

K DĚJINÁM MĚSTSKÉHO STAVEBNÍHO PRÁVA V ČECHÁCH A NA MORAVĚ DO POČÁTKU 19. STOLETÍ

Jaroslav Pošvár

V rámci problematiky feudalismu lze předpoklad vzniku měst v hospodářském smyslu hledat v určitém stupni vesnické výroby zemědělských produktů, která může dodávat na trh jejich přebytky, a dále v koncentraci řemeslníků, kupců a někdy i horníků, jichž výroba je zaměřena hlavně na odbyt a prodej.¹ V tomto smyslu, jak praví Łowmiański,² lze u Slovanů mluvit o městech již v 10. století, kdy i v Čechách byla na př. Praha podle zprávy cestovatele Ibrahima ibn Jakuba³ městskou osadou obchodně řemeslnickou, kam se scházely výrobky zahraničního obchodu nejen z východu,⁴ ale i ze západu díky její výhodné poloze na dálkových evropských obchodních cestách.⁵ Rychlejší růst městských sídlišť a zakládání nových měst v našich zemích dosáhly pak nové fáze koncem 12. a počátkem 13. století, kdy hospodářský život u nás nabyl značné dynamiky. Stalo se tak jednak zvýšeným přílivem kupecké, řemeslnické a hornické emigrace, této

¹ Srovnej H. Łowmiański, *Podstawy gospodarcze formowania się państw słowiańskich*, Varšava 1953, str. 179. Dále viz Bolšaja sovetskaja enciklopedija, 2. vyd., Moskva 1952, sv. 12, str. 178.

² Łowmiański, str. 207. Města té doby jako opevněné residence králů, hrabat a biskupů se však v hospodářských vztazích lišila jen neznatelně od vesnic. Města jako taková dosahují rozkvětu až ve 14. a 15. století (viz Bolšaja sovet. enciklopedija, str. 173 a 178).

³ A. V. Florovskij, *Česko-ruské obchodní styky v minulosti (X.—XVIII. století)*, Praha 1954, str. 15, V. Vaněček, *Prvních tisíc let...*, Praha 1949, str. 131. F. Westberg, *Ibrahim's ibn Jakub's Reisebericht über die Slawenlande aus dem Jahre 965*, *Zapiski Imperatorskoj Akademii Nauk*, Petrohrad 1898, str. 53. Též R. Jakimowicz, *Kilka uwag nad relacją o Słowianach Ibrahima ibn Jakuba*, *Slavia Antiqua* I, Poznań 1948, str. 439 n. T. Lewicki, *Świąt słowiański w oczach pisarzy arabskich*, *Slavia antiqua* II, 1949/50, str. 321 n.

⁴ B. A. Rybakov, *Torgovlja i torgovye puti*, *Sborník Istorija kultury drevnej Rusi*, Moskva—Leningrad 1948, str. 322, 342 n.

⁵ Florovskij, *Čechi i vostočnye Slavjane*, I., Praha 1935, str. 165 n.

hlavně v souvislosti s odkrytím mocných stříbrných zdrojů na Českomo-
ravské vysočině, zejména pak později otevřením proslulých dolů jihlav-
ských.⁶ Zvýšená potřeba peněz, které nyní vytlačily pozvolna naturální
způsob směny, se projevila i v organizaci mincovnictví, jehož síť byla
rozšířena a dosáhla pevné úpravy,⁷ a dále přechodem od nevyhovujících
již denárů k modernější v té době měně brakteátové.⁸ Prudký tep tohoto
hospodářského dění se však především odrážel ve městech, jež ve 13. sto-
letí vznikala na starých sídlištních základech, po případě byla zakládána
zcela nově na neosídlené půdě, a to hlavně z popudu krále, ale rovněž
i feudálů světských a církevních.

Není pochyby, že všechny tyto jevy byly provázeny nebývalou stavební
činností. Hospodářský základ měst si pak vynutil i určitou společenskou
úpravu jejich výstavby. Je to regulace hustého osídlení městského teri-
toria, ať již v podhradí nebo na zeleném drnu, zřetel k druhům výroby
tím, že určitý druh řemesel je koncentrován do téže ulice, vytváření vět-
ších nezastavěných ploch, určených za tržiště, a jsou to konečně i jiné
hospodářské a obranné potřeby nových sídlišť, jež se stávají podkladem
stavebně právních zvyklostí, první to formy městského stavebního práva.

Stavební vývoj měst se dál podle určitých pevných zásad, jak vidíme
ještě dnes z půdorysu měst, ze způsobu zastavení městského území a
ostatně i ze starých stavebních památek, jež se dochovaly až do našich
časů. Pro tuto dobu máme však již také svědky listinné, jež nás poučují
o stavebním právu tohoto budovatelského období. Jsou to jednak měst-
ská privilegia a jiné městské listiny, jednak, a to zejména, záznamy
o praktických stavebních případech, dochované v nálezech městských kon-
šelů, konkrétně v *brněnské právní knize* konšelských výroků, sepsané
písařem Janem kolem r. 1353, jež je v tom směru nejobsažnější.⁹
Výroky brněnských konšelů nejsou jen dokladem stavebního práva
14. století, nýbrž vztahují se zřejmě na dobu mnohem starší, neboť po-
jednávají o případech z doby kolonisace (rozdělování a vyměřování mės-
tišť, zakládání nových gruntů a pod.). Ostatně již t. zv. *právo Otaka-
rovo* z r. 1272, jehož nejstarší text je rovněž uveden v právní knize pí-
saře Jana,¹⁰ má již ustanovení z oboru stavebního práva, a to o škodách

⁶ Obecně viz u B. Engelse, O rozkladu feudalismu a rozvoji buržoasie, Praha 1951, str. 7. — J. Dobráš, Německé osídlení ostrůvku jihlavského, Časopis arch. školy 1931, str. 75. J. Pošvář, Několik poznámek k jihlavskému hornímu právu, Numismatické listy 1950, str. 114 n.

⁷ G. Skalský, Studie o českých a moravských brakteátech III., Numism. časopis čsl. 1935/6, str. 20 a 30. Pošvář, Slezské a moravské mincovny ve 13. století, Slezský sborník 1953, str. 341.

⁸ Pošvář, K počátkům ražby brakteátů, Numism. listy 1953, str. 117 n. a literatura tam uvedená.

⁹ Archiv města Brna (AMB), rkp. č. 2, fol. 37 v a n. — Srov. Vaněček, Malé dějiny státu a práva v Československu, Praha 1947, str. 72 n.

¹⁰ H. Jireček, CIB II/4, Praha 1898, č. 41, str. 14.

způsobených stavbami («Vmb scheden des baws»), v němž se praví, že ten, kdo staví stavení ve městě, jež by bylo městu ke škodě, bude pohnán před soud a stavba bude zakázána. Kdyby ji nestrhl a někdo tím utrpěl škodu, propadá za trest hrdlem i statkem. Rovněž zásady stavebního práva, o nichž se — třeba zlomkovitě — dovídáme z *pražského statutárního práva* a z *pražské právní knihy* ze 14. století,¹¹ jistě předpokládají dlouhý vývoj, připomeneme-li si bohatou stavební činnost v Praze již od nejstarších dob. Lze pak soudit, že ve 14. století brněnské stavební zvykové právo dosáhlo již, a snad dávno před tím, konečné formy, neboť bylo téměř beze změny převzato do městských práv Brikcího z Licska z r. 1536¹² a s malými změnami i do městských práv Koldínových z r. 1579,¹³ jež pak platila podpůrně až do 19. století.

Všimněme si nejprve zásad stavebního práva, obsažených ve *výrocích brněnských konšelů*, při čemž uvedu vždy též souhlasná místa ze sbírky Brikcího z Licska, jež jim téměř doslovně odpovídají.¹⁴

Především je patrné, že již od nejstarších dob existovalo *úřední stavební povolení*. Stavební kompetence patřila rychtáři a konšelům, kteří povolovali nové stavby a mohli vydati i zákaz pokračování ve stavbě již započaté. Tento zákaz se patrně týkal staveb bez povolení nebo snad i staveb sice povolených, kde asi nebyly dodrženy předepsané podmínky, zejména v poměru k sousedům. Platila zásada, že *cokoli bylo vystavěno po vydání zákazu, mělo být zbořeno*. Výrok o zákazu stavby platil absolutně proti každému, jak je výslovně uvedeno v poučení vydaném na dotaz křižanovských konšelů, z jehož obsahu lze také soudit, že oprava staré stavby patrně nepotřebovala povolení, nebo že se tu předpokládal mírnější postup. Praví se totiž o zákazu stavby, že je přece řídké, aby se týkal opravy stavby staré.

Bylo zakázáno stavět na *veřejné cestě*. Konkretní zákaz mohl vydat rychtář na základě oznámení. Naproti tomu bylo dovoleno skládat stavební materiál na veřejné cestě po dobu stavby bez ohledu na případné námitky sousedů.¹⁵

Některé výroky se týkají praxe z doby zakládání měst a vesnic, jak je

¹¹ E. F. Rössler, *Das altprager Stadtrecht aus dem XIV Jahrhundert*, Praha 1845, str. 1 n., str. 103 n.

¹² J. a H. Jireček, *M. Brikcího z Licka Práva městská*, Praha 1880. Srov. Vaněček, *Malé dějiny*, str. 74.

¹³ J. Jireček, *Mag. Pauli Christiani a Koldin Jus municipale*, Praha 1876, též J. Štěpán, *Studie o kompilační povaze Koldínových Práv městských*, Praha 1940. Viz Vaněček, *Malé dějiny*, tamtéž.

¹⁴ Výroky brněnské budou nadále citovány jako *Sententiae Brunnenses* (SB) podle číslování u Rösslera, *Die Stadtrechte von Brünn aus dem XIII u. XIV Jahrhundert*, Praha 1852, str. 1 n. (*Das Schöffnenbuch*). Příslušná místa z *Práv městských Brikcího z Licka* budou citována jako BrL podle číslování u J. a H. Jirečka, viz pozn. 36.

¹⁵ SB 209: *Aedificia nova contra prohibitionem iudicis et juratorum non sunt facienda* (BrL cap. XIX. art. II).

patrno z poučení o *rozměřování městišť*.¹⁶ Výměra městišť, vinic, polí a jiných nemovitostí měla se dít provazcem.¹⁷ Je pak zvykem, praví se tam, aby ten, kdo dostává rohovou parcelu, obdržel větší výměru, protože ti, kdo na koni nebo s povozy přejíždějí roh, působí mu škodu, lámajíce ohrazení a stále zmenšují její výměru. Proto uživatel rohové parcely musí ustavičně stavět ploty, opravovat příkopy a jiná znamení, jimiž ji proti sousedům zabezpečuje. Nedostane-li se mu větší výměry, mají ostatní přispívat na udržování těchto zařízení.

Jiné poučení z doby kolonisace bylo dáno křižanovským konšelům.¹⁸ Uvádí se v něm, že každý má *klásti základy stavby na vyznačených městištích za přítomnosti svého souseda* a stejně má dělati meze polí s vědomím sousedovým. Při tom, kdo zakládá novou ves, tedy lokátor, může přidělit pozemky jen právem emfyteutickým, t. j. nikoli do plného vlastnictví, nýbrž do dědičného pachtu za roční poplatek. Zajímavé je tu ustanovení, že ani lokátor, ani pán vsi, ani lidé v ní takto usazení nemohou si vytvořit nové právo na škodu práva zemského, nýbrž se mají podříditi některému právu platnému v okolních vsích, což patrně znamená, že se museli podříditi domácímu zemskému právu, i když se v jednotlivostech mohli řídit právem snad cizího původu v okolí již platným.

V naučení jsou dále ustanovení týkající se dalšího *budování domu*. Tak je určeno, že každý má *dvůr* svého stavení obehnat *plotem*, jinak je odpověden za škodu, která vzejde z takové nedbalosti jeho dobyt看em sousedovi na osení a pod. a sám pak ponese škodu, kterou mu způsobí cizí dobytek následkem volného přístupu. Při stavbě plotu nemají se větve obracet do sousedova dvora, což znamená, že plot nesmí býti obrácen ostny (větvemi) na sousední pozemek.

Pokud se týče *sázení stromů* v zahradách u plotu, mají býti tak daleko, aby větve visící přes plot nezbavovaly sousedovu zahradu slunečního svitu a nestínily ji. O plody těchto větví je třeba se rozdělit se sousedem, jinak podle vůle sousedovy mají býti větve pánem stromu uřezány.

Naučení obsahuje dále předpisy *stavebně bezpečnostní*. Kamna a místa, kde se chová oheň, dále žumpy a chlévy má stavebník umístiti tři a půl stopy od plotu (tedy asi 1 m). Ohniště má býti tak kryto, aby jiskry neletaly do dvora sousedova k jeho škodě. Žumpa (u Brikcího z L. »prevét«) musí býti vykopána ve vlastním dvoře a nesmí vésti pod zemí k sousedovu dvoru.

O *řemeslnických provozovnách*, v nichž bylo často používáno ohně, tedy

¹⁶ SB 213: De aedificiis quantum ad arearum extremarum mensurationem et pacis confirmationem in specie (BrL cap. XIX, art. VI).

¹⁷ Zemský provazec měřil podle A. Sedláčka (Paměti a doklady o staročeských mírách a vahách, Praha 1923) buď 42 loket dlouhých, nebo 50 loket krátkých (pražských, tedy asi 30 m).

¹⁸ SB 208: De aedificiis et novis locationibus seu plantationibus (BrL cap. XIX, art. I).

u pekařů, kovářů a jiných podobných řemesel, je stanoveno, že kouř musí býti vyváděn komínem nebo zvláštní stavbou k tomu zřízenou a má býti mimo krov vyveden do vzduchu tak, aby pod střechou do široka rozptýlen neznepokojoval sousedy.

K jednotlivým bodům tohoto naučení, jež patrně obsahovalo *zásadní stavebně právní zvyklosti* tehdy platné, byly časem vydány výroky jiné, poněkud podrobnější. Tak o *žumpách*¹⁹ bylo rozhodnuto, že od plotu nezděného nebo dřevěné zdi má býti žumpa umístěna v uvedené již vzdálenosti tři a půl stopy. Výjimka může býti povolena u plotu s obou stran zděného tam, kde je úzké městiště, aby byla vykopána jen ve vzdálenosti tří stop. Zde je patrně ústupek pro *městské domy*, kde byla jednotlivá městiště úzká, ale za to hluboká. Tato vzdálenost mohla býti ještě více zkrácena na úzkých parcelách, kde byla zeď sama tři stopy silná, jestliže žumpa byla vyzděna na půl druhé cihly.

Žump se týkalo i další naučení,²⁰ které se vztahovalo naopak na prostor-ná, patrně *venkovská* staveniště. Ačkoli je přípustno stavět žumpu ve vzdálenosti tři a půl stopy od hranic souseda, doporučuje se, aby tam, kde je volný dvůr, byla položena na jiné místo, vhodné pro stavebníka a méně obtížné pro souseda. Konšelé tu vyšli ze zásady, že sousedé si mají navzájem co nejméně škodit a naopak si vycházeti vstříc a tím také odůvodnili další část výroku, že má býti zakázáno stavět žumpu u zdi sousedovy, kde soused měl vhodnější místo pro svůj stůl a nařízeno postavit ji na jiném místě dvora. Tímto výrokem bylo v zájmu dobrých sousedských styků nařízeno umístění žumpy stranou obytného stavení, kde by souseda, byť v předepsané vzdálenosti od jeho pozemku, mohla obtěžovati zejména při jídle.

O *výšce a hloubce stavby* pojednával výrok,²¹ jímž bylo vysloveno, že každý má na svém pozemku *volnost stavby vzhůru i do hloubky*, ovšem za předpokladu, že neohrožuje sousední stavbu. Smí stavět i studnu a žumpu a cokoli jiného potřebuje. K výroku došlo v případě, že soused Oldřich chtěl stavět ve své komoře (BrL má »pivnici«) sklep pod dlážděnou dráhu veřejné cesty, což mu bylo zakázáno. Po tomto zákazu se rozhodl stavět do hloubky uprostřed komory. Jeho soused se domníval, že stavbou budou ohroženy základy jeho domu a proto žádal o vydání zákazu stavby. Konšelé po místním ohledání zjistili, že takové nebezpečí není, protože stavba je prováděna v náležité vzdálenosti od jeho základů.

Pokud by však šlo o hloubku a výšku staveb pro určité účely uprostřed náměstí (tržiště) nebo jinde na obecním pozemku, jako jsou masné krámy, chlebné stolice, krámy kramářské a jiné podobné stavby, má se zachová-

¹⁹ SB 210: De aedificandis merdatoriis et coquinis (BrL cap. XIX, art. III).

²⁰ SB 211: De merdatoriis et consimilibus (BrL cap. XIX, art. IV).

²¹ SB 212: De aedificiis quantum ad altum et profundum et parietum reformationem. (BrL cap. XIX, art. V.)

vat výška a hloubka, jak odedávna bylo zvykem. Některé rozměry těchto krámů a stolic v Praze, avšak z pozdější doby, uvádí Winter.²²

Další obsah výroku se týká *společné zdi* buď uprostřed budovy, nebo dvora. Opravou jsou povinni oba sousedé. V případě neshody, jestliže jeden opravu provedl a druhý ji odpírá, má používat opravené zdi, kdo ji opravil, druhý pak nesmí tak činit bez povolení prvního. Může si ovšem postavit novou zeď vlastní. Kdyby společná zeď spadla a oba sousedé postavili novou, tu pak nové zdi smí používat i druhý soused, který původně odpřel opravu.

Jestliže pro požár nebo jiné zpuštění vzešla pochybnost o používání zdi mezi sousedními staveními, používá se zdi po pravé ruce při vstupu do domu, nechtějí-li sousedé postavit dvě zdi, t. j. každý svou.

Zvláštní ustanovení jedná o *budovách hrozících zřícením*.²³ Kdo se jimi cítí ohrožen, může se bránit před soudem dříve, než škoda vznikla. To je však předpis povahy spíše procesní než stavební.

Hodně pozorností věnovali brněnští konšelé otázce *přístupu světla* (oken) a *odvádění vody*, patrně jako hlavními příčinami sousedských sporů. Tak platil *zákaz oken* vedoucích do sousedova dvora. Pakli však byla taková okna zřízena, může je soused bez dalšího zahradit. Na veřejnou ulici může však každý okna zříditi. Ti pak, kdo nemají práva vpouštět světlo, nemohou tak učinit ani zřízením oken ve společné zdi. Tuto společnou zeď nesmí nikdo sám bez souhlasu sousedova strhnout nebo ji znovu postavit, kteréžto ustanovení je opakováním z jiného výroku, avšak zde je asi v souvislosti s přístupem světla. Stejně i další předpis o možnosti zvýšení vlastní stavby na svém pozemku. Kdo však by chtěl nějak škodit sousedům v přístupu světla, měl si býti vědom, že má dbáti vzhledu a stavu starých budov.²⁴

Jiný výrok jednal o *služebnosti světla*.²⁵ Praví se v něm, že zřízením služebnosti světla se dociluje, aby soused naše světlo přijímal a propouštěl, což Brikcí z L. vykládá tak, že jde o vzájemné povolení zřízení oken. Je-li vložena služebnost, aby se neškodilo světlu, znamená to, že soused nesmí proti naší vůli stavět a ubírat světla našim stavením. Není-li takové služebnosti, není soused ve výšce stavby omezen, jak již bylo dříve uvedeno. Brikcí z L. má text poněkud obsažnější, neboť mluví i o budoucím stavení, které může býti služebností světla zatíženo.²⁶

O *svádění dešťové vody se střech* jednají výroky brněnských konšelů

²² Z. Winter, Kulturní obraz českých měst, I/II, Praha 1890/2, I., str. 539.

²³ SB 214: De aedificiis antiquis ruinam minantibus (BrL cap. XIX, art. VII).

²⁴ SB 215: De aedificiis quantum ad lucem et parietes (BrL cap. XIX, art. VIII).

²⁵ SB 486: De luminibus urbanorum aedificiorum (BrL cap. XXXIX).

²⁶ Viz též výrok o služebnostech vůbec SB 617: De servitutibus urbanis et rusticis in communi (BrL cap. LXI, art. I) a SB 618: Qualiter servitute amittantur (BrL cap. LXI, art. II), kde je též řeč o služebnosti břevna (servitus tigni immitendi).

několikrát, zatím co Brikcí z L. má ustanovení jen stručné.²⁷ U vesnických stavení, kde pro okapy střech byla ponechávána mezera obecně zvaná »wer«, též »mezírka« (»raychen«),²⁸ platila zásada, že souseď, který zvýšil svou střechu nad střechu sousedovu, má zabránit, aby dešťové kapky s jeho střechy nepadaly na střechu sousední. Jinak mohl býti přinucen, aby dešťovou vodu sváděl se střechy žlabem na veřejnou cestu. Výrok definuje zároveň dešťovou vodu (aqua pluvialis), již se rozumí voda, která padá ze vzduchu.²⁹ Jestliže někomu působí škodu, nepřísluší mu žaloba proti sousedovi; může žalovat jen tehdy, škodí-li tato voda na základě díla rukou zhotoveného, buď že souseď postavil nějakou stavbu, zvýšil svůj pozemek nebo provedl nějaké jiné dílo, jímž dešťová voda počne sousedovi škoditi. Tu může podat žalobu »aquae pluviae arcendae«, t. j. na zadržení dešťové vody. Jinak výrok praví, že každý může zlepšovat svůj dům, avšak nikoli na škodu sousedovu.

Podobné zásady vyslovuje i výrok vydaný v případě koupě domu křižanovského rychtáře Petra, nadepsaný »o vodě dešťové na městských staveních«,³⁰ kdy nový majitel zvýšil zeď a domovní střechu tak rozšířil a prodloužil, že dešťová voda, jež dříve na sousedovu střechu nepadala, nyní tam stékala. Na dotaz, jak v tomto případě postupovat, bylo dáno poučení, že střechu lze zvýšit, avšak takovým způsobem, aby dešťová voda stékala na totéž místo jako dříve. Na svůj pozemek může každý svést i více dešťové vody, souseda však stavebními změnami nesmí poškodit. Souseď je povinen snášet jen tolik, kolik musí na základě vložené služebnosti. Přitom jsou pak obecně vyjmenovány domovní služebnosti, jimiž slouží souseď sousedu: povolení oken a světla do dvora sousedova, zvýšení stavení, úmluva z důvodů zvláštních zdí, odvrácení dešťové vody nebo zachycování její do žlabu, na střechu nebo do země, zapouštění trámů do sousedovy zdi, zvětšování nebo zmenšování dřívějších otvorů v týchž rozměrech nebo počtu nebo nové umístění na jiném místě než dříve obvyklém a pod. Jsou uváděny pak tři důvody služebnosti:³¹ zákon (právo), přirozená povaha místa a starobylost. Oba poslední důvody ustupují často později vydanému zákonu, ač často právo i povaha místa jsou překonány starobylostí, když při takových sporech je zjišťováno výpovědí starců, jak tomu bylo od starodávna a to pak platí.³²

Zvláštní případ byl rozhodnut o svádění dešťové vody mezi třemi sousedy, kde střechy byly různé výše.³³ Bylo stanoveno, že prostřední smí

²⁷ SB 77—80 (BrL cap. V, art. I).

²⁸ SB 78: De aqua pluviali et stillicidiis in aedificiis villanis.

²⁹ SB 78: »... aqua pluvialis dicitur, quae de aere cadit...«

³⁰ SB 80: De aqua pluviali in aedificiis urbanis.

³¹ SB 79: De aqua pluviali quantum ad agros.

³² SB 79: »... cum occurritur quaestio de talibus, recurritur ad senes, quorum determinationi, qualiter ab antiquo res se habuerit, statur...«

³³ SB 77: De aqua pluviali, quantum ad vicinos ordinarios.

na sousedovu střechu svádět jen vlastní vodu, nikoli vodu svého dalšího souseda. Jestliže však slíbil, že bude jeho vodu svádět, pak tak musí učinit jiným způsobem, nikoli na střechu souseda níže položeného.

Byl vydán také výrok o *kopání studní*.³⁴ Na dotaz ze Šardic bylo dáno poučení, že každý smí kopat studni na svém pozemku, jak hluboko a kde chce, i když snad sousedův pramen při tom zachytí, jen když tak neučinil ze zlé vůle.

Ve dvou nálezech je řeč o *služebnosti břevna*, t. j. služebnosti néstí trám sousedova stavení na své zdi.³⁵

Zásady výroků brněnských konšelů jsou v zásadě shodné s předpisy pražské právní knihy a pražského statutárního práva, jsou však zcela stručné. V *pražské právní knize*,³⁶ vedené asi od r. 1310,³⁷ je především rovněž vysloven *zákaz stavby* proti příkazu konšelů a zároveň stanovena pokuta,³⁸ vyjádřená v běžné grošové měně. Při prvním přestupku je to pět grošů, při druhém půl kopy a po třetí tři kopy grošů, po čtvrté šest a půl kopy. Sankce tímto odstupňováním byla jistě účinná.

Pece a průtahy (též ve smyslu kloak), dále *sviňské chlévy* měly se stavěti tři stopy od hranic sousedových.³⁹ Pece měly býti tak opatřeny, aby jiskry nelétaly do sousedova dvora k jeho škodě. Stoky (žumpy) měly být vyzděny proti dvoru sousedovu až na dno.

Větve stromů neměly viset do sousedního dvora. Pakliže visely, ovoce na nich patřilo sousedovi.⁴⁰ Při *stavbě plotu* měl stavebník obrátit větve do svého pozemku.⁴¹ Na rozšířené pěstování *chmele* v Praze ukazuje předpis o jeho vníkaní plotem k sousedovi. Platila zásada, že ten, kdo měl kořeny na svém pozemku, sklízel, kam dosáhl, ostatek patřil sousedovi.⁴²

O *šířce ulic* pravila městská kniha,⁴³ že má býti taková, aby se jeden vůz mohl vyhnouti druhému. Zároveň tu byl ve stručnosti jakýsi *dopravní řád* v tom smyslu, že prázdný vůz měl se vyhnouti naloženému, méně naložený více naloženému, jezdec vozu a chodec jezdcí. Na úzké ulici nebo mostě měl však přednost ten, kdo vjel dříve, ať byl s nákladem či ne. Stejně měl přednost v mletí, kdo přijel dříve ke mlýnu.

³⁴ SB 81: De aqua fontali et fontium fossione. BrL. neuvádí.

³⁵ Viz pozn. 26.

³⁶ Rössler, Das altprager Stadtrecht (Das Rechtsbuch, dále jen APSB), str. 103 n.

³⁷ Tamtéž str. XX.

³⁸ APSB č. 15: »...oder ver pawet wider der scheppfen gebot, dy puz fel dem richter«. Č. 141: »Ob ymat wider der scheppfen gebot pawt oder maurt«.

³⁹ APSB č. 168: »...di sol man paven von dem rain drei fuzze«. Srv. též F. Čáda, Immise, Vědecká ročenka p. f. MU v Brně, 1932, str. 103 n.

⁴⁰ APSB č. 166: Von obes paumen.

⁴¹ APSB č. 167: Von zevnen.

⁴² APSB č. 169: Von den hopfen... waz er damit gewinnen mag, daz ist sein, der andir seins nagepaurt.

⁴³ APSB č. 170: Von des konges straze. Podle sdělení akademika Z. Wirtha byla šířka ulic měřena na šíři dřevce položeného vodorovně před jezdce.

Další zásady obsahovalo t. zv. *pražské statutární právo*⁴⁴ (z roku 1327⁴⁵). Dočítáme se tam o úpravě *prodeje vápna a cihel*, při čemž jsou zároveň stanoveny nejvyšší přípustné ceny pod zákazem roční výroby. Tak za tisíc cihel k zdění mělo se platit 22 grošů, za tisíc cihel na krytí střech 24 grošů.⁴⁶ Zajímavé je také ustanovení o mzdě některých řemeslníků.⁴⁷ Kamenickému mistru nebo tesaři nemělo se dáti denní mzdy více než 2 groše pražské, pomocníku, který může býti zjednán, 2 groše (?). Text tu není dost jasný, protože pomocník měl patrně menší mzdu než mistr. Na mzdu nad sazbu byl však citelný trest: ztráta celého majetku a vyhoštění z města navždy. Kdo by pak platil větší mzdy, než bylo dovoleno, měl zaplatit 20 parvů pokuty za každý jednotlivý případ.

Rovněž zde nacházíme trestní sankci na stavbu domu či zdi proti příkazu konšelů,⁴⁸ shodnou celkem s výší trestu v právní knize.

Velmi významné v oboru stavebního práva je pak usnesení konšelů *o dláždění města* z 15. května 1331.⁴⁹ Podle tohoto předpisu měl býti vždy na čtvrt roku zvolen »pavimentator sive magister pavimentationis«, který měl postupovat při dláždění podle příkazu konšelů, kde by to bylo nejvíce třeba. Při té příležitosti pak byla vydána celá řada příkazů k různým *stavebním úpravám*. Tak především měly býti odstraněny z ulic — jako se stalo již ve vydlážděných ulicích — šíje *sklepní*, t. j. vchody do sklepů z ulice (vně zdí), ať již byly v prostoru pod střechou či mimo ni, pod podloubím či mimo tak, že mají býti zastavěny nebo uzavřeny zdí. Kdo však by chtěl míti sklepní šíji zvenčí svého domu, mohl ji umístit pod zdi a stěnou svého domu přímo dolů, aby nezabírala místo v ulici. Zdá se však, že tento příkaz ohledně sklepních šíjí nebyl později dodržován, protože v 17. století byly opět povolovány. Podobné šíje vidíme i v Brně, jak je patrné na obrázku brněnské ulice ze 17. století.⁵⁰ Podotýkám, že v Táboře vstupy do sklepů nebyly z ulice, nýbrž v domovním průjezdu.⁵¹ Dálo se to patrně z důvodů obranných.

V usnesení o dláždění města bylo dále nařízeno, aby *střechy a přístřešky*, které byly před domy, nad nimiž nebylo obytných místností, byly zcela odstraněny, s výjimkou staveb klenutých a dřevěných, které se obecně nazývaly »swibogen« a »überchuss«, t. j. klenutých průchodních oblouků a loubí mezi domy, nad nimiž jsou obydlí a jimž jsou podloženy

⁴⁴ Rössler, Das altprager Stadtrecht (Das Statutarrecht, dále jen APSS), str. 1 n.

⁴⁵ Tamtéž str. XX.

⁴⁶ APSS č. 3. De cemento et lateribus.

⁴⁷ APSS č. 4. De Lapidis.

⁴⁸ APSS č. 76: »...wer da wider der schepfen gebot an einem hous bouet oder muert...«

⁴⁹ APSS č. 32. De pavimentatione civitatis. V Brně se dovídáme o dláždění města kamenem z listiny z 22. 3. 1348 (AMB, Dřimalův regist.).

⁵⁰ Viz Winter, Kulturní obraz I., str. 381. — Obrázek je v Městském museu v Brně.

⁵¹ Tamtéž str. 380.

sloupy kamenné a dřevěné, jež nemohou býti odstraněny. Kde však jsou dřevěné sloupy, mohly být nahrazeny kamennými.⁵²

Konšelé dále přikazovali, aby všechny *pahrbky, vyvýšeniny a jakékoli stavby* pod sloupy byly odstraněny a vyrovnány s veřejným pozemkem a aby závory nebo jakékoli překážky dřevěné či kamenné před domy byly rovněž odstraněny, tak aby *všude na ulicích města byl volný, společný a přímý průchod pod domy a před domy*.

Další bod usnesení se týkal *prodejních krámců a kotců*, jež stály před domy a pod domy (v loubí) na tržišti i v ulicích a to tak, že vchod do domů a východ z nich musel být volný. Jiný bod jednal o těch, kdo na trhu prodávali sůl, ryby, ovoce nebo jiné věci. Ti měli *na noc* uklízet své vozy, stolice, lavice, krámce či dílny, ale i *během dne* po vyprodání zboží tak, aby tržiště či náměstí bylo všem k užitku pro stání a pro prodávání. Kdo měl krámec mimo podloubí, měl odložit závěru svého krámce, ať železnou či dřevěnou, která obecně slula »lyd«,⁵³ od svého krámce směrem k ulici jen na jeden pražský loket, tak aby závěra měla podporu přivěšenou a aby střecha či stříška krámce měla tři pražské lokte na šíř a byla do výše jezdce, aby mohl pod ní projet. Krámec v podloubí neměl mít střechu.

Zakazuje se vypouštět *vodu z pivovaru* nebo z *lázně* na cestu nebo ulici. Každý ji musí zadržet na svém městišti. Nikdo nemá mít žumpu a kád k svému pivovaru mimo nebo vně svého domu. Pivo se totiž tehdy vařilo téměř v každém domě.⁵⁴

Další obsah tohoto konšelského usnesení je věnován *kovářským dílnám*. Nikdo z kovářů neměl mít dílnu, jež se obecně nazývá »notstal«, před svým domem, nýbrž na městišti nebo ve dvoře svého domu, má-li tam dost místa. Nebylo-li místo, mohl ji mít výjimečně před svým domem do vzdálenosti 5 loket pražských. Nebylo-li ani tolik místa, nemohl mít kovárnu.

Ostatek usnesení byl soustředěn na *udržování městských hradeb*. Tok strouhy či tok vody, který obecně slul »eyzuch« (jindy »eitzucht«) a byl uvnitř hradeb, nesměl být na škodu hradbám a příkopům. Jestliže odtud vzešla nějaká škoda, vinník byl povinen opravou na svůj náklad a pokutou desíti talentů malých pražských parvů (t. j. 2400 parvů čili 200 grošů). Zdá se, že toto ustanovení bylo převzato z daleko starší doby, kdy se počítalo ještě na talenty denárů, a bylo jen přizpůsobeno grošové měně.⁵⁵

Nikdo nesměl mít nebo si zříditi okno nebo dveře v hradbě nebo měst-

⁵² Viz Winter, Kulturní obraz I., str. 386.

⁵³ APSS č. 32, str. 22: »...clausuram institae suae, sive fuerit ferrea vel lignea, quae lyd vulgariter dicitur...«

⁵⁴ Winter, tamtéž str. 380, 488.

⁵⁵ Do talentu se počítalo 240 denárů. Jinak parvi byly počítány na groše jako 1:12 a groše na kopy po 60, po př. marky po 64, 62 i méně. Takto se talent rovnal 20 grošům. Viz též J. Smolík, Pražské groše a jejich díly, Praha 1894, str. 4, pozn. 2.

ské věži. Rovněž byl zákaz pro záchod v hradbě nebo mezihradbí, a to i když byl vyzděn od spoda až nahoru, leč to konšelé dovolili. Předpis se týká patrně domů vestavěných v městských hradbách, jak se často dalo (na př. Zlatá ulička na Hradčanech). Nikdo nesměl mít mezi městskými hradbami hlínu, dřevo či kámen, tedy stavební materiál, ani tam nesměl nic házet, ani nic stavět »pro pohodlí svého domu«. Jestliže by někdo jednal proti těmto zákazům, měl zaplatit za trest deset talentů pražských parvů a kromě toho byl povinen zbourat a odstranit, co tam postavil nebo uložil. Z této pokuty, která rovněž ukazuje na dávný původ, měla jedna třetina připadnout rychtáři, zbytek městu.

Jak velice záleželo na plnění předpisů tohoto usnesení, je vidět ze závěru, kde konšelé slibují mocí přísahy, že kdo by z nich chtěl proti tomuto společnému nařízení něco podnikat, nějak mu překážet anebo se snad pokoušel prostřednictvím »pána našeho krále« nebo královny nebo jiné osoby jakékoli hodnosti nebo významu docílit odvolání, stane se věrolomníkem či křivopřísežníkem.

Dlažba a stavební úpravy města s tím souvisící byly značně *nákladné*, takže téhož roku (1331) bylo se souhlasem krále vydáno nařízení o *clu* k úhradě dlažby,⁵⁶ tedy jakémsi dlažebním, s nímž se setkáváme i v moderních dobách. Protože vinný ungelt tolik nevynesl, jak dlažba pokračovala, praví se v tomto nařízení, že bylo zavedeno další clo, a to na slad, který se vyváží z města, ve výši 2 grošů, kromě toho bylo stanoveno další clo na dovoz sukna, vína, cínu, vosku, ryb nebo jiného zboží, a to tak, že z každého koně, který táhne naložený vůz do města, mělo se dát 6 malých feníků (haléřů). Poplatek byl vybírán přímo od vozků, nikoli obchodníků samých, patrně kvůli zjednodušení. Při dovážení předmětů denní potřeby, tedy nikoli obchodního zboží, platil se při návratu do města v bráně z každého koně jen 1 malý feník (haléř). Za neuposlechnutí byla stanovena pokuta 5 šilinků malých feníků pražských (t. j. 5 grošů v haléřích). Dovoz stavebního materiálu byl bezcelný, tedy dovoz kamene, cihel, vápna, písku nebo stavebního dříví z Podskalí nebo od sv. Valentina.

Je třeba se také zmínit o *listině Karla IV.* z 1. dubna 1347, jíž se dává Starému městu ujištění, že zamýšlené založení Nového města nebude mu na újmu. V ní je uloženo hlučným řemeslníkům, kteří »kladivem dělají a zvučí«, jestliže by je »pro tlučení neklidné« a vzhledem k nedostatku místa nechtěli trpět, aby se usadili v tomto novém městě, jež má být založeno.⁵⁷

V *zakládací listině Nového města pražského* z 8. března 1348,⁵⁸ vydané

⁵⁶ APSS č. 43. De theloneo ad pavimentandum. V Brně bylo povoleno vybírat haléř z koně projíždějícího městem, viz pozn. 49.

⁵⁷ J. Čelakovský, Codex juris municipalis I., Praha 1886, č. 48.

⁵⁸ Tamtéž č. 49. Srv. J. Vaněček — Z. Wirth, Stavba měst v Čechách, Sborník SIA, Praha 1940, str. 277 n.

Karlem IV. brzy na to, je ustanovení, jímž se ukládá těm, kdo mají přidělena vyměřená městiště, aby započali se stavbou domů na nich do měsíce od přidělení a aby do 18 měsíců po přidělení domy mohly být obývány. Nedbalým se hrozilo pokutou. Dále bylo předepsáno, že při stavbě domů je třeba dbáti vyměření ulic, takže nikdo nesměl stavět za hranicemi ulic ani do výše, ani do hloubky a kdo by tak přes zákaz učinil, na příkaz rychtáře a konšelů bude nucen vše zbořit a kromě toho bude potrestán pokutou od nich uloženou.

Jak je z této listiny patrné, města byla zakládána podle plánu předem připraveného, kde městiště byla přesně vyměřena a přidělena. Zároveň byla určena stavební čára domů, shodná s hranicemi ulic a náměstí. Zvláštním předpisem byla zaručena výstavba města do určité doby.

Jiný pramen městského práva, t. zv. *Soběslavská práva*, jež jsou kladena částečně do čtyřicátých let 15. století,⁵⁹ tedy již do doby husítské, má také některá ustanovení z oboru stavebního práva. V článku o *stavbě domu* se dovoluje každému, aby si stavěl dům podle svého, takže by i sousedu mohl zahradit světlo. Tento předpis upomíná na výrok brněnských konšelů, jímž stavba do výše i do hloubky na vlastním městišti není nijak omezena, pokud neohrožuje stavbu sousední. Nesmí však škoditi sousedovi vodou a žumpu smí stavět nejméně půl druhého lokte od sousední zdi. Překročení této hranice bylo trestáno pokutou půl sedmé kopy »pánům«, t. j. konšelům.

Ve výrocích *jihlavských konšelů* je zmínka o tom, že sousedé mají mít každý vlastní domovní zeď a vlastní žlab. Dohodnou-li se však, mohou mít zeď i žlab společné. O svádění vody je vyslovena zásada, že každý má sváděti vodu se svého domu tak, aby sousedu neškodila.⁶⁰

Tyto staré stavebně právní zásady, jak jsme se s nimi již seznámili, převzal do své sbírky městských práv Bříkčí z Licska r. 1536. Můžeme však sledovat i *úřední stavebně právní praxi* v 16. stol., v případech projednávaných v Praze před t. zv. *šestipanským úřadem*, zejména z jeho knihy nálezů (*liber sententiarum*), obsahující záznamy z let 1518—1547.⁶¹ Tak v jednom nálezu čteme: »Každé stavenie, kteréž se dělá, stavie v mezích a gruntiech svých bez újmy meze a gruntu souseda druhého, podle práva hájeno býti nemuož, aby kterakžkoli doluov nebo navejš nemělo býti děláno«. ⁶² Stavěti bylo možno tedy nahoru i dolů do neohraničené hloubky, avšak »bez druhého súseda škody«. ⁶³

⁵⁹ Č á d a, Právní dějiny československé, Brno 1947, str. 50 n. R. Schranil, Die sogenannten Sobieslaw'schen Rechte, Mnichov a Lipsko 1916, str. 80.

⁶⁰ J i r e č e k, CIB II/4 č. 277—278.

⁶¹ AMP rkp. č. 2153. M. Kratochvíl, Šestipanské úřady v Starém a Novém Městě pražském do r. 1547 a jejich knihy, Sborník příspěvků k dějinám hlavního města Prahy, VI/1930, str. 149 n., podle něhož jsou citovány dále odkazy na jednotlivé nálezy.

⁶² Rkp. č. 2153, fol. 104.

⁶³ Ib. fol. 9.

Oprava nebo přestavba domu mohla být provedena jen v mezích stavby dřívější, jinak soused žaloval, že stavba se děje »jinak mimo míry a způsob starého stavení jemu k nebezpečení«, avšak důvod k žalobě byl i při změně provedení stavby, na př., že »krov, kterýž prve byl cihelný, ten sebrav, že chce dělati šindelný«.⁶⁴

Námítky bylo třeba podati a žalovati před dokončením stavby.⁶⁵ Kde však byla na př. okna odedávna, tam nebylo možno při přestavbě nic namítati, »když nikdá tomu překáženo nebylo«. Jestliže však z okna byly vylévány »nečistoty« a soused tím trpěl škodu nebo se mohl obávat jiné újmy, mohl žalobou dosáhnouti zamřížování i starodávného okna nebo jeho zasklení či zalepení »mázdrou«. Rozměry okna byly někdy přesně vymezeny a neměly být překročeny,⁶⁶ »aby v světle bylo lokte zšíři a zvejši pěti čtvrtí a mříží, aby je opatřil pro samo bezpečení«. Jestliže však soused spor prohrál, musil okno zazdíti.⁶⁷ Majitel okna naproti tomu byl chráněn proti zastínění novou zdí, která musela být stržena,⁶⁸ nebo vzrostlým stromem, jež musel soused skácet.⁶⁹

Dešťová voda byla zachycována okapy a jimi dále odváděna na grunt majitele domu. Voda svedená na grunt sousedův musela být odvedena zpět,⁷⁰ leč by se tak dalo od starodávna.⁷¹ Pakliže soused svévolně obracel vodu na sousední pozemek, musel nahradit škodu. Okapní žlaby měl opravovat ten, jemuž žlab sloužil, a to podle míry prospěchu.⁷²

Studni bylo lze kopat na pozemku kdekoli, ale nesměla být na škodu sousedovi. Bylo proto předepsáno, aby byla nejméně tři lokte od hraniční čáry.⁷³ Společná studně, stojící na rozhraní, byla používána oběma sousedy a opravována společným nákladem. Odepřel-li jeden ze sousedů opravu, směl druhý soused studnu ohradit a používat jí sám, pokud druhý soused svůj povinný příspěvek neuhradil.⁷⁴

Při sporech o *hraniční zeď* byla dodržována zásada, že každý má udržovat vlastní zeď po pravé straně při vstupu do domu,⁷⁵ poněvadž podle »řádu města v každém stavení domovém zeď dělčí duom souseda druhého, jda od něho po pravé straně, náleží tomu, kdo pravú stranu drží, leč by od starodávna k spolčení byla přivedena a zápisem stvrzena«.⁷⁶ Jinou rozhodnou okolností bylo, zdali někdo »krov, trámy i žlab svojo

⁶⁴ Ib. fol. 99.

⁶⁵ Ib. fol. 169.

⁶⁶ Ib. fol. 19.

⁶⁷ Ib. fol. 518.

⁶⁸ Ib. fol. 130.

⁶⁹ Ib. fol. 392.

⁷⁰ Ib. fol. 392.

⁷¹ Ib. fol. 139.

⁷² Ib. fol. 165.

⁷³ Tamtéž.

⁷⁴ Ib. fol. 27.

⁷⁵ Ib. fol. 68.

⁷⁶ Ib. fol. 207.

na té zdi složený má⁷⁷, to pak mělo za následek povinnost opravy. Tento důvod býval silnější kriteria polohy, takže nebylo přiznáváno vlastnictví »z příčiny pravé strany domu jeho«, poněvadž bylo »zřetelně viděti, že (druhý) do ní trámy své uloženy má a druhá strana jest jalová⁷⁸. Tak se mohlo stát, že zeď, vlastně jen zatížená služebností, byla mocí této služebnosti vtažena do vlastnictví toho, jemuž měla sloužiti. To ovšem platilo ve sporných případech. Tam, kde bylo prokázáno nesporné vlastnictví, nesměl soused se své strany bez povolení nic vezdívát, ani vkládat trámy. Učinil-li tak, byl nucen trámy vyjmout a položit na vlastní sloupy na svém pozemku. Tyto opěrné sloupy musel pak »podchytiti roštem«, aby tlakem neškodily základům sousední zdi.⁷⁹

Stavby, které zatěžovaly grunty, směly pak vůbec státi teprve »na puol čtvrté nohy vzdéli ode zdi⁸⁰. Dále »právo zjevně ukazuje, že uprostřed stavení mezi sousedy zeď neb hradba společní býti má a ji společně spravujíc užívati mají. Jestliže by pak tomu druhý soused na odpor byl a té zdi společný nechtěl opravovati, tehdy ten, kdož sám na tu zeď neb hradbu náklad učiní, sám ji užívati má⁸¹. Na společné zdi měl býti i žlab k společnému používání.⁸² Společná zeď měla sloužit jen ochraně plynoucí z přehrazení, jiný způsob, na př. vložení trámů, předpokládal zvláštní dohodu.⁸³

Nečistotu, odpadky a splašky odváděl ze dvora *kanál*. *Okapem* nebo otevřenou *strouhou* byla odváděna jen dešťová voda.⁸⁴ Jestliže vyústění strouhy někoho obtěžovalo, bylo nutno je přeložit na jiné místo anebo rouru před vyústěním přerušit, aby se voda ztrácela do země.⁸⁵

Časté bývaly spory o záchodové *žumpy* a proto v šestipanských výročí je o tom řada rozhodnutí. Žumpa nesměla být blízko studně,⁸⁶ ani blízko sousedovy zdi nebo pod jeho okny, »poněvadž soused sousedu dýmem, vodou a smradem škody činiti nemá⁸⁷. Záchodová jáma, nebo jak se také často říkalo, »důl«, musela být zděná,⁸⁸ nesměla ležeti výše než podlaha sousedního sklepa, »voda případná a dešťová« nesměla do ní vtékati, aby ji nepřeplnila.⁸⁹ Z toho důvodu byla povinnost ji často vyprazdňovat, což se však vždy nedálo. Winter⁹⁰ uvádí řadu takových příkladů

⁷⁷ Ib. fol. 230.

⁷⁸ Ib. fol. 404.

⁷⁹ Ib. fol. 11.

⁸⁰ Tamtéž.

⁸¹ Ib. fol. 13.

⁸² Ib. fol. 119.

⁸³ Ib. fol. 377.

⁸⁴ Ib. fol. 198.

⁸⁵ Ib. fol. 332.

⁸⁶ Ib. fol. 211.

⁸⁷ Ib. fol. 83.

⁸⁸ Ib. fol. 178.

⁸⁹ Ib. fol. 287.

⁹⁰ Winter, tamtéž II., str. 182.

z různých měst i z pozdější doby, mimo jiné stížnost i na universitní Andělskou kolej v Praze z r. 1610, ježto kolemjdoucí »plili pro velký smrad z tajného důlu«. Když pak byla nařízena k odstranění závady komise, nechtěl ředitel koleje, mistr Kampanus jíti k »vejchozu«, vymlouvaje se, že má »disputací«. A tak, praví Winter, zůstalo nevoňavo dále.

Společná žumpa musela být udržována oběma sousedy; poněvadž pak snižovala hodnotu pozemku, soused žumpou zatížený přispíval menší částkou na její čištění.⁹¹ Protože čištění žumpy patřilo k tíživým povinnostem, varoval se každý, aby snad z občasné ochoty se nevyvinula nějaká služebnost. Proto v jednom sporu o čištění žumpy dala si osvobozená strana ještě před vynesáním nálezu protokolovati, »že to jest učinil z své dobré vuole bez újmy a překážky orteli tomu, aby napotom on ani budoucí jeho ... k takové pomoci, čině nic napomínání nebyli«.⁹²

Mnohé spory vznikaly z provozování řemesel. Hlavně tu hrozilo nebezpečí ohně. Proto na př. kovář nebo jiný řemeslník, používající ohně při práci, byl nucen »komín nahoru dosti vysoce vyzdvihnúti, hlinou vnitř i zevnitř vymazati a nad ním cihlami přikrýti«, po případě jej ještě zvednout nad sousední krovy.⁹³ Stížnost však mohla směřovat i proti použití hořlavějšího materiálu než dříve, jak bylo již uvedeno, když stavebník chtěl střechu pokrýti šindelem proti dřívějšímu krytu tvrdému. Klid sousedův neměl být rušen hlukem z dílny, kdy bylo na př. nařízeno zasklení oken a tím tlumení zvuků⁹⁴ nebo bylo zakázáno kováři dělat v nové dílně těžší kusy »pode tři nebo čtyři kladiva«, kdy stavba trpěla i otřesy⁹⁵ nebo »valením dříví«.⁹⁶

Spory vzcházely i z poškozování základů sousedního stavení, na př. podmáčením, kromě případů již uvedených také ucpáním susedova trativodu nebo skládáním ledu ve sklepě, kdy voda z tajícího ledu pronikala do okolí.⁹⁷ Pro poškozování základů bylo nařízeno i stržení novostavby působící »mdlobu gruntu« susedova⁹⁸ a zakázáno »vybírání« sklepa pod sousedním stavením.⁹⁹

Průchod domem nebo přes cizí pozemek musel být povolen smlouvou nebo z »přátelství«. Průchod, který nebyl »od starodávna« a nebyl zajištěn smluvně, mohl být kdykoli odvolán.¹⁰⁰

Z ukázek praxe šestipanského úřadu je vidět, že se týkala vesměs *sousedského práva* a držela se starších zvyklostí, o nichž tu byla řeč shora.

⁹¹ Ib. fol. 175.

⁹² Ib. fol. 177.

⁹³ Ib. fol. 364.

⁹⁴ Ib. fol. 543.

⁹⁵ Ib. fol. 197.

⁹⁶ AMP, rkp. č. 993, str. 182—3.

⁹⁷ Rkp. č. 2153, fol. 29 a 346.

⁹⁸ Ib. fol. 133.

⁹⁹ Ib. fol. 99.

¹⁰⁰ Ib. fol. 131.

Není pak divu, že při konservativismu středověkého práva se s touž úpravou stavebních poměrů setkáváme i v pozdějším pramenu městského práva ze 16. století, Pavla Kristiána Klatovského z Koldína *Jus municipale regni Bohemiae* z r. 1569, jež po schválení Rudolfa II. se stalo od r. 1579 platným pro všechna města Čech s výjimkou Litoměřic a Loun. Ale i tam platilo od r. 1610 a od r. 1697 platilo i ve městech moravských až do vydání obecného zákoníka občanského z r. 1811. Pochopitelně, že Koldínovo městské právo se dočkalo několika dalších vydání, a to prvního r. 1579, druhého r. 1618, třetího r. 1701 a posledního r. 1755.¹⁰¹

Rozvíjející se společenské formy života v období vrcholného feudalismu odrážejí se také v *stavebně právních předpisech*. Již praxe šestipanského úřadu ukazuje na bohatší procesní postup stavebního řízení, jež je v Koldínově městském právu již podrobně zachyceno a poněvadž bylo vydáno se schválením panovníka, stal se z této sbírky zákon, který nastoupil nyní na místo zvyklostí, třeba zachycených již od 14. století písemnou formou. Jsou obsaženy hlavně v kapitole »De aedificatione«, kde proti dřívějším pramenům čteme podrobné předpisy o stavebním řízení, jež v první stolici přísluší šestipanským úředníkům v pražských městech, jinde městským konšelům. Zejména byl předepsán »vejchoz«, t. j. místní komise. Konšelé či šestipání jsou povinni »vejchoz pro spatření takového stavení učiniti« s podmínkou však, že jim obě strany předem zaplatily po půl osma českém groši. Pro jednání samo se požadovalo nejprve docílení dohody mezi spornými stranami a nebylo-li jí dosaženo, mělo býti vydáno rozhodnutí. Kdo by stavěl přes vydaný zákaz, měl stavbu zbořit na vlastní náklad. Z rozhodnutí šestipanského úřadu bylo odvolání k pražským konšelům.

Podrobnější předpisy se týkaly provozu různých řemesel, jež ruší své okolí zápachem, dýmem nebo hlukem. Takoví řemeslníci se měli zakupovat v ulicích a místech k tomu od starodávna určených, kdyby pak nabýli domu jinde, na př. dědictvím a pod., nesměli tam živnost provozovat, jakmile by si sousedé stěžovali. Řemeslníci, kteří mohli okolí ohrožovat ohněm, t. j. kteří používali výhně, pece a pod., byli povinni učinit opatření proti škodám z létajících jisker; komíny od výhní a pecí měli stavěti kamenné nebo z cihel a dostatečně vysoké nad krov. Řemesla obtěžující zápachem (škvaření loje a pod.) měla se provozovat »na místech soukromních«, při čemž se Koldín dovolává majestátu Karla IV., který v té věci byl vydán. Patrně měl na mysli Karlovo privilegium při zakládání Nového Města pražského vydané na ochranu Staroměstských, o němž byla shora řeč.

Proti dřívější praxi je odchýlný předpis o stavbě záchodové žumpy, ježto

¹⁰¹ Srv. Vaněček, Malé dějiny, str. 164, který soudí, že úplné zrušení Koldínových práv nastalo až r. 1848.

se požadovala jen vzdálenost půl druhá lokte od sousední zdi, avšak musela být k sousedově straně vyzděna na půl cihly.

Kapitolu o stavbách uzavíral *přehled starých měr délkových a plošných*. Nebude snad ke škodě uvést zde několik dat. Tak *stopa* čítala čtyři dlaně, *dlaně* obsahovala čtyři prsty, *prst* pak měřil čtyři ječná zrna. *Loket* rozuměl se v délce pražského lokte. *Krok* měřil půl druhého lokte nebo pět stop. *Stopa* tedy měřila něco víc než třetinu lokte. *Sáh* byl na tři pražské lokte, *látro* na čtyři lokte. *Hon* se počítal o 125 krocích čili 625 stopách. *Strych* jako plošná míra měl dvakrát 72 loket délky (144 loket) a na šíř 72 loket. *Provazec* měřil 72 loket, *míle* 365 provazců.¹⁰²

Některé předpisy stavebního a sousedského práva byly i v kapitole o služebnostech a v kapitole o vodě dešťové, jež proti dřívějšímu stavu nemají odchylek.

O tom, jak byly praktikovány tyto předpisy v praxi v 17. století, máme doklad ve *stavebních protokolech* o komisích z Brna.¹⁰³ V této knize jsou zprávy o řízení při novostavbách na př. Ditrichštejnského domu¹⁰⁴ (nyní Moravské museum), kostela sv. Tomáše,¹⁰⁵ sv. Michala,¹⁰⁶ o položení vodní roury u kláštera Kapucínů,¹⁰⁷ o tocích vody na Koblišné ulici,¹⁰⁸ Brněnské ulici¹⁰⁹ a pod. Obsahují důležité zprávy pro brněnský místopis.

Vedle Koldínových práv, která znamenala unifikaci městského a rovněž stavebního práva, setkáváme se v tomto období rozvinutějšího státního aparátu se stavebními předpisy také v jiných normách než v městském právu. Tak již za Marie Terezie *požární řád* z 21. srpna 1751¹¹⁰ nebo, jak v českém znění je označen, »řád pro hašení ohně«, má řadu předpisů z oboru t. zv. stavební policie, týkajících se *komínů, požárních zdí, zákazu kamen u dřevěných zdí, stržení dřevěných budov při požáru* atd. Tento požární řád byl nahrazen *novým* ze 7. září 1782, kdy v záplavě josefinských patentů došlo k novým právním úpravám v různých oborech veřejného života. — Dne 9. března 1787 byl vydán *stavební řád* pro nové stavby, doplněný později některými nařízeními, na př. z 15. září 1797 o *střechách*. Některé stavební předpisy měl také *lesní řád* z r. 1764, obnovený dvorským dekretem z 21. května 1787. — *Kropatschkova příručka*¹¹¹ pro krajské úřady z konce 18. století uvádí pak již *úplný systém stavebních*

¹⁰² K tomu J. Petřík, *Zeměměřictví a zeměměřiči v 16. a 17. století*, Sborník SIA 1940, str. 61. n.

¹⁰³ AMB, rkp. č. 103.

¹⁰⁴ AMB, rkp. č. 103, fol. 198.

¹⁰⁵ Ib. fol. 186.

¹⁰⁶ Ib. fol. 195, 201.

¹⁰⁷ Ib. fol. 107.

¹⁰⁸ Ib. fol. 173.

¹⁰⁹ Ib. fol. 10.

¹¹⁰ Státní archiv v Brně, sbírka patentů sign. P 17 (B 41).

¹¹¹ J. Kropatschek, *Kommentar des Buches für Kreisämter etc. II.*, Vídeň 1799, str. 360 n.

předpisů, jež podrobně jednají o způsobu a vybavení staveb. Toto stavební právo se ovšem již liší od sousedského práva, s nímž vystačila stará městská práva. Je možno říci, že toto stavební právo, tvořící se již na *basi správní*, vyrůstá k ochraně zájmů, jak si je představoval zákonodárce v tomto období feudálního státu, zatím co t. zv. stavební právo sousedské mělo chránit jednotlivé sousedy navzájem. Většina těchto předpisů sousedského práva přešla později do obecného zákoníka občanského z r. 1811, avšak hlavní těžiště předpisů ryze stavebních zakotvilo trvale ve sféře správní. V 19. století pak úprava stavebních řádů byla ponechána většinou zemského zákonodárství. A tak i stavební právo hledělo udržet krok s hospodářskými a technickými změnami, jež však již rozrušovaly feudální státní zřízení.

Z podaného přehledu o vývoji městského stavebního práva je zřejmo, že jeho kořeny sahají do dávných dob, a to mnohem starších, než ukazují písemné prameny, z nichž se o něm dovídáme. Původní jeho formou bylo právo zvykové, které bylo písemně zachyceno jednak ve sbírkách konšelských nálezů, jednak v některých právních normách. Z brněnské právní knihy z poloviny 14. století je zřejmo, že již v té době, a snad dávno před tím, zde stavební právo dosáhlo ukončení svého vývoje na dlouhý čas a v této podobě bylo převzato v 16. století do sbírek městských práv, z nichž Koldínova byla platná jako subsidiární pramen práva až do počátku 19. století. Již koncem 18. století se stavební právo vyvíjelo jako samostatný obor v oblasti správy.

Systematický výklad těchto předpisů, jak zde byl podán, bylo by ovšem možno promítnout na pozadí soudobých stavebních slohů a stavebního vývoje měst, stejně jako do jejich hospodářských poměrů. To však by bylo již spíše úkolem studia dějin urbanistiky či hospodářské historie, jímž tato studie může dát potřebný podklad.

ИСТОРИЯ РАЗВИТИЯ ГОРОДСКОГО СТРОИТЕЛЬНОГО ПРАВА В ЧЕХИИ И МОРАВИИ ДО НАЧАЛА 19 СТ.

Ярослав Пошварж

Городское строительное право развивалось в форме юридических обычаев, относящихся к возведению построек на базе экономических потребностей города, как об этом свидетельствуют не только планы городов и способы застройки городской территории, но и сохранившиеся письменные документы. К таковым, в первую очередь относятся решения городских шеффенов, собранные в Брненском юридическом сборнике писаря Яна (около 1353 г.) и относящиеся к постройкам. Как видно по их содержанию, некоторые из этих решений относятся к периоду основания городов в 13 ст. Они формулируют, приблизительно, следующие начала: Для возведения любого строения необходимо разрешение властей; то, что построено вопреки запрещению, должно быть снесено; запрещается возведения построек на дорогах общего пользования. Определенные предписания казались планирования пригородов, возведения заборов, посадки деревьев у заборов на границе земельного участка, сооружения очагов, ям для нечистот, хлебов, ремесленных мастерских, высоты зданий и глубины их фундаментов, общих стен, зданий, грозящих падением, доступа света (окон), спуска сточных вод, стока дождевой воды, увеличения высоты стен дома и т. д.

Аналогичны этим постановлениям, но менее подробны постановления Пражского юридического сборника, который велся с 1310 года и в котором содержались и предписания о ширине улиц, а также и нечто вроде правил движения по городу. Строительные предписания содержались и в так наз. Пражском статутарном праве (1327). Кроме того, действовали различные особые постановления (решения городских шеффенов) как, к примеру, важное решение пражских шеффенов о замощении города (1331), которые одновременно являются и чем-то вроде попытки планирования города. Некоторые предписания о строительстве содержались и в грамотах об основании города (на пример грамота об основании Нового города пражского 1348 г.). Некоторые предписания о строительстве находим в так наз. Собеславском сборнике и в решениях иглавских шеффенов.

Принципы, содержащиеся в Брненском юридическом сборнике, были почти что без изменений заимствованы сборником Брикциго из Лицка (1536); мы их

встречаем и в решениях так наз. шестипанского уряда в Праге (первая половина 16 ст.).

Они содержатся и в Сборнике городского права составленным Кольдином и в этой форме они по существу действовали до издания Общего гражданского уложения 1811 года. В течение 18 ст. на базе новых потребностей издаются специальные Положения о борьбе с пожарами и специальные Положения о возведении построек.

EIN BEITRAG ZUR GESCHICHTE DES STÄDTISCHEN BAURECHTES IN BÖHMEN UND MÄHREN BIS ZUM ANFANG DES 19. JAHRHUNDERTS

Jaroslav Požvůř

Das städtische Baurecht entwickelte sich in der Form von baurechtlichen Gewohnheiten aus wirtschaftlichen Bedürfnissen der Städte, wie nicht nur ihre Baugründe und die Art des Verbauens des Städtegebietes zeigen, sondern auch schriftliche Quellen, die sich bis zur heutigen Zeit erhalten haben. Zu diesen gehören in erster Reihe die Rechtsprüche der städtischen Ratsherren, die uns das Brünner Rechtsbuch des Schreibers Johannes wiedergibt (um das Jahr 1353) und die sich auf Bauangelegenheiten beziehen. Wie wir wissen, gehen sie bis auf die Städtegründerzeit im 13. Jahrhundert, wenn nicht in eine noch ältere Periode zurück. Sie enthalten ungefähr folgende Grundsätze: Zu jedem Bau musste man eine amtliche Bewilligung haben. Was gegen das Verbot gebaut wurde, musste niedergerissen werden. Öffentliche Wege durften nicht verbauet werden. Bestimmte Vorschriften bezogen sich auf Ausmessen von künftigen städtischen Grundstücken, auf Umzäunungen, auf das Pflanzen von Bäumen längst der Umzäunungen an den Grenzen der Grundstücke, auf die Errichtung von Feuerherden, Senkgruben, Ställen, Werkstätten, Höhe und Tiefe der Bauten, gemeinsame Mauern, baufällige Häuser, Lichtzugänge, Abläufe für Abfallwasser, Abläufe für Regenwasser, Aufbau von Mauern u. s. w.

Mit diesen Grundsätzen analogisch war das im Ganzen weniger inhaltsreiche Prager Rechtsbuch, das ab 1310 geführt wurde und in welchem wir auch Vorschrift über die Breite der Gassen und die Grundlagen einer Verkehrsordnung finden. Bauvorschriften enthielt auch das sogen. Prager Statutarrecht (J. 1327). Ausserdem galt eine Reihe von weiteren Bestimmungen (Beschlüsse der Stadträte, z. B. eine wichtige Entscheidung der Prager Schöffen über die Pflasterung der Stadt aus dem Jahre 1331). Einige Bauvorschriften enthalten auch die Gründungsprivilegien der Städte (z. B. der Neuen Prager Stadt vom J. 1348). Etliche Bauvorschriften finden wir auch in den sogenannten Sobieslaw'schen Rechten (Soběslavská práva) vor, und in den Rechtssprüchen der Iglauer Schöffen.

Die Baubestimmungen des Brünner Rechtsbuches wurden fast ohne eine Aenderung in die Sammlung des Brikcí z Lícza (1936) übernommen, die wir auch in der Rechtspraxis und in den Rechtssprüchen des sogen. Sechsherrenamtes (in der I. Hälfte des 16. Jahrh.) vorfinden.

Dieselben Grundsätze enthalten auch die Stadrechte von Boh. Koldin, die in dieser Form bis zur Herausgabe des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches vom J. 1811 galten. Aus den neuen Bedürfnissen des 18. Jahrhunderts entstehen besondere Brand- und selbständige Bauordnungen.