. předpisy stavebního řádu). Přitom administrativně právní aspekt, např. podle zákona o územním plánování, napomáhá k tomu, aby postavení jednotlivce bylo více ochraňováno jako část celku.

Do této skupiny patří i *právo veřejnosti* k určitému způsobu využívání půdy (*public rights*). Sem náleží především právo cesty, ale budiž zdůrazněno, že to není služebnost, i když se služebnosti podobá, jelikož a jestli k užívání pozemku jako cesty má právo každý bez zřetele na to, zda drží nebo nedrží půdu.

Podobná jsou i tzv. *přirozená práva*, která poskytují sousedům určitá vzájemná práva, aniž by byla formulována jako služebnosti.

Pokud jde o pouhé *povolení* použít cizí pozemek, např. k umístění reklamy, rovněž nejde o služebnost.

Porovnáme-li výklad o služebnostech a o negativních stipulacích, pak jsou si obě instituce velmi podobné. Přesto jsou však mezi nimi značné rozdíly. Negativní stipulace mohou mít mnohem širší obsah než služebnosti⁷⁸⁾ a jsou vždy negativní, kdežto služebnost může být i pozitivní, první jsou uznávány jen podle equity, kdežto služebnosti jsou legální, a jsou i další rozdíly.

Služebností není ani to, co anglické právo nazývá „*profit à prendre*“, totiž právo vzít něco z cizího pozemku (hmotu, její přirozený produkt, divokou zvěř apod.). Kupodivu nemůže to být voda z pramene, jezera nebo z pumpy. Lze však zřídit služebnost k čerpání této vody. Patří sem zejména i společná užívací práva na společně užívané půdě (*commons*).

Instituce „*commons*“ má své kořeny ve feudálním způsobu trojhonného obhospodařování půdy. Orná půda patřila občanům obce, kdežto ostatní sloužilo společným potřebám vesničanů. Po prosazení formule, že veškerá půda patří koruně, resp. místnímu lordu, změnilo se též užívání těchto pozemků. Nebyla to již půda, která patřila, jako dosud vesničanům. Pokud brali užitek z této půdy, pak ne z vlastní, nýbrž z cizí půdy na základě práva „*profit à prendre*“.⁷⁹⁾ Přitom patřilo k právu místního lorda, aby určil rozlohu společně užívané půdy, což často použil k vlastnímu obohacení a k okrádání rolníků formou tzv. záboru (*enclosure*). To byl tedy právně teoretický základ pro rozšiřování *commons* na úkor orné půdy, resp. pro-

⁷⁸⁾ Služebnosti jsou právo cesty, na světlo, na vodu, na podepření půdy, na vzduch. Negativní stipulace může zabezpečit i podepření budovy, výhled, větší než normální přístup vody apod.

⁷⁹⁾ Srv. G. C. Cheshire, *ibid.*, str. 515.

hlášení této půdy za půdu lorda. Zejména v době Tudorů se uskutečnilo velké zabírání půdy, jelikož chov ovcí na pastvě byl pro latifundisty velmi lukrativní.

Služebnosti, stejně jako *profit à prendre* vznikají jako legální práva ze zákona, ze smlouvy nebo i vydržením.

VI. EVIDENCE POZEMKŮ

Anglická veřejnost silně pocituje potřebu řádné evidence půdy. Totéž lze pozorovat i v jiných zemích. Nutnost řádné evidence půdy však vystává zvláště důrazně v Anglii, protože, jak jsem ukázal výše, k témuž pozemku mohou v téže době existovat různá přítomná i budoucí práva a zájmy, které jsou rovněž přenosné a mezi sebou konkurují a vzájemně se ovlivňují. Požadavek právní jistoty nabyvatelů půdy a různých práv k půdě se upínajících si vynucuje vznik zvláštních právních institutů a technických zařízení, které zabezpečují řádnou evidenci nemovitostí a práv a zájmů k nim se upírajících.

Dokud převody půdy byly ojedinělé a soustava pozemkové držby byla poměrně statická, bylo možno vystačit v tomto ohledu s institucemi, které se vyvinuly v minulých staletích. Mám na mysli především všeobecné pravidlo, podle něhož nabyvatel byl sám povinen provést rozsáhlé šetření o právech a povinnostech svého právního předchůdce, resp. o všech právech a povinnostech váznoucích na půdě, kterou hodlal získat. Chráněn byl totiž jen tehdy, nemohl-li získat při vynaložení veškerého úsilí potřebnou informaci (*notice*) o některých závadách. Jinak bylo právo spojené s půdou, právo věcné, zpravidla silnější než nově nabytý právní titul.

Ukazuje se, že v dnešní době, kdy prodej a koupě půdy a budov není nic mimořádného a dochází k nim velmi často, nestačí tento tradiční způsob získání právní jistoty. Je velmi obtížný, zdlouhavý a komplikovaný, a je třeba říci, do značné míry též nejistý. Právní závazek nabyvatele zjistit, zda určitá půda není zatížena jinými právy, resp. učinit vše, aby to zjistil, a z tohoto faktu plynoucí právní důsledky činí právní dispozice s půdou právně i technicky velmi obtížnou operací. Tato okolnost dala vzniknout i zvláštní profesi lidí, kteří se zabývají převody nemovitostí profesionálně (*conveyance*).

Pro odstranění tohoto nedostatku je účelné vytvořit určitý systém evidence pozemků a práv jich se týkajících, který je s to bezpečně prokázat vzájemný poměr různých subjektů v jejich vztazích týkajících se určitého pozemku.

Mohou to být různé systémy, jak prokazuje vývoj posledních let též u nás, kdy jsme během dvaceti let vyměnili vlastně tři systémy (pozemková kniha, jednotná evidence půdy a evidence nemovitostí). I jiné země si vytvářejí své systémy, přičemž nemají tu výhodu, kterou máme my, že existují více méně přesné mapové podklady o veškeré půdě na určitém území a o jejím členění na menší celky, což je nezbytným technickým předpokladem evidence pozemkových práv.

Anglický systém evidence nemovitostí není pozemkovou knihou v našem pojetí, není ani evidencí půdy, nýbrž je evidencí především pozemkových práv a závazků. Je však více než to, protože netvoří jen jakýsi technický elaborát s průkazným materiálem, nýbrž je určitou právní institucí s právy a povinnostmi spojenými se zápisem do této evidence. Anglický zákon nezná ani výraz pozemková kniha, nýbrž mluví o *rejstříku a registraci* (*register a registration*).

Při vytvoření jakéhokoli systému evidence pozemkových práv je třeba rozhodnout určité základní otázky a cíle, jako např. co je předmětem zápisu, co je jeho právním důsledkem, zda evidence je jen technickou pomůckou nebo garantuje pravdivost zapsaných skutečností, zda má být zápis dobrovolný nebo povinný a v jakém smyslu povinný, zda je zápis předpokladem a dovršením právního úkonu nebo má jen deklaratorní účinek apod.

2. V Anglii se vyvinuly 3 typy registrace půdy, a to *registrace břemen* (*incumbrances*), *registrace listin* (*deeds*), a *registrace titulů* (*titles*).

A. Registrace břemen

Tvrdí-li někdo, že má určitý nárok k pozemku, jehož držba patří jinému, tedy určité právo k cizí půdě, může je dát zapsat do rejstříku.⁸⁰⁾ Cílem tohoto zápisu je umožnit event. nabyvateli půdy, aby snadno zjistil taková práva, resp. aby chránil svoje právo i vůči novému majiteli, jelikož zápis zabráňuje tomu, aby se tento zbavil tohoto závazku s poukazem na to, že o něm nevěděl. Takový zápis však není důkazem o existenci tohoto závazku. Vedoucí rejstříku jej zapisuje bez šetření. Není tedy uznáním tohoto práva, ani jeho důkazem a nikdo je negarantuje. Je důsledkem doktriny o ochraně nabyvatele, jenž o závazku neví a nemohl se o něm

⁸⁰⁾ Land Charges Act 1925.

dozvědět při vynaložení potřebné péče. Při existenci zápisu v rejstříku nemohl totiž již tvrdit, že o něm nevěděl. Jde tedy o zabezpečení negativních důsledků publicity.

Jsou však některé závazky, které je třeba registrovat povinně. Pokud by však ten, komu takové právo odpovídající závazku patří, neučinil takto, nabyvatel není jím vázán, i kdyby o něm věděl.

Existují tři rejstříky, z nichž je nejdůležitější tzv. *Land Charges Register*, neboli rejstřík pozemkových břemen, který je veden v Londýně.⁸¹⁾

Do tohoto rejstříku se zapisují např. neukončené spory týkající se půdy (*pending actions*), renty plynoucí z půdy (*annuities*), soudní rozhodnutí pod exekucí (*writs and orders affecting land*), smlouvy o uspokojení nároků věřitelů (*deeds of arrangements*) a hlavně tzv. *land charges*, totiž břemena. To jsou různé pohledávky, místní daně, zástavná práva, dědická daň, negativní stipulace (*restrictive covenants*), služebnosti podle equity, právo na dříví a jiný užitek (*profit à prendre*).

Nedostatkem tohoto systému je, že se určitý nárok nebo určitá okolnost, které jsem uvedl výše, nezapisuje jako břemeno zatěžující pozemek a zápisy nesledují pohyb půdy, nýbrž je zapisován jako zatížení vlastníka estate. Nejsou to tedy, přes svůj název, rejstříky pozemků, nýbrž rejstříky osob.

B. *Registrace listin (deeds)*

Tento druh rejstříku platil na základě zvláštních zákonů v hrabství Middlesex a Yorkshire. Koncem třicátých let byly oba uzavřeny.

C. *Registrace titulů*

Tento rejstřík je nejdůležitější ze všech druhů evidence a má tendenci se rozšířit na všeobecnou evidenci a nahradit i registraci břemen.

Registrace titulů je jako instituce známá v Anglii již přes sto let. Původně byla čistě dobrovolná. Povinnou se stala až koncem minulého století jen pro londýnské hrabství. Podle zákona nyní platného⁸²⁾ je registrace povinná, ale zvláštním způsobem a ne na celém území státu. Zamyšleno je zavést povinnou registraci titulů postupně, hrabství po hrabství, na celém území Anglie a Walesu, a to vždy na základě administrativně právního aktu krále, kterým se nařizuje povinná registrace na určitém území státu. Počítá se s tím, že tento proces bude ukončen r. 1980.⁸³⁾ Je-li titul

⁸¹⁾ Ostatní jsou: *Yorkshire Deeds Register* a *Local Land Charges Register*.

⁸²⁾ *Land Registration Act* 1925 (novely 1936 a 1966) a *Land Registration Rules* z r. 1925 s pozdějšími novelami.

⁸³⁾ Srv. Megarry's *Manual*, *ibid.*, str. 554 a d.; G. C. Cheshire, *ibid.*, str. 837 a d.; R. H. Maudsley, *ibid.*, str. 561 a d.

registrován, pak tato registrace nahrazuje registraci v rejstříku břemen a listin.

Výraz „povinná registrace“ je třeba chápat ve smyslu zákonem přesně stanoveném. Není totiž povinná ve vlastním slova smyslu všeobecně, nýbrž jen v určitých hrabstvích, kde byla jako povinná nařízena, a ani v těch hrabstvích, kde je již povinná, není povinná pro všechny tituly. Jenom některé právní tituly je třeba registrovat povinně, ale ani to ne jednorázově, ve všech případech, nýbrž jen postupně, kdykoli dojde k převodu těchto titulů *inter vivos* nebo *mortis causa*. Povinně se registrují převody *freehold estate*, jakož i převod a vytvoření *leasehold estate*, pokud přesahuje určitou dobu trvání. Registrace některých nájmu je zakázána, i když pozemek leží v takovém hrabství, kde je povinná registrace už nařízena (např. nájem do 21 let, nájem s absolutním zákazem zcizení). Povinně se registrují nájemy na dobu delší 40 let. Registrace některých nájmu je však jen dobrovolná, např. nájem do 30 let, jestli titul vlastníka není registrován.

Jestliže je registrace povinná, pak je právní úkon neplatný, nebude-li registrován zpravidla do dvou měsíců.

V hrabství s povinnou registrací vlastník titulu může dobrovolně žádat registraci svého titulu i bez převodu. V jiných hrabstvích může vlastník žádat dobrovolnou registraci svého titulu v statickém stavu nebo v pohybu jen v některých případech.

Význam registrace titulů záleží v tom, že nahrazuje dosud existující složitý systém zjišťování právního stavu týkajícího se určitého pozemku individuálně v každém případě. Důsledek registrace je určitá forma státní záruky titulu prodávajícího a nejdůležitějších břemen na majetku vázoucích. Při neregistrované půdě kupující se musí sám přesvědčit, zda je prodávající oprávněn tak učinit a zda majetek není zatížen neodhalenými závazky. U registrované půdy stačí však registrované zápisy. Je-li titul registrován, pak jeho minulost už není zajímavá z hlediska právních důsledků event. závad. Pokud tedy jde o registrované tituly, prodej se zjednodušil. Zůstává však stejně složitou u neregistrovaných titulů. Jak vtipně poznamenal anglický právník H. R. Wade, v zájmu zjednodušení se zavedl k existujícímu složitému systému ještě jeden další systém. Registrační soustava se totiž zkomplikuje i tím, že jen takové zájmy (*estates*) lze registrovat, které jsou zákonné (*legal estates*). To jsou *fee simple absolute in possession* a nájem s některými výjimkami.

Rejstřík titulů se skládá ze tří částí, které nám připomínají tři části našich pozemkových knih, a to z rejstříku *m a j e t k u* (*property register*), *v l a s t n i c t v í* (*proprietorship register*) a *b ř e m e n* (*charges register*). Jako celek je zápis odrazem celého právního titulu, ale každá část je u každého titulu vedena zvlášť. Jsou-li dva tituly k jednomu estate (pro-

najatý *freehold*), pak jsou dva zápisy. Vlastník titulu dostane jako důkazní prostředek pro své vlastnictví *osvědčení o půdě* (*land certificate*), což je kopii zápisu.

I když rejstřík půdy má svou centrálu v Londýně, rejstříky vedou decentralizované okresní úřady rejstříků (*district land registry*).

Rejstřík majetku popisuje a identifikuje majetek, jenž tvoří materiální základ estate s odkazem na mapu. Zaznamenává též legální služebnosti a podobná práva v prospěch této půdy.

Rejstřík vlastnictví uvádí právní povahu titulu, jméno a adresu vlastníka a eventuální omezení disponovat s ním. Před zápisem do rejstříku se provede velmi důkladné šetření, v jehož průběhu dotčená osoba musí prokázat svůj titul, což se jí nepodaří vždy plně dosáhnout. Proto získávají tituly zápisem různou charakteristiku a intenzitu. V tomto smyslu se rozlišuje absolutní, kvalifikovaný a possessorní titul a tzv. „*good leasehold*“.

Je-li titul *absolutní*, znamená to, že *freehold estate* je omezen jen registrovanými právy a některými jinými zájmy, které jsou silnější, ač nejsou registrovány (tzv. *overriding interests* a *minor interests*). Totéž platí i o *leasehold estate* s tím doplňkem, že je omezen i závazky vyplývajícími z nájmu a z vad vlastního titulu pronajimatele.

O *kvalifikovaném* titulu platí obecně to, co o absolutním titulu, s tím rozdílem, že titul v rejstříku takto označený má ještě nějakou závadu tam uvedenou.

Possessorní titul se registruje tehdy, nebyl-li titul podrobně vyšetřen, za předpokladu ovšem, že dotčená osoba je držitelem půdy nebo přijímá nájemné nebo důchody z ní plynoucí. Zápis v rejstříku garantuje jen držbu, která nemusí obstát proti event. silnějšímu titulu vlastníka. Registrace garantuje jen právní jednání po prvním zápisu a netýká se event. práv existujících v době zápisu.

Tzv. „*good leasehold*“ je takový, kdy registrace negarantuje právo pronajmatele pronajmout půdu.

Jak jsme viděli, ani absolutní titul není plně absolutní. Vlastník takového titulu a jeho právní nástupce jsou vázáni tzv. *overriding interests* a *minor interests*. To činí vlastně celou záruku problematickou, protože taková práva zavazují vlastníka, i když nejsou registrována. U některých práv je tato zásada plně uplatněna; jakmile titul byl registrován, jejich zachování vyžaduje rovněž registraci. To plně odpovídá principu publicity. Ale některá práva, a o ta právě jde, zavazují vlastníka estate a jeho nástupce, přestože nejsou registrována.

Overriding interest je takový zájem, který zavazuje vlastníka a jeho nástupce i tehdy, neví-li o něm a není o něm zmínka v rejstříku. Jsou to např. legální služebnosti, nájmy kratší než 21 let, tzv. *profit à prendre* atd.

K ubezpečení vlastníka a jeho nástupce může být v rejstříku zapsáno, po náležitém šetření, že majetek není zatížen takovým právem, vedoucí rejstříku není však povinen tak učinit.

Minor interests se rovněž přenášejí spolu s převodem vlastnictví titulu (např. nároky osob, které jsou zvýhodněny trustem pro prodej, negativní stipulace u nájmu).

Rejstřík břemen. V tomto rejstříku se zapisují zejména negativní stipulace, hypotéky a podobná práva, která právě zápisem zatěžují i právního nástupce vlastníka estate.

Vlastně čtvrtým typem registrace je *Local Charges Register*, do něhož se zapisují nadále, i po vydání *Land Registration Act*, tzv. místní pozemková břemena (např. povinnost zřídit a udržovat určitou cestu, různá omezení v zájmu veřejnosti, některá práva veřejnosti podle zákona o územním plánování).

Zdůraznil bych, že zápis v rejstříku titulů má konstitutivní význam.⁸⁴⁾ Nedá se však říci, že právní úkony před registrací jsou právně bezúčinné. Soud může k nim přihlížet podle equity, stejně jako k právním úkonům bez registrace vůbec.

Překvapuje nás, že rejstřík není přístupný veřejnosti. Prodávající musí dát souhlas k tomu, aby nabyvatel mohl nahlédnout do jeho titulu v rejstříku. Schází tedy formální publicita rejstříku.

Vedoucí rejstříku je vybaven dalekosáhlou pravomocí opravit chybný nebo mylný zápis v rejstříku. Nemůže však učinit takto, je-li registrovaný vlastník sám držitelem půdy.

Závěrem je třeba poznamenat, že *Land Registration Act* naráží na kritiku odborných technických i právnických kruhů pro své četné mezery a nedokonalost.

⁸⁴⁾ „But until such entry is made the transferor shall be deemed to remain proprietor of the registred estate.“ (*Land Registration Act*, s. 19.) „No legal estate passes until the transfer is registred.“ (*Megarry's Manual*, *ibid.*, str. 565.) „Obviously the legal title can be only transferred by change in the register ... Only equitable rights arise off the register.“ (*H. R. Maudsley*, *ibid.*, str. 562.)

VII. ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

1. Ukázali jsme na jiném místě, že i nejširší v anglickém právu existující pozemkověprávní kvasivlastnická instituce (*freehold estate*) má své hranice. Zásahy centrálních a místních státních orgánů do soukromé sféry vlastnického práva jsou čím dále tím citelnější. Anglická moderní přelidněná společnost musí volis nolis organizovat své území, nechce-li zaniknout v chaosu způsobeném živelnou exploatací svého území a svých přírodních zdrojů, pro kapitalistické podniky a monopoly typickým, ničím neomezeným a bezohledným využíváním jednotlivých částí území jejich vlastníky. Při existenci nesčetných partikulárních vlivů a zájmů rozbíjejících území a krajinu stát bere na sebe úlohu organizátora životního prostředí, stát, který však nepřestává být státem monopolů prosazujícím především jejich zájmy, které jsou zároveň prezentovány jako zájmy celé společnosti.

Zdalo by se, že v Anglii, kde existuje teoretická koncepce státu jako vlastníka území, je prosazování tzv. celospolečenských zájmů snadné. Přestože převládá názor, že půda je výjimečný předmět a že při právní úpravě společenských vztahů k ní se upínajících je třeba respektovat zájmy celku, občané pocítují zásahy do své pozemkové držby jako administrativní opatření zvenčí zbytečné zasahující do sféry jejich soukromých práv.⁸⁵⁾

2. Průmyslová revoluce v Anglii dala podnět k rozsáhlé urbanizaci. Venkovské obyvatelstvo opouštělo hromadně svá bydliště, hledalo zaměstnání v městech, v nichž živelně vyrůstaly špatně stavěné a zdravotně závadné

⁸⁵⁾ Mluví se např. o plánovací pohromě (*planning blight*). S povzdechem konstatuje R. W. Megarry: „*All that happened is that the fruits of ownership have become less sweet but this is nothing new in the land law.*“

budovy, vytvořily se pověstné „slums“. Do tohoto vývoje zasáhl parlament poprvé až v r. 1848, ovšem z důvodů zdravotních a ne územně plánovacích.⁸⁶⁾

Tento zákon si ovšem ještě nevšímal pozemkových souvislostí. Vycházel z toho, že pozemek jednotlivce je izolovaná jednotka a že každý vlastník může s ním nakládat jak chce, za předpokladu, že dodrží určité minimální stavební normy a nezasáhne do práv svých sousedů. Obytné budovy mohly být umístěny v průmyslové části města, a obráceně, bylo lze postavit dílnu nebo sklad i tam, kde žili lidé.

První nezdařený pokus odstranit tyto brlohy učinil *Housing of the Working Class Act* z r. 1890, z něhož se pak vyvinul *Housing Act* z r. 1925, dnes z r. 1957. V podstatě jde o stavební předpisy.

Širší pozemkové souvislosti při výstavbě měst se staly předmětem legislativy až v XX. století. Byl to *Town Planning Act* z r. 1909, který pojímá město již jako celek, jako novou jednotku, skládající se z mozaiky jednotlivých individuálních pozemků. Místní správní orgány získaly pravomoc kontrolovat využívání území obce.

Tento zákon byl několikrát novelizován. Obrat nastal až v r. 1962, kdy byl přijat *Town and Country Planning Act* s mnohem širší koncepcí, jelikož se zabývá nejen stavebními pozemky, nýbrž i půdou, která na území města nemá být zastavěna, resp. která leží vůbec mimo území města.⁸⁷⁾

Důležité je přirozeně, jaký obsah dává zákon pojmu „development“, vyrazu, který používá. Podle s. 12 zák. z r. 1962 to je provádění stavební, inženýrské, důlní a jiné činnosti vykonávané na půdě, v ní, pod nebo nad ní, ale též jakákoli změna podstaty (*material change*) dosavadního způsobu užívání půdy, popř. i budovy, kterýžto pojem zákon dále již nedefinuje.⁸⁸⁾

⁸⁶⁾ *Public Health Act* 1848, několikrát novelizovaný, doplňovaný a nahrazovaný. Dnes platí zákon z r. 1961.

⁸⁷⁾ Anglické zákony používají přitom jiného a u nás neobvyklého výrazu. Mluví o území určeném pro „development“, tedy nikoli jen o zastavěném území nebo o území určeném k zastavění, nýbrž o území, které má být „rozvinuto“, „rozvíjeno“. Přitom mají na mysli jakékoli využití půdy pro jiný než přírodou daný dosavadní způsob exploatace půdy. Může to být půda jak zemědělská, tak lesní, neobdělávaná nebo jinak nevyužitá půda. Pokud jde o novou změnu jednou již zmíněného původního stavu, pak se mluví o „redevelopment“. Proto budu mluvit dále, s určitými výhradami pro zvolený překlad, nejen o zastavěném území, nýbrž též o rozvíjeném nebo rozvinutém území, o území určeném pro rozvoj apod.

⁸⁸⁾ Naskýtá se otázka, zda existuje v anglickém právu něco podobného, co my nazýváme účelovou kategorizací, resp. podrobnější shrnutí jednotlivých účelových kategorií. Odpověď je kladná. Jsou to některé zvláštní zákony o zemědělské půdě, resp. lesní půdě, o silnicích atd. Určitou komplexnější normu nacházíme v *Town and Country Planning Order* z r. 1964 ve formě tzv. „use classes“, dá se říci, účelového třídění. Devatenáct takových účelových tříd je zde uvedeno, které v podrobnostech jdou mnohem dále než naše předpisy. Nejde již o klasifikaci jen půdy, nýbrž též činnosti vůbec, která smí být provozována na určitém pozemku (např. kde mohou být obchody, kancelářské místnosti, sklady, hotely, nemocnice apod.). Zákon se však nezabývá touto otázkou z hlediska práv a povinností jednotlivých držitelů pozemku, nýbrž z hlediska územně plánovací činnosti.

Hlavní myšlenkou původního zákona bylo, že projekt (*scheme*), určitým způsobem vypracovaný a schválený, určuje způsob exploatace jednotlivých částí území města. Místní orgány však nebyly zavázány mít takový projekt, a získaly jen možnost si jej opatřit.

Nový začátek zahajuje však *Town and Country Planning Act* z r. 1947, na jehož základě byla válkou zničená města nově postavena. Po častých novelách byl vydán *nový zákon stejného jména v r. 1962*, jenž zůstává základním zákonem i dnes, i když některé jeho části byly změněny a doplněny v r. 1968. K tomu přistupuje i zvláštní zákon z r. 1967 nazvaný *Civic Amenities Act*, jenž se zabývá některými problémy životního prostředí (historické budovy, stromy, odpady atp.).

Tento stav legislativy je zřejmě velmi složitý a komplikovaný, a to nejen proto, že jde vlastně o tři zákony velmi úzce souvisící, přičemž každý z nich je často novelizován a doplňován sekundárním materiálem, nýbrž i proto, že se odvolávají na četných místech i na jiné zákony, např. ve věci vyvlastňování.⁸⁹⁾

Cíle zákonodárství z r. 1968 vidí Bílá kniha vlády o územním plánování z r. 1968 především v zjednodušení řízení, v zabezpečení účasti veřejnosti zejména v začátečním stadiu plánování, kdy ještě může ovlivnit plán a v hledání pozitivních stimulů místo jen omezování nežádoucího vývoje území. Takové úvahy byly spojeny s perspektivou dalšího rozvoje Anglie v období do konce století. Počítá se s tím, že se počet obyvatelstva zvýší o celou třetinu, pro kterou je třeba opatřit nové byty, nehledě na nutnost vyměnit dožívající bytový fond — totiž nejméně 3 milióny starých domů — a odstranit beze zbytku ještě dnes existující „*slums*“, najít nejen místo, nýbrž i silnice pro auta. Pro jednotlivé oblasti byly vytvořeny Ekonomické plánovací rady, jejichž studie mají předvídat a určit potřebné uspořádání území.

Cílem této studie není posoudit správnost odhadu ekonomického rozvoje Anglie podle této Bílé knihy, není však pochyby o tom, že hluboká ekonomická krize, v jaké se Anglie a spolu s ní celý západní kapitalistický svět nachází v posledních letech, nepříznivě ovlivní realizovatelnost nastíněných perspektiv. Pro socialistické územní plánování je jednota ekonomického plánování a územního plánování mimo každou diskusi. V kapitalistických zemích odhady ekonomického růstu jsou jen odhady a často jen zbožným přáním. Tam, kde vývoj ekonomiky je odtržen od územního plánování, ani nejlepší územně plánovací technika nemůže vyléčit neduhy takového společenského zřízení. Z tohoto důvodu je proto pochybné, zda

⁸⁹⁾ Je třeba přisvědčit L. F. Sturgeovi, že je velmi obtížné podat souvislý obraz o existující právní situaci vytvořené uvedenými třemi zákony. (L. Sturge, *The Town and Country Planning Act 1968*.)

decentralizované ekonomické plánovací rady mohou vůbec předvídat ekonomický rozvoj, jak to od nich zákon žádá.

Nehledě však na tento základní rozpor při územně plánovací činnosti, jenž nemůže být odstraněn ani v nejlepší dílčí legislativou, nový územně plánovací zákon může zajisté odstranit různé nedostatky technického i právního charakteru. Problémem však nadále zůstává rozpor mezi zájmem veřejnosti na rychlém řízení a zájmem jednotlivce chránit svoje právo důkladným projednáním věci. Cestu z tohoto rozporu hledá zákon v zjednodušení procedury a v přenesení odpovědnosti a rozhodovací pravomocí v různých otázkách na nižší orgány.

Složitost právní situace nezjednodušuje skutečnost, že zákon z r. 1968 nenabývá platnosti okamžitě a najednou na celém území státu. Příslušný ministr byl zmocněn svým rozhodnutím postupně určovat začátek působnosti zákona v jednotlivých částech země tam, kde pro provedení zákona byly již vytvořeny potřebné předpoklady. Pro delší dobu zůstávají v platnosti oba systémy v různých částech státu, starý podle zák. č. 1962 s následujícími novelami, a zák. z r. 1968 modifikující a doplňující staré předpisy v jiných částech státu, a to kromě jiných zákonů, na které se zákony o územním plánování odvolávají.

3. Na rozdíl od dřívějších předpisů nový zákon z r. 1968 klade důraz na vypracování *plánovací studie* (*survey*) jako na první krok v řetězu zrodu územního plánu. Každý místní plánovací orgán⁹⁰) je povinen opatřit si takovou studii a udržovat ji v stále aktuálním stavu. Příslušný ministr může kdykoli nařídit, aby byla vypracována nová studie. Tato musí obsahovat podstatnou přírodní a ekonomickou charakteristiku území, včetně hlavního účelu, jemuž jednotlivé jeho části slouží, totiž existující účelové určení, demografické skutečnosti, spoje a dopravní systémy, dosud navrhované změny apod.

Místo dosavadního systému rozvojových plánů (*development plan*), které v dosti podrobných mapách zachycovaly plánované změny, nový zákon zavedl dvoustupňový systém plánování, který navazuje na uvedené studie.

Hrubý nástin navrženého rozvoje území obsahuje *strukturální plán* (*structure plan*). Je to textovaný psaný návrh, nikoli tedy mapa, který formuluje územní politiku místního správního orgánu a jeho v obecnosti pojaté návrhy na využívání území, včetně změn v účelovém určení a zlepšení životního prostředí. Místní správní orgán přihlíží k oblastním ekonomickým plánům, k potřebě finančních prostředků apod. Tento plán

⁹⁰) Místní plánovací komise je rada hrabství (*County council*), rada obvodu (*County Borough Council*), rada distriktu (*County District Council*) a další orgány, zejména v Londýně.

může být ilustrován diagramy, nástiny, mapy apod., které místní správní orgán považuje za nutné k vysvětlení svého záměru. Jednotlivé části území, kde v jeho využívání nastane podstatnější změna, jsou na mapě označeny jen symboly a jen přibližně, aby se snížil počet možných připomínek občanů. Toto opatření sleduje cíl soustředit pozornost veřejnosti na širší plánovací souvislosti a nikoli na ochranu individuálních zájmů.

Strukturální plán podléhá schválení ministrem. Místní správní orgán je však povinen ještě před tím, než jej schválí a předloží ministrovi, zveřejnit ho přiměřeně a zvláště upozornit občany, jichž se dotýká, aby se k němu vyjádřili a předložili své připomínky. Veřejnost se tímto neformálním způsobem účastní vypracování strukturálního plánu. To umožňuje odstranit omyly, vysvětlovat plánovací záměry a získávat již předem souhlas občanů, což není vždy věcí jednoduchou.

Ministr může schválit plán beze změny nebo s modifikacemi nebo může jeho schválení i odepřít. Může jej také vrátit k novému projednání, shledá-li zejména, že občanům nebyla dána dostatečná příležitost se k němu vyjádřit. Schválí-li jej aspoň částečně, musí zaujmout stanovisko k předneseným námitkám a návrhům a rozhodnout, zda není třeba zavést místní veřejné šetření, aby připomínky občanů byly zváženy při ústním jednání, a to nestrannou osobou, kterou určí sám. V místním veřejném šetření místní správní orgán vystupuje jako jedna ze stran jako účastník řízení, jenž má obhájit svoje stanovisko.

Místní správní orgán může kdykoli předložit nový strukturální plán, i po schválení dřívějšího ministrem, a i ministr může nařídit, aby mu byl předložen nový plán.

Na základě strukturálního plánu místní správní orgán připraví *místní plán (local plan)*, popř. i více takových plánů pro různé části území v strukturálním plánu zachyceného. Místní plán je především mapa, která již podrobněji určuje návrhy na rozvoj dotčeného území a na využívání jeho jednotlivých částí. Obsahuje i psanou vysvětlovací a zdůvodňující část, diagramy, ilustrace apod.

Též místní plán musí být zveřejněn obdobně jak je tomu u strukturálního plánu. Osoby, které by mohly mít připomínky, je třeba upozornit na jejich právo tak učinit v stanovené době. Místní orgán je povinen informovat ministra o tom, jak zabezpečoval účast veřejnosti. Ministr může nařídit, aby před schválením plánu byly učiněny i další kroky, které považuje za nutné. Připomínky občanů je třeba projednat a rozpory mohou být v tomto stadiu neformálně odstraněny. Místní správní orgán může nařídit veřejné šetření za účasti osob, které připomínky podaly.

Místní správní orgán schvaluje plán až po této proceduře, a to za předpokladu, že odpovídá zásadám strukturálního plánu schváleného ministrem.

Ministr může nařídit, aby se pokračovalo v konzultacích a ve vyřizování připomínek formou místního veřejného šetření osobou, kterou určí.

Místní správní orgán může pak plán přijmout v originální nebo modifikované podobě po uvážení všech připomínek a též důsledků jejich event. kladného vyřízení. Nesmí se však odchýlit od schváleného strukturálního plánu. Jestliže si ministr vyhradil schválení i místního plánu, pak je třeba mu jej postoupit ke schválení.

Byly-li v plánu provedeny úpravy, pak je třeba jej znovu uveřejnit k připomínkám.

Místní správní orgán může místní plán kdykoli změnit a nahradit jej novým plánem podléhajícím pak stejné proceduře. Ministr může sám nařídit, aby postupoval takto.

Ministr má však pravomoc provést řízení sám, nepostupuje-li místní správní orgán podle zákona a podle jeho pokynů. Byl také zmocněn vydávat k této části zákona podrobnější přepisy. Pro Londýn platí zvláštní normy.

Jak jsme uvedli, k projednání připomínek jak ke strukturálnímu, tak k místnímu plánu může být nařízeno místní veřejné šetření osobou určenou ministrem (*local hearing*). Dříve to byli inspektoři jen ministrovi odpovědní. Podle zák. z r. 1968 ministr byl však zmocněn zřídit tzv. plánovací vyšetřovací komise (*Planning Inquiry Commission*, ss. 61–63 zák.).

Kompetence této komise je velmi široká. Má za úkol nejen vyslechnout námitky a návrhy, nýbrž komplexně posoudit i složitější územně plánovací problémy, např. alternativní návrhy. Posuzuje, zda má ministr schválit plán a podobné otázky. Důležité však je, že tato komise nerozhoduje, nýbrž jen připravuje řešení pro ministra, pro jeho vlastní rozhodnutí.

4. V částech Anglie, kde platí ještě starý právní stav, se místo strukturálních a místních plánů vypracovávají tzv. *rozvojové plány* (*development plan*). Tento plán určuje plochy pro cesty, stavby, letiště, parky, rekreaci, přírodní rezervace a jiné otevřené plochy atd. a vymezuje prostor pro zemědělskou a průmyslovou výrobu a bydlení. Uznává určitý existující stav a zároveň určuje příští účelové určení jednotlivých ploch (*designation*).

Účelové určení mělo do r. 1968 i jiný velmi podstatný význam. Bylo totiž předpokladem vyvlastnění. Územní plán umožňoval vyvlastnění jen pro daný příští účel. Od r. 1968 není třeba vyvlastněnou půdu použít vždy pro účel, pro který bylo vyvlastněno.

5. Územní plán nezakládá ani povinnost ani právo držitelů půdy realizovat příští účelové určení jednotlivých pozemků bez další součinnosti územně plánovacích orgánů.

a) Platí všeobecné pravidlo, že jakékoli rozvíjení území, totiž změna daného účelového určení pozemku, je možné jen s povolením místního správního orgánu, který je vydá, jen je-li žadatelův záměr v souladu s intencemi plánu, dokáže-li své oprávnění užívat daný pozemek a zveřejnil-li svůj záměr náležitým způsobem tak, že o něm vědí určité osoby, mezi nimi např. zemědělští nájemníci, jde-li o půdu jimi užívanou. Proti tomuto návrhu lze podat námitky do tří týdnů.

Místní správní orgán vydá povolení (*planning permission*) přihlížeje k podaným námitkám a k územnímu plánu buď bez podmínek, nebo s určitými podmínkami, nebo odepře jeho vydání. Proti zamítajícímu rozhodnutí nebo proti uloženým podmínkám lze podat odvolání k ministroví, který na jeho základě zpravidla nařídí místní veřejné šetření, než o věci samé rozhodne. Jeho rozhodnutí je konečné, ale v některých otázkách lze se dovolat pomoci Nejvyššího soudu.

Vydání povolení může si ministr vyhradit, resp. může sám rozhodnout ve věci, nevydá-li rozhodnutí místní orgán.

Vydané povolení platí na dobu pěti let, popř. na dobu delší zvláště stanovenou, ve které žadatel je povinen začít uskutečňovat povolenou změnu.

Místní správní orgán může zrušit vydané povolení za předpokladu, že ministr potvrdí jeho rozhodnutí po místním veřejném šetření. Pro takové rozhodnutí musí však mít vážné důvody a může učinit takto jen do té doby, dokud stavba nebyla ještě ukončena, resp. nebyla ještě provedena změna v užívání půdy.

b) Územní plán se nerealizuje jen vydáváním povolení k zamýšleným změnám. Místní správní orgán aktivně zasahuje do vytváření území a může vlastníkům a uživatelům půdy nařídít svým vlastním iniciativním rozhodnutím určité povinnosti v negativním a někdy též v pozitivním smyslu. V zájmu realizace územního plánu může např. nařídít změnu dosavadního způsobu využívání půdy a může nařídít i odstranění stavby nebo její změnu. Oprávněná osoba má za určitých podmínek nárok na náhradu škody z toho vzešlé a uplatitelné do šesti měsíců (např. za snížení ceny půdy, za přerušování určitého způsobu užívání).⁹¹⁾ Obdobnou povahu má i jeho rozhodnutí o zachování určitých stromů nebo lesa jakož i budov s historickou nebo architektonickou hodnotou.

Má-li místní správní orgán za to, že vzhled určitého území je nepříjemně ovlivňován zanedbaným stavem zahrady, prázdného stavebního místa apod., pak může držiteli nařídít odstranění tohoto stavu.

Místní správní orgán a příslušný ministr mají tedy velmi silné právní prostředky v rukou, aby realizaci územního plánu ovlivňovali jak povolo-

⁹¹⁾ Za odstranění „slums“ se náhrada neposkytuje.

váním určité činnosti na určité půdě a tím i změny v účelovém určení pozemku (*planning permission*), tak vydáváním negativních i pozitivních rozhodnutí (*development orders*). Kromě toho však byly vytvořeny též určité orgány, které se aktivně podílejí na realizaci plánovaných přeměn (*Land Commission*).⁹²⁾

6. Jiná je však otázka, navazující na tento stav, jakými právními prostředky lze vynutit dodržování uvedených rozhodnutí, které se ve svém souhrnu a spolu s územním plánem nazývají „plánovací kontrolou“ (*planning control*). Tyto prostředky tvoří soubor oprávnění a povinností místních správních orgánů, jejichž cílem je donutit zavázaný subjekt, aby realizoval své povinnosti (*enforcement of planning control*).

Má-li místní správní orgán za to, že byla porušena plánovací kontrola, totiž územní plán nebo rozhodnutí (*breach of planning control*), např. v té formě, že někdo provádí stavbu bez povolení, nebo nedodržuje podmínky spojené s vydaným povolením, pak doručí dotčenému subjektu *příkaz* (*enforcement notice*), v němž je konstatována podstata porušení územně plánovacích předpisů a rozhodnutí a jsou uvedena opatření, jichž je třeba k navrácení půdy do dřívějšího stavu, jakož i lhůta, do které je třeba je provést. Tato opatření mohou zahrnout i demolici budovy, přerušeni nebo zastavení další činnosti apod. Proti tomuto příkazu lze se odvolat k ministrovi a odvolání má odkladný účinek. Ministr může pak na základě provedeného místního veřejného šetření příkaz potvrdit, zrušit nebo změnit v prospěch odvolatele, může zrušit podmínku povolení změny, může určit nový účel pozemku apod. Jeho rozhodnutí je konečné. V právních otázkách lze se však odvolat k apelačnímu soudu Nejvyššího soudu.

Zvláštní postavení má *p o z e m k o v ý s o u d* (*Land Tribunal*), jenž řeší spory o náhradě škody způsobené omezeními uloženými vlastníkovi a držiteli v důsledku územního plánování, včetně vyvlastnění. Je zvláštní nezávislý orgán, jenž nepatří do soustavy ústředních a místních plánovacích orgánů.⁹³⁾

Podle dřívějších předpisů bylo lze vydat donucovací příkaz kdykoli. Nový zákon z r. 1968 omezil pravomoc místního správního orgánů učinit takto a stanovil určité lhůty (např. do čtyř let při stavbě bez povolení), ale při pouhé změně v užívání půdy je lhůta neomezená.

Místní správní orgán není povinen vydat donucovací příkaz, i když bez pochyby došlo k porušení plánovacího povolení. Musí však učinit takto, jestliže mu to ministr nařídí. Má však pravomoc sám provést opatření, kte-

⁹²⁾ Srv. post.

⁹³⁾ *Land Tribunal Act* 1949.

rá nařídil a zavázanou osobou nebyla provedena včas, popř. ani v prodloužené lhůtě (*enforcement action*).

Uvedl jsem, že odvolání proti donucovacímu příkazu má odkladný účinek. To však vytváří nebezpečí, že se konečné vyřízení věci oddálí. Nový zákon zavedl proto ještě jednu formu donucovacího příkazu, tzv. příkazu o zastavení další činnosti (*stop notice*).

Smyslem tohoto příkazu, jenž předpokládá vydaný již donucovací příkaz, je zastavit pokračování v určité činnosti, ktedá je porušením plánovací kontroly. Kdo poruší tento příkaz, dopustí se přestupku a může být potrestán vysokou pokutou.

Proti takovému příkazu, jenž zavazuje nejen majitele, nýbrž i stavební formu, není odvolání a je třeba jej splnit. Není pochybnosti o tom, že to je velmi silný zákrok a v podstatě ruší odvolatelnost proti donucovacímu příkazu v některých případech. Nehledě na to, že místní správní orgány jsou vedeny k obezřetnému uplatňování tohoto opatření, prostředkem proti event. zneužívání moci je systém náhrady škody. Místní správní orgán, který vydal takový příkaz, odpovídá hmotně za škodu, jestliže předtím vydaný donucovací příkaz byl v důsledku odvolání zrušen, popř. je příkaz o zastavení činnosti odvolán.

7. Do skupiny pozitivních a negativních příkazů zabraňujících nežádoucímu užívání území a staveb na něm postavených patří i opatření, k jejichž vydání je místní správní orgán oprávněn podle zákona z r. 1967 o vzhledu města.⁹⁴⁾

Cílem zákona je zachovat a vytvořit příjemné životní prostředí, zejména pokud se týká historického centra města, starých hodnotných budov, stromů a otevřených ploch. Toho lze dosáhnout jen podstatným omezením vlastnickových práv.⁹⁵⁾

Podle koncepce zákona zlepšení a zachování vzhledu města není jen věci relativního poměru mezi místním správním orgánem a majitelem, nýbrž má se stát záležitostí širší veřejnosti. Tomuto cíli se přizpůsobuje i řízení v tom smyslu, že jakýkoli zásah do části města, která je označená jako chráněné území (*conservation area*), popř. budovy, která je zapsaná do seznamu historických a architektonicky cenných budov, vyžaduje rozsáhlé zveřejnění.

Chráněné území stanoví místní správní orgán, který rozhoduje též o zápisu budovy do seznamu chráněných staveb. Vlastník takové budovy nemá možnost se úspěšně bránit proti takovému zápisu, jenž sám o sobě má již

⁹⁴⁾ To je velmi nedokonalý překlad výrazu *Civic Amenities Act*.

⁹⁵⁾ „*The limited freedom of action in these matters hitherto enjoyed by property owners and developers has been drastically curtailed.*“ (L. F. Sturge, *ibid.*, str. 13.)

pro něho nepříznivé důsledky. Dopustí se totiž přestupku a může být pokutován, jestliže se úmyslně dopustí jakéhokoli činu, který poškozuje nebo může poškodit takovou budovu, popř. takový čin povolí. Změna nebo demolice stavby jsou možné jen s předchozím schválením místního správního orgánu. Zákon nepočítá s nějakou náhradou za takové omezení, činí však takto zákon o územním plánování z r. 1968 v rámci náhrad za územně plánovací zásahy vůbec. Nemůže-li vlastník v takovém případě dosáhnout, aby bylo povoleno zboření stavby, resp. je-li povolení stavby vázáno na obtížné podmínky, může žádat, aby místní správní orgán jeho budovu koupil, jelikož nemůže využívat svou půdu.⁹⁶⁾

Má-li místní správní orgán za to, že taková chráněná budova potřebuje nutnou úpravu, může ji provést sám, neučiní-li takto majitel po předcházejícím upozornění.

Povinností místního správního orgánu je zabezpečit formou nařízených podmínek, kdykoli povoluje změnu účelového určení, aby určité stromy byly zachovány, resp. nově vysázeny (*Tree Preservation Order*). Takové stromy je třeba nahradit, kdyby vyschly nebo byly odstraněny. Neučiní-li takto vlastník sám, může to učinit náhradním úkonem místní správní orgán. Porušení i tohoto příkazu je přestupkem podléhajícím pokutě.

Místní správní orgán je povinen opatřit plochy na odpady. Používání jiných ploch pro tento účel občany je přestupkem a trestá se pokutou kromě náhrady nákladů spojených s odstraněním odpadů.

K plnému pochopení celého mechanismu územního plánování v Anglii je třeba zabývat institucí *pozemkové komise* (*Land Commission*).⁹⁷⁾

Před volbami r. 1964 Labour Party vystoupila s programem nacionalizace veškeré půdy určené k dalšímu rozvíjení a zastavění. Měla být zřízena zvláštní organizace, která by převzala půdu získanou nacionalizací, zaplátila by vyvlastňovací cenu podle způsobu užívání pozemku v době výkupu (*use value*), popř. poněkud vyšší cenu, kdyby majitel souhlasil s dobrovolným prodejem. Jinak by se půda vykupovala nuceně za cenu poněkud nižší. Tato organizace by se starala na základě nájmu. Podstatné bylo, že majitel by nedostal vyšší cenu, kterou by půda měla proto, že byla určena k dalšímu rozvíjení (*development value*). Tím se mělo zabránit pozemkové spekulaci.

To byla předvolební koncepce. Po volbách pak vláda vydala Bílou knihu o pozemkové komisi. Tato komise je právě tou organizací, která má vykupovat a spravovat půdu podle volebního programu. Celková koncepce byla ovšem už podstatně jiná. Přestalo se hovořit o nacionalizaci půdy,

⁹⁶⁾ „The land has become incapable of reasonably beneficial use.“

⁹⁷⁾ *Land Commission Act 1967*.

Srv. D. Heap, *Introducing the Land Commission Act 1967*.

protože se ukázala být „administrativně neproveditelná“, aby pozemková komise vykoupila veškerou k rozvíjení a zástavbě určenou půdu hned zpočátku zamýšlené operace.

Parlament přijal tento zákon, který patří, zejména pokud jde o otázky cenové, k nejsložitějším zákonům. V parlamentní debatě prohlásil o něm sám *Lord Chancellor*, že nerozumí předloženému návrhu zákona. A k tomu dodal věhlasný právník, člen parlamentu, že nerozumí ani vysvětlovacímu memorandu.⁹⁸⁾ V těchto výrocích je sice vyjádřen zásadní odpor konzervativní strany i proti zmírněnému návrhu zákona, zejména pokud jde o cenové otázky, ale je skutečností, že zákon je složitý a zůstal terčem stálých politických útoků.

Zákon vytvořil pozemkovou komisi v ústředí s oblastními úřadovny. Komise je korporace, která má 9 členů a podléhá ministrovi pro místní správu, a to nejen jeho všeobecně řídícím pokynům, nýbrž i v konkrétních otázkách. Vytvořil se též Fond pro výkup a správu půdy, z něhož se hradí i náklady spojené s činností pozemkové komise.

Tato komise byla zmocněna, aby nuceně vykoupila⁹⁹⁾ půdu, o které bylo vydáno územní rozhodnutí, že je „způsobilá pro další rozvoj“. Ve skutečnosti to znamená, že komise může prakticky bezmála vše vykoupit. Tato možnost je omezena jen technickou a finanční schopností komise provést tento výkup.

Zákon mluví o půdě, která je *způsobilá*, nikoli tedy *nutná* pro další rozvíjení a zastavění území. To je důležité ustanovení, protože umožňuje, aby půda byla vykoupena už dlouho předtím, než se ukáže potřeba ji použít, aby pak komise mohla jí disponovat později, kdykoli se objeví potřeba.¹⁰⁰⁾

Jak jsem se již o tom zmínil, půda se vykupuje za nižší cenu, která odpovídá způsobu jejího dřívějšího využívání. Většinou je to zemědělská nebo nevyužitelná půda, která získá vysokou cenu právě v důsledku plánovacího záměru.

Vytvořením pozemkové komise nebyl vyloučen prodej půdy mezi občany. Byl však vytvořen systém dvojích cen, ceny za existující způsob užívání a ceny, kterou půda získá rozhodnutím, kterým se povoluje rozvíjení území, totiž tržní ceny. Rozdíl je v tzv. *development value*. A o ni právě jde. Tato cena se vytvořila nikoli zásluhou majitele, nýbrž společnosti.

⁹⁸⁾ D. Heap, *ibid.*

⁹⁹⁾ Nepoužívá se u nás zvyklého výrazu „vyvlastnění“, snad proto, že půda nepatří jejím držitelům, nýbrž výrazu „nucený výkup“ (*compulsory purchase*).

¹⁰⁰⁾ Podle Bílé knihy není správné, aby rozvíjení určitého území bylo zmařeno majitelem půdy, který svou půdu neprodá v očekávání vyšších cen. Proto je třeba přý zabezpečit, aby půda byla kdykoli k dispozici pro celonárodní, oblastní a místní potřeby.

Kdyby si ji ponechal majitel, získal by ji na úkor společnosti. A proto získala komise právo aby tento rozdíl, nebo lépe řečeno jen 40–50 % tohoto rozdílu, inkasovala od prodávajícího ve formě dávky.

K podstatným právním i praktickým otázkám posouzení, zda určitá půda podléhá výkupu pozemkovou komisí nebo nikoli. Uvedl jsem výše, že v podstatě veškerá půda, způsobilá k rozvíjení, podléhá výkupu. Přesto však jsou různé výjimky dvojí kategorie.

Zákonu nepodléhá totiž půda, která je sice způsobilá k dalšímu rozvíjení, je však určena pro další rozvoj zemědělství, naftového průmyslu, pro potřeby tělovýchovy, pro výrobu a rozvoj elektřiny, plynu apod.

Dále nepodléhá zákonu půda, kterou vykupují místní správní orgány a určité veřejné korporace k výkupu zvláště oprávněné, půda určená pro dobročinné účely a půda pro potřeby zvláštní kategorie investorů (železnice, elektrárny, bytové společnosti apod.), jakož i půda určená pro rodinný domek majitele půdy pro jeho vlastní potřebu a pro potřebu dospělého člena rodiny atd.

Výkupem se stane pozemková komise majitelem půdy (*freehold estate*). Je oprávněna takovou půdu spravovat a rozvíjet, jakož i disponovat jí. Nemá však právo budovat na této půdě stavby. Je tedy oprávněna půdu dále rozvíjet, nikoli však sama, nýbrž prostřednictvím k tomu oprávněných osob a organizací. Za tímto účelem může vykoupenou půdou disponovat jakkoli, jak považuje za nutné ve veřejném zájmu (tedy nikoli jen pronájmem, jak bylo původně zamýšleno), za předpokladu, že získá plnou tržovou cenu, pokud jí nedisponuje jako tzv. *crownhold*.¹⁰¹⁾

Byla-li půda prodána jako *freehold* nebo dána jako *crownhold*, pak může být cena i nižší. Platí ovšem podmínka, že při dalším prodeji dostane celou tržní cenu komise. Smlouva obsahuje ještě řadu dalších podmínek a stipulací, které se přenášejí na právní nástupce majitele (např. předkupní právo komise, nutný souhlas komise s dispozicí apod.). Tyto stipulace se vynucují zvláštním způsobem. Komise doručí majiteli oznámení o porušení stipulace. Majitel může to popírat a obrátit se na soud hrabství. Jinak, resp. i tehdy, potvrdí-li soud její oznámení o porušení stipulace, komise získá zpět půdu.

Ministr může disponovat vykoupenou půdou jakkoli, a to též pro jiný účel než ten, pro který byla zakoupena.

¹⁰¹⁾ Srv. str. 25.

VIII.

NUCENÝ

VÝKUP

V předcházející části jsem se zabýval některými aspekty nuceného výkupu půdy podle anglického pozemkového práva v souvislosti s činností a oprávněními pozemkové komise. Tato instituce má však mnohem širší uplatnění a nezávisí jen na činnosti této komise. Uvedl jsem také, že anglické právo nepoužívá v této souvislosti výraz „vyvlastnění“, a ponechává instituci expropriace pro případy nutné rekvizice, což patří ke královským prerogativům v době národního nebezpečí.¹⁰²⁾

Anglický systém získávání půdy donucením (compulsory purchase), bez zřetele na to jak jej nazveme, je podstatně odlišný od našich představ, ačkoli pozorovatelné jsou i některé společné tendence. Např. platí stejně, že jen na základě zákona parlamentu lze půdu vyvlastnit. Existuje rovněž celá řada dílčích zákonů,¹⁰³⁾ které vyjadřují oprávnění určitých subjektů získat půdu pro svou potřebu i nuceně, a jeden systém procedury, který je pak přijímán více méně pro všechny účely vyvlastnění. Tímto zákonem je zákon o nuceném výkupu (*Compulsory Purchase Act 1965*), který však jde daleko nad rámec jen procedurálního zákona, a zákon o opatrování půdy (*Acquisition of Land (Authorisation Procedure) Act 1946*).

Legislativní situace je však mnohem složitější, než se dá vyjádřit v krátkosti, jelikož celý vyvlastňovací proces je úzce spjat s územním plánováním. Proto je třeba posuzovat celý systém nuceného výkupu půdy glo-

¹⁰²⁾ Kromě literatury vpředu uvedené uvádím ještě práci H. Parrishe, *Cribs on Compulsory Acquisition of Land*, 1962.

¹⁰³⁾ Existuje přes 70 takových zákonů, např. *Water Act 1945* a *1948*, *Housing Act 1957*, *Pipeline Act 1962*, *Town and Country Planning Act 1962* a *1967*, *Land Commission Act 1967* a mnohé jiné.

bálně, jak je vytvořen zákonem o územním plánování z r. 1967 (který přejímá zákon o opatrování půdy z r. 1946), zákonem o nuceném výkupu a zákonem o pozemkové komisi.

Zákon určuje především subjekty, které získaly právo nuceně vykupovat půdu. Mohou to být různé složky ústředního vládního systému, zejména ministerstva, pak místní správní orgány, různé veřejné korporace, pozemková komise a tzv. zvýhodnění investoři (*statutory undertakers*), jako např. elektrárny, plynárny, železnice apod., kteří získávají půdu pro sebe.

Vyvlastnit lze půdu přesně identifikovanou a potřebnou pro určitý účel v zákoně stanovený. Tak např. podle zákona o územním plánování z r. 1967 místní správní orgán může nuceně vykoupit půdu, které je zapotřebí k rozvíjení a zlepšení území, pro relokaaci obyvatelstva, k získání volných prostorů, k bezodkladnému zájmu dokonalého plánování celého areálu, kde požadovaná půda leží. Podle zákona o bydlení (*Housing Act*) místní správní orgán může prohlásit, že určitá plocha tvoří asanační území, čímž podléhá výkupu.

Zmocnění zákona je zajisté velmi široké a do značné míry činí bezpředmětným požadavek, aby nucený výkup byl omezen jen na určité účely. Na druhé straně však tzv. zvýhodněný investor může vykoupit půdu jen pro určitý účel, např. elektrárna pro výstavbu elektrárny, i když existuje možnost vykoupit touž půdu podle obecnější potřeby územního plánu.

Zajímavým vzhledem anglického vyvlastňovacího systému je, že vyvlastňovacím orgánem není žádný nezávislý státní orgán, který zprostředkuje a rozhoduje mezi vyvlastnitelem a vyvlastněným, ale to jsou orgány a organizace, které nuceně vykupují půdu pro sebe. Např. pozemková komise vykupuje pro sebe a pak disponuje se získanou půdou. Nuceným výkupem tedy půda přechází na veřejnoprávní korporace, které pak následně disponují s půdou takto získanou a převádějí ji na jiné subjekty, z výjimkou zvýhodněných investorů, kteří vykupují pro sebe.

Postup je ten, že organizace, které jsou oprávněny nuceně vykoupit půdu, vydávají *v ý k u p n í p ř í k a z* (*compulsory purchase order*) tomu, kdo je držitelem půdy a má v ní určité právo. Tento příkaz může být prozatímní (*provisional*), podléhá-li navíc schválení ministrem, nebo obyčejný, nevyžadující další schválení (u některých veřejnoprávních korporací), nebo podléhající zvláštnímu parlamentnímu schválení podle určitých specifických zákonů (např. podle zákona o dopravě, letectví apod., v případě zvýhodněných investorů, při výkupu společné půdy [*commons*] apod.).

Nedá se říci, že výkupní příkaz je administrativně právní akt, jelikož jej vydávají jiné, než správní orgány.

Výkupní příkaz je prvním krokem ve vyvlastňovacím procesu, nikoli však aktem, který půda přechází z majetku jednoho subjektu do majetku druhého. Tento příkaz jen zmocňuje oprávněnou organizaci, aby půdu v

něm uvedenou a pro účel tam uvedený získala třeba donucením do tří let od jeho vydání.

Vydaný výkupní příkaz je třeba zveřejnit, a to nejen ediktálně, nýbrž je třeba výslovně vyzvat všechny osoby, které by mohly proti němu mít námitky, aby tak učinily. Má-li ministr potvrdit výkupní příkaz, pak se soustřeďují všechny námitky u něho a zpravidla je nařízeno místní veřejné šetření. Teprve pak, shledá-li ministr, že věc byla správně projednána a výkupní příkaz odpovídá zákonu, schválí jej. I ministrově schválení nebo jeho původní příkaz je třeba zveřejnit a porušuje-li zákon, lze se proti němu odvolat k Nejvyššímu soudu (*pro ultra viros*).

Výkupním příkazem získá vykupující organizace právo vyzvat vyvlastňované osoby k jednání (*order to treat*). Jestliže tyto neodpoví do 21 dnů, resp. nelze-li zjednat s nimi dohodu vůbec nebo jen v otázce ceny, přeneše se rozhodování o ceně na pozemkový soud (*Land Tribunal*). Při určení vyvlastňovací ceny se přihlíží nejen k ceně tržové, nýbrž též ke škodě, která je vlastníkově způsobena oddělením části půdy v jeho držbě a též k jiné jeho škodě. Platí se cena tržová s výjimkou v zákoně výslovně stanovenou (asanační území, zanedbané historické budovy).

Nikdo není povinen prodat část své zahrady, parku, budovy, domu apod., jestliže je ochoten prodat vše, ledaže by pozemkový soud rozhodl, že požadovanou část půdy lze oddělit bez škody. Vlastník může žádat výkup všeho, kdyby mu zůstala jen nepatrná rozloha půdy.

Viděli jsme, že činnost pozemkové komise a územně plánovacích orgánů velmi citelně zasahuje do vlastnickových oprávnění. Takový zásah obsahuje již strukturální nebo místní plán, v němž je stanoven účel, pro který je třeba využít jeho půdu, třeba ne hned, nýbrž později. Tím se stává někdy půda pro jejího vlastníka nepoužitelnou. Zákon o územním plánování dává proto vlastníkově právo žádat od místního správního orgánu, aby od něho vykoupil takovou půdu. Je to tedy vyvlastnění na ruby. Majitel má toto právo však jen tehdy, byla-li jeho žádost o povolení stavby zamítnuta vzhledem k příštím účelovému určení půdy, nebo byly-li mu uloženy obtížné podmínky nebo stala-li se půda nezpůsobilou pro rozumné používání v existujícím stavu.¹⁰⁴⁾

Vedlo-li jednání na základě příkazu k jednání (*order to treat*) k sledovanému cíli a byla-li uzavřena kupní smlouva a byla-li zaplacená cena dohodnutá nebo pozemkovým soudem stanovená, pak prodávající vystaví příslušný dokument (*deed*) a na kupujícího se přenáší to právo, k němuž je prodávající oprávněn.

¹⁰⁴⁾ „Only if the land has become incapable of reasonable beneficial use in its existing state and cannot be rendered capable of carrying out any development that is permitted“. (Zákon o územním plánování 1962, str. 129 a d.)

Nedošlo-li však k dohodě, kupující je oprávněn sám vystavit — po zaplacení stanovené kupní ceny — jednostranně listinu (*vesting declaration*), totiž prohlášení o převodu, v němž prohlašuje, že přenáší na sebe práva, která koupil, totiž koneckonců půdu.¹⁰⁵⁾

Tím teprve získá nabyvatel právo držet a užívat půdu podle získaného práva. Zdůraznil bych však skutečnost, že toto právo může získat jen po zaplacení kupní ceny. Je zajímavé, že se tím doslovně realizuje ustanovení v Deklaraci lidských a občanských práv z r. 1789, že vyvlastnit lze jen za „předem splatnou“ náhradu.

Odepre-li dosavadní majitel odevzdat půdu nabyvateli, může tento žádat místní správní orgán, aby byl uveden do držby získané půdy.

Takovým způsobem získá půdu i místní správní orgán, ale zřejmě ne pro vlastní potřebu. Místní správní orgán získává půdu i do rezervy pro pozdější potřebu. Tyto orgány mohou pak získanou půdu přenést na jiné subjekty jako *freehold* nebo *leasehold*.

Podle uvedené procedury vykupuje půdu i pozemková komise. Zde však vedl rozpor mezi zájmem co nejrychlejšího postupu a zájmem maximální ochrany dosavadních vlastníků k vytvoření zvláštní, tzv. urychlené procedury, v níž se vynechává místní veřejné šetření. Kromě toho má pozemková komise právo žádat místní správní orgán o vydání tzv. *general vesting declaration*, kterým se na pozemkovou komisi přenášejí veškerá práva k získané půdě a všechna dřívější práva zanikají.

¹⁰⁵⁾ „All the estate and interest in the land for whose use and in respect whereof the compensation was paid vest absolutly in the acquiring authority“. (Compulsory Purchase Act 1965.)

IX. ZEMĚDĚLSKÉ ZÁKONY

O struktuře anglického zemědělství vládnou u nás velmi zjednodušené představy. Fakt je ten, že i anglické zemědělství prochází změnami, obdobně jako západoevropské kontinentální kapitalistické zemědělství vůbec. V letech 1955–1966 se snížil celkový počet farmářů z 370.000 na 310.000, přičemž nejvyšší úbytek vykazuje skupina malých farmářů do 50 akrů a nejvyšší přírůstek skupina nad 1000 akrů. Hlavní příčinou tohoto vývoje je neúprosný boj o odbyt za výhodné ceny. Méně produktivní malé farmy nemohou konkurovat s většími kapitalisticky řízenými podniky.¹⁰⁶ Velké farmy ještě prosperují, ale malí a střední farmáři žijí ve stálých potížích. V současné době cílem vládní zemědělské politiky je levná produkce; nejsou tedy hospodářské důvody, aby existence nesčetných malých farem byla zachována. Pro takovou politiku mohou však být i jiné, politické a sociální důvody, což vyvolává i určité váhání při formulaci politiky vyjádřené v periodicky vydávaných Bílých knihách. Zůstává však skutečností, že vývoj směřuje k nezbytné likvidaci malých farem. Očekává se, že se v budoucnosti vytvoří v zemědělských oblastech tři typy farem. Velké a silné základny moderní a vyspělé zemědělské výroby, které patří velkým korporacím, institucím a obchodním podnikům, dále pak rodinné farmy, jejichž optimálně minimální výměra se posouvá nahoru, a konečně farmy, jejichž majitel nachází své hlavní povolání v jiném odvětví národního hospodářství.

¹⁰⁶) Srv. podrobněji V. Fábry, Strukturální problémy anglického zemědělství, Politická ekonomie č. 4/1971.

Anglická subvenční politika v zemědělství napomáhá k uskutečnění těchto cílů.¹⁰⁷⁾

Bylo by však chybou domnívat se, že anglická vláda řeší strukturální problémy zemědělství jen subvenční politikou a ekonomickými stimuly. Uplatňuje i právní prostředky, které jsou s to velmi tvrdě zasahovat do existujících majetkových poměrů farmářů.

Zemědělské zákony (z r. 1947, 1957 a 1967) obsahují formulaci vládní zemědělské a subvenční politiky, ale kromě toho se zabývají nej-různějšími otázkami počínaje trhem a cenami, přes strukturální přestavbu anglického zemědělství až k důležitým otázkám pozemkově právním.

Zákon uložil vládě zabezpečit, aby vlastníci zemědělské půdy plnili svou odpovědnost řádně spravovat zemědělskou půdu a aby držitelé zabezpečovali její řádné obhospodařování jako dobří hospodáři, vyráběli kvalitní výrobky v dostatečném množství, úrodnost orné půdy zvyšovali, apod.¹⁰⁸⁾

Kde tyto požadavky nejsou splněny, farma může být, po slyšení vlastníka a farmáře, kteří se mohou bránit, správním aktem *postavena pod kontrolu* (*supervision order*). Důsledky takového rozhodnutí jsou dalekosáhlé. Farma podléhá inspekci a její event. převod vyžaduje schválení ministrem. Ministr získá tím právo na řízení farmy (*direction*) a též právo na odstranění farmáře (*depossession*). Ministr může na základě tohoto rozhodnutí ukládat vlastníkovi a farmáři různé povinnosti, např. provedení i určitých investic. Může též žádat, aby správa farmy byla svěřena jiné osobě. Jestliže se správa půdy nezlepší ani po těchto opatřeních, ministr má právo vyvlastnit půdu. Proti tomuto rozhodnutí se může vlastník odvolat k Zemědělskému pozemkovému soudu (*Agricultural Land Tribunal*). Ministr může převzít půdu a svěřit ji k obhospodařování pověřené osobě nebo nájemci.

Domnívá-li se ministr, že je třeba na určitém území provést úpravy hranic nebo slučování farem (*adjustment of boundaries, reshaping of farms, amalgamation*) může věc předložit k posouzení Zemědělské pozemkové komisi a nařídit vypracování příslušného projektu. Komise je pak povinna realizovat projekt podle možnosti dobrovolnými dohodami, jinak i nuceným výkupem.

Ministr byl zmocněn zákonem vydat předpis o *nuceném nájmu*

¹⁰⁷⁾ Zákon o zemědělství z r. 1967 usiluje o likvidaci malých farem poskytováním podpory při *dobrovolném sloučení* malých farem (*amalgamation*), a podporuje *dobrovolný prodej* půdy státu, aby tato mohla být spojena s jinou farmou apod.

¹⁰⁸⁾ „The assumption is that in farming and management of all agricultural or potentially agricultural land the State's interests are to be paramount. There is to be a paramount duty to own and farm land primarily for the furtherance of whatever the State agricultural policy at the moment may be.“ (Zemědělský zákon 1967, *Butterworth's Annotated Legislative Service*, No. 46, str. 27.)

podle obdobných zásad, jak je upraveno vyvlastnění, na dobu ne delší než 35 let.

Ministr může získat zemědělskou půdu vyvlastněním nebo nuceným nájmem po vyžádání stanoviska Zemědělské pozemkové komise, jestliže tato není úplně a efektivně využívána pro potřeby zemědělství a nedá se zdůvodněně očekávat, že nastane obrat, nejsou prováděny nutné investice, stroje a zařízení nejsou řádně udržovány, zemědělská půda byla částečně použita pro jiné účely a využívání zbývajících částí je možné jen ve spojení s jinou zemědělskou půdou a nedá se očekávat, že se stane takto bez státního zásahu. V zájmu obdělávání takto získané půdy může být získána i jiná půda s ní související.

Zákon vytvořil i některé nové orgány. Je to především *Zemědělská pozemková komise* (*Agricultural Land Commission*), která spravuje a obhospodaruje půdu získanou nebo kontrolovanou ministrem a zároveň je jeho poradním orgánem ve věci správy zemědělské půdy.

Jako nezávislý orgán, který řeší spory mezi ministrem a jednotlivci, byl zřízen Zemědělský pozemkový soud (*Agricultural Land Tribunal*).

V horských oblastech byly zřízeny pro určitá území zvláštní orgány, tzv. Zemědělské rozvojové komise (*Rural Development Board*), jejichž úkolem je vyřešit specifické zemědělské problémy těchto oblastí v těsné souvislosti s lesnictvím a s přihlédnutím k ochraně přírodě. Převody zemědělské a lesní půdy mohou být zde uskutečňovány jen se souhlasem komise.

Komise získala pravomoc též vypracovat projekty slučování zemědělské půdy, rekonfigurace zemědělských farem a zalesnění pomocí převodu, výměny a přidělu půdy.

V těchto zemědělských zákonech, bezprostředně se dotýkajících vlastnických práv vtělených v půdě a všech držežnostních poměrů v zemědělství velmi přísnými administrativními zásahy se plně projevují třídní zájmy vládnoucí buržoazie.

VALÉR FÀBRY
EINLEITUNG
IN DAS ENGLISCHE
BODENRECHT

RESUMÉ

Das englische Bodenrecht gehört zu den wichtigen Zweigen des englischen Rechtssystems.

Die ökonomischen und politischen Interessen des Adels und der Kirche waren in den komplizierten Institutionen des feudalen Bodeneigentums als der Grundlage der gesamten feudalen Gesellschaft ausgedrückt. Diese ursprünglichen Institutionen haben sich mit bewunderungswerter Elastizität den Erfordernissen des entstehenden und sich weiter entwickelnden Kapitalismus angepasst. Dabei erzwangen die Besonderheiten des Grund und Bodens auch besondere Rechtsinstitutionen sowohl in der feudalen, als auch in der kapitalistischen Gesellschaft der freien Konkurrenz und der Monopole. Dieser Übergang wurde im XIX. und XX. Jahrhundert durch die vollzogenen Bodenrechtsreforme beschleunigt.

Die Studie betont, dass sich die Institutionen des englischen Bodenrechts von den Institutionen des sozialistischen Bodenrechts grundsätzlich unterscheiden, besonders deshalb, weil diese einen grundlegend anderen, nämlich einen sozialistischen Inhalt und diesem Inhalte entsprechende Formen haben.

Die Geschichte des englischen Bodenrechts weist sechs Perioden auf. Die letzte beginnt mit den Reformen der zwanziger Jahre dieses Jahrhunderts, die seine kapitalistische Transformation eigentlich vollzogen haben.

In der Studie werden die Begriffe „*common law*“ und „*equity*“ erörtert, die besonders für das Bodenrecht wichtig sind, da seine Wurzeln sich im *common law* befinden. Danach unterscheidet man die durch das *common law* anerkannte *legal rights* als Sachenrechte und *equitable rights* nur als *iura in personam*.

Das Studium des englischen Bodenrechts ist für den europäischen sozialistischen Juristen ziemlich schwierig, da er auf andere Begriffe gewöhnt ist und ein anderes sozial-ökonomisches Hinterland hat. Die Schwierigkeiten ergeben sich auch aus einer grossen Anzahl von Entscheidungen und Präzedenzen (*case law*), Gesetze und Verordnungen, die sehr umfangreich und kasuistisch sind und oft novellisiert waren. Die grösste Schwierigkeit besteht aber darin, dass eine grosse Anzahl auch der heute

gültigen Institutionen ihren Ursprung in der feudalen Vergangenheit haben und dass dieselben Institutionen ihren Inhalt während der Jahrhunderte gewechselt haben. Ausserdem gibt es viele Ausdrücke und Begriffe, wofür man in unserer Sprache nur schwierig adequate Übersetzung finden kann.

Das englische Bodenrecht anerkennt, dass der Boden besondere Eigenschaften hat, denen auch besondere Rechtsinstitutionen entsprechen müssen, und beruht auf dieser Erkenntnis. Der wichtigste Unterschied zu Mobilien besteht darin, dass der Grund und Boden kein Gegenstand des Eigentumsrechts sein kann, da die gesamte Bodenfläche der Krone, d. h. dem Staate gehört und dass demzufolge andere Subjekte nur besondere Rechte und Interessen im Boden haben können. Dieses Prinzip stammt noch aus Zeiten der Normannischen Eroberung. Die Vasallen des Königs und die Untervasallen derer waren nur Besitzer des ihnen verliehenen Bodens und als solche waren sie mit verschiedenen feudalen Pflichten belastet. Andere Subjekte sind demzufolge nur Besitzer des Grund und Bodens (das ist die sogenannte Doktrin des Besitzes — *the doctrine of tenure*).

Die Tatsache, dass das englische Bodenrecht nur die Krone, d. h. den Staat als den einzigen Eigentümer des Bodens anerkennt, hat nichts gemeinsames mit der marxistischen Theorie der Nationalisation des Bodens und ist nur eine Fiktion mit höchstens nur rechtspolitischen Folgen. Es sei bemerkt, dass trotz dieser Fiktion das englische Bodenrecht die Berechtigungen der Bodenbesitzer zum grossen Masse als die Rechte der privaten Eigentümer formuliert.

Infolge der Gesetzgebung im Jahre 1925 erloschen die früheren feudalen Formen des Bodenbesitzes. Als moderne Formen existieren nur freehold, leasehold und crownhold. Beim Freeholdbesitz verschwand sogar der zweite Subjekt des ursprünglichen Verhältnisses und er ist theoretisch direkt von der Krone abgeleitet.

Die sogenannte *doctrine of the estate* ist die zweite Hauptdoktrin des englischen Bodenrechts. Ihre Bedeutung besteht darin, dass Subjekte, da sie nicht Eigentümer des Bodens sind, nur Eigentümer bestimmter und zeitlich begrenzter Interessen im Boden sind. Sie sind Eigentümer dieser Interessen und man kann sagen dieser Rechte im Boden, obwohl sie laufend als auch Eigentümer des Bodens bezeichnet werden.

Man unterscheidet sogenannte „*freehold estates*“ (uzv. lebenslänglich — *for life*, für die Lebensdauer des Besitzers und seiner Sprösslinge — *in tail*, und für die Lebensdauer des Besitzers und Erben (*fee simple*) und „*leasehold estates*“ für eine fixierte Zeitperiode.

Das „*fee simple*“ ist das weiteste Recht im Boden und heutzutage wird es dem Eigentumsrecht beinahe gleichgestellt. Der Erbe hat aber nur *spes successionis*, d. h. die Möglichkeit Besitzer des Bodens zu werden unter der Voraussetzung, dass sein Vorgänger stirbt ohne mit seinem Besitz bevor disponiert gehabt zu haben.

Die Eigentümer der einzelnen Arten der „*estates*“ haben weitere oder engere Befugnisse den Boden zu nutzen und seine Früchte und einzelne Teile anzueignen (sogenanntes „*waste*“).

Zu derselben Bodenfläche können sich gleichzeitig mehrere Rechte und Interessen beziehen. Diese können konkurrierende Rechte und Interessen sein (z. B. die Rechte der Miteigentümer) oder sukzessive Rechte sein. In diesem letzteren Falle spricht man von sogenannten zukünftigen Rechten und Interessen, die dem Bevorzugten das Recht verleihen den Boden nach dem Tode des Besitzers zu besitzen. Diese zukünftigen Rechte sind entweder das Recht der Reversion (*reversion*) oder Nachfolgerschaft (*remainder*), deren Begriffe in der Studie erläutert sind. Der Rechtsakt, wodurch ein derartiges zukünftiges Recht geschaffen wird, heisst „*settlement*“. Der Besitzer derartig beschwerten Bodens erwarb schon im XIX. Jahrhundert die Dispositions-

berechtigung und die Interessen der Nachfolger konzentrierten sich danach auf den Kaufpreis. Diese Bestimmung ermöglichte dem Finanzkapital die Hindernisse der Fideikomnisse zu durchbrechen und in die Landwirtschaft einzudringen.

Es gibt mehrere Arten des Miteigentums, von denen die wichtigsten das sogenannte „joint tenancy“ und „tenancy in common“ sind. Die erste ist eine Form eines teillosen Miteigentums. Nach aussen hin treten die Miteigentümer als eine Person auf, unter sich haben sie aber besondere Rechte. Diese Institution zeichnet sich durch das *ius accrescendi* aus, wonach die Rechte der Miteigentümer unvererbbar sind und bei ihrem Tode den anderen Miteigentümern zufallen. Die zweite Art ist eine Form eines ungeteilten Miteigentums nach Anteilen.

Die Pacht (*leasehold*) wird heute schon als ein Sachenrecht betrachtet. Es gab verschiedene Formen der Pacht, (z. B. die Pacht auf Lebensdauer), aber heute ist sie ein derartiges Rechtsverhältnis, wonach der Boden dem Pächter für eine bestimmte in Zeiteinheiten ausgedrückte Frist gewöhnlich gegen Entgelt überlassen wird. Die Pacht kann durch ein schriftliches Dokument errichtet und übertragen werden.

Eine Dienstbarkeit (*easement*) ist das Recht das Land eines anderen in einer bestimmten Weise zu nutzen oder seine Nutzung zu begrenzen. In dieser Hinsicht unterscheidet sich das englische Recht kaum von dem System anderer kapitalistischen Länder, in denen der Einfluss des römischen Rechts erkennbar ist. Es betont nur, dass nicht nur der Verpflichtete, sondern auch der Berechtigte Besitzer des Bodens sein müsse und dass die Dienstbarkeit zu einer besseren Nutzung des sogenannten herrschenden Grundstückes dienen muss. Fehlt dieser Umstand, dann kann man nur von einer Bewilligung (*licence*) oder Pacht sprechen.

Die englische Liegenschaftsdokumentation besteht in der Dokumentierung von Bodenrechten- und Pflichten. Es gab drei Typen der Registration, uzw. die Registration der Belastungen (*incumbrances*), die Registration der Dokumente (*deeds*) und die Registration der Titel (*titles*).

Die Registration der Belastungen enthält die Belastungen der Eigentümer und nicht des Bodens selbst, ohne aber ihre Existenz zu garantieren. Ihr Sinn besteht darin, dass der neue Erwerber des Bodens nicht behaupten kann, dass er von ihrer Existenz nichts wusste. Einige Verpflichtungen sind aber registrationspflichtig.

Die Registration der Dokumente beschränkte sich nur auf einige Grafschaften, aber heute wird sie nicht mehr weiter geführt.

Die Registration der Titel ist die wichtigste Bodendokumentation und hat die Tendenz sich zu einer allgemeinen Bodendokumentation zu entwickeln. Ihre Einführung vollzieht sich schrittweise in den einzelnen Grafschaften und bei dem Wechsel der Eigentumsverhältnisse.

Die territoriale Planung erscheint als Gegenstand von Rechtsnormen am Beginn des XX. Jahrhunderts (Town Planning Act 1909). Die heute gültige Vorschrift ist der Town and Country Planning Act 1962, der im Jahre 1969 novellisiert wurde. Zu diesen Vorschriften gehört aber auch das Gesetz über die Umgebung (Civic Amenities Act 1967). Der grösste Nachteil aller dieser Vorschriften ist ihre Unabhängigkeit von der Entwicklung der Ökonomie, d. h. der Mangel ihrer Einheit, die in den sozialistischen Ländern eine Selbstverständlichkeit ist. Das Gesetz unterscheidet Planungsstudie (*planning survey*) der einzelnen Ortschaften, die auf ihnen beruhende Strukturpläne (*structure plan*) und dann den konkreten Ortschaftsplan (*local plan*). Über die Pläne entscheidet der Minister unter entsprechender Teilnahme der betroffenen Bevölkerung.

Ein besonderes Bodengericht (*Land Tribunal*) entscheidet Fragen des Schadenersatzes in Zusammenhänge mit der territorialem Planung und Enteignung.

Zum Mechanismus der territorialen Planung gehört auch die Institution der Bodenkommision (Land Commission Act 1967). Die Kommission ist eine Korporation, die berechtigt ist Boden, dessen Befähigung weiter entwickelt zu werden, anerkannt wurde, zu enteignen. Es gibt aber auch einige Ausnahmen (z. B. Land, das für die Entwicklung der Landwirtschaft bestimmt ist). Durch die Enteignung erwirbt die Kommission das Eigentumsrecht zum fee simple, aber sie kann den Boden nur durch andere Personen weiterentwickeln. Sie kann zu dem Boden alle „*estates*“ errichten, d. h. *freehold*, *leasehold* und auch *crownhold*, das für den Besitzer mehrere Verpflichtungen enthält.

Unserem Begriffe der Enteignung entspricht die Institution des Zwangserwerbs (Compulsory Purchase Act 1967 und Acquisition of Land Act 1946). Subjekte, die zum Zwangserwerb berechtigt sind, sind die zentralen Verwaltungsorgane, die örtlichen Selbstverwaltungsorgane, öffentliche Korporationen, die Landkommission und sogenannte bevorzugte Investoren (z. B. Elektrizitätswerke usw.). Der Boden kann nur für bestimmte Zwecke enteignet werden. Die Organisation, die die Enteignung vollzieht, ist kein unabhängiges Organ, sondern der Enteigner selbst. Diese Subjekte sind berechtigt dem Eigentümer des Bodens einen Aufkaufsbefehl (*compulsory purchase order*) zu erlassen. Dieser berechtigt sie den Eigentümer zu Verhandlungen zu bewegen. Sollten diese zu keinem Ergebnis führen, so sind sie berechtigt durch ihre eigene einseitige Erklärung (*vesting declaration*) den Boden zu erwerben, nachdem der Kaufpreis bezahlt wurde.

Besondere landwirtschaftliche Gesetzgebung dient zur Realisierung der offiziellen landwirtschaftlichen Politik die den Interessen der grossen und kapitalistisch geführten landwirtschaftlichen Unternehmungen dient und gegen die Interessen der kleinen und mittleren Farmern gerichtet sind. Das Gesetz über die Landwirtschaft (1967) ermöglicht, dass die Betriebe der Farmer unter Kontrolle staatlicher Organe gestellt werden. Dadurch wird die Leitung der Farm auf sie übertragen. Der Farmer selbst kann auch depossessiert oder enteignet werden. Es kann auch die Amalgamation von Farmen verordnet werden.

Zur Durchführung dieses Gesetzes wurden auch besondere Organe errichtet, z. B. landwirtschaftliche Bodengericht (*Agricultural Land Tribunal*).

ACTA UNIVERSITATIS CAROLINAE
IURIDICA MONOGRAPHIA XXV – 1976

VALÉR FÁBRY

ÚVOD DO ANGLICKÉHO POZEMKOVÉHO PRÁVA

Redakční rada časopisu: prof. JUDr. Zdeněk Lukeš, CSc. (předseda), JUDr. Karel Malý, CSc. (tajemník), doc. JUDr. Dagmar Císařová, CSc., doc. JUDr. Jaromír Kincl, DrSc., prof. JUDr. ing. Eduard Kučera, DrSc., doc. JUDr. Jiří Švestka, CSc.

Recenzoval: doc. JUDr. Jaromír Kincl, DrSc.

Graficky upravil Jaroslav Příbramský

© Univerzita Karlova, Praha 1977

© Valér Fábry, Praha, 1977

Ediční referentka PhDr. Zdeňka Vávrová-Rejšková

Z nové sazby písmem Primus vytiskl Tisk, knižní výroba,
n. p., Brno, závod 1

Vydání I.

Náklad 500 výtisků

Kčs 10,—