

# PŘÁVNÍ RÁMEC PRAŽSKÉ ASANACE

Milan Šimandl

## Úvod

Akce, v literatuře označovaná jako pražská asanace, probíhající od konce 19. století je kontroverzní záležitostí i po mnoha desítkách let. Na jedné straně způsobila zánik svébytného a urbanisticky zajímavého městského celku, na straně druhé výrazně zlepšila zdravotní a hygienickou úroveň.

O pražské asanaci toho bylo napsáno hodně, většina z těchto prací se však zabývala kulturním či umělecko-historickým kontextem asanace. Vzhledem ke skutečnosti, že celá asanace byla v českém prostředí průkopnickým projektem, musel být nejprve položen právní základ v podobě přijetí předpisů umožňující její provedení. V následujícím příspěvku se zaměřím především na právní stránku celé této rozsáhlé akce.

Nejprve je třeba zodpovědět otázku, co pražská asanace vlastně je. Asanací se rozumí činnost vedoucí k ozdravení, ke zlepšení hygienických podmínek dané lokality. Pražská asanace byla tedy ozdravnou akcí prováděnou díky ad hoc přijatým zákonům, které se vztahovaly pouze na asanační obvod v nich vymezený. Ostatní stavební akce probíhající v Praze ve stejném období nelze s pražskou asanací ztotožnit, byť se tak občas stává.

Zdrojů informací o pražské asanaci je značné množství, od populárně naučných spisů až po vědecké práce založené na podrobném studiu pramenů. Pro svou práci jsem čerpal především ze sbírek právních předpisů – Říšského zákoníku, Českého zemského zákoníku a Sbírkou zákonů a nařízení. Velmi cenným a zároveň dostupným zdrojem informací o průběhu asanace jsou Administrační zprávy obce královského hlavního města Prahy a Věstník obecní Královského hlavního města Prahy. Periodika, především Národní politika a Národní listy, přinášejí zprávy o aktuálním dění, názory různých osobností, manifesty a v inzertní části vyhlášky městské rady a místodržitelství. Z archivních pramenů patří k nejdůležitějším ty obsažené ve fondech Vrchní zemský soud, České místodržitelství a Zemský výbor Praha v Národním archivu České republiky, případně částečně uspořádaný a bohužel nepřístupný Referát XII, asanační, ve fondu Magistrát hlavního města Prahy I. v Archivu hlavního města Prahy.

## Cesta k asanaci

Na úvod považuji za nutné alespoň ve stručnosti přiblížit společenskou situaci a důvody, které k asanaci vedly. Všeobecný rozvoj probíhající v 19. století s sebou přinášel i zvýšené nároky na bydlení, hygienu a zdraví. Velká města, uchovávši si doposud středověký charakter a uzavřená v městském opevnění, se snažila přizpůsobit požadavkům moderní

doby. Nová výstavba Hamburku po velikém požáru v roce 1842, megalomanská Haussmannova přestavba Paříže i vznik vídeňské Ringstrasse se staly vzorem pro další města.

Praha byla v této době pouze provinčním městem v rámci rakousko-uherské monarchie, i přesto (anebo právě proto) zatoužili její představitelé vyrovnat se světovým metropolím a ukázat, že hlavní město Českého království dokáže český národ důstojně reprezentovat.

Rozvoj Prahy v moderní město odstartovalo především zrušení pevnostního statusu po prohrané válce v roce 1866<sup>1</sup> a následné bourání hradeb. To otevřelo cestu k rozvoji především předměstských obcí, které záhy splynuly s Prahou v jeden faktický, ovšem nikoli právní, celek. V průběhu 70. a 80. let 19. století zažívaly předměstské obce nebývalý stavební rozmach, zatímco uvnitř Prahy stavební ruch stagnoval. Jednou z příčin byla rozdílná výše domovní daně nájemní,<sup>2</sup> kdy na předměstích byla podstatně nižší. Podle zákona č. 17/1882 ř. z., *jenž se týče některých změn v zákoně o dani ze stavení*, si mohl pronajímatel odečíst z hrubého výnosu z nájemného v Praze a na Vyšehradě (tehdy ještě samostatně) 15 % jako náklady na údržbu a za amortizaci budovy, zatímco v ostatních městech dokonce 30 % (§ 6, odst. 1). Po odpočtu nákladů byl čistý výnos zdaněn sazbou 26 2/3 % v Praze a na Vyšehradě, zatímco v ostatních městech sazbou 20 % (§ 6, odst. 2).<sup>3</sup>

Městská rada podala dne 4. prosince 1883 presidiu českého místodržitelství žádost, v níž na tyto nepříznivé daňové poměry upozornila. Žádost navíc obsahovala zmínku o nevhodných podmínkách k bydlení v Josefově a přilehlých částech Starého Města.<sup>4</sup> Tyto části města patřily k nejzanedbanějším, bydlela zde především chudina a nekvalifikované dělnictvo. Kontrast této lokality s okolím dobře vystihuje popis uveřejněný v časopise Zlatá Praha: „*Na levém břehu mohutného proudu smaragdový svah Letné, na pravém břehu monumentální budova Rudolfiny a imponující budovy školské a za tímto bohatým vstupem k modernímu městu v nejbližším sousedstvu hnusný labyrint klikatých, úzkých uliček naplněných mephitickými vůněmi ze stok, valícím se z nízkých komínů dýmem oživených postavami a výjevy, jež zdají se jakoby byly přenešeny do Prahy přímo z Orientu, odkudsi z Bagdadu. (...) Nač cestovati daleko na východ, když nejzanedbanější kout Stambulu naléztí lze uprostřed hlavního města království Českého.*“<sup>5</sup> V Národních listech si zase povšimli, že z posledních tří zbývajících zanedbaných městských ghet v Evropě (ve Frankfurtu, Římě a Praze) je Praha poslední, kde ghetto nebylo doposud asanováno.<sup>6</sup> Charakteristikou Josefova byla neúnosná přelidněnost, špatná kanalizace, nedostatek čisté vody a díky nízké úrovni terénu i časté záplavy, zejména ty v letech 1872, 1876<sup>7</sup> a konečně i v roce 1890, kdy ovšem již bylo o asanaci Josefova rozhodnuto. Zástavba této oblasti

<sup>1</sup> ANONYM. Dar královský. In: *Národní listy*, roč. 6, č. 301, 2. 11. 1866, s. 1.

<sup>2</sup> Domovní daň nájemní (též označována jako *domovní daň činžovní*, nebo jen *činžovní daň*) byla výnosová daň, kterou platil vlastník nemovitosti z čistého výnosu z pronájmu své nemovitosti (po odečtení výloh na údržbu a amortizaci budovy). Zavedena byla v roce 1820 nejprve pro hlavní zemská města a některá lázeňská města. Patentem z 10. října 1849, č. 412 ř. z., byla tato daň rozšířena i na místa, kde všechny budovy, nebo alespoň polovina z nich poskytovaly činžovní výtěžek pronájemem.

<sup>3</sup> Např. z hrubého výnosu 1000 zl. v Praze činil čistý výnos po odečtení srážky na náklady 15 % částku 850 zl., z níž se sazbou daně 26 2/3 % vypočítala výsledná daň 226 zl. Na předměstích činil z téhož hrubého výnosu čistý výnos po odečtení srážky na náklady 30 % částku 700 zl. z níž se sazbou daně 20 % vypočítala výsledná daň 140 zl.

<sup>4</sup> BEČKOVÁ, K. Asanace – zatracovaný i obdivovaný projekt obce Pražské. Příspěvek k dějinám pražské asanace. In: *Pražská asanace. K 100. výročí vydání asanačního zákona pro Prahu*. Praha: Muzeum hlavního města Prahy, 1993, s. 34–56.

<sup>5</sup> R. Finis Ghetto. In: *Zlatá Praha*, roč. 4, č. 22, 22. 4. 1887, s. 350.

<sup>6</sup> ANONYM. Staré Město a čtvrť josefovská. In: *Národní listy*, roč. 27, č. 71, 6. 3. 1887, s. 5.

<sup>7</sup> ANONYM. Povodeň. In: *Národní listy*, roč. 16, č. 50, 20. 2. 1876, s. 3.

byla přehuštena, domy byly v poměru k šířce ulic neúměrně vysoké a většina budov byla ve špatném technickém stavu, což byl mj. důsledek nepřehledných vlastnických vztahů, jak bude uvedeno dále.

Při jednání městské zdravotní rady dne 28. března 1885 předložil městský fyzik MUDr. Jindřich Záhoř návrh na zboření Josefova a přilehlých oblastí a vystavění nové čtvrti na státní útraty.<sup>8</sup> Dne 10. března 1886 podala městská rada petici k císaři, aby učinil opatření pro vydání předpisů, které by osvobozovaly od činžovní daně novostavby i přestavby v předeměných částech Prahy na 20, resp. 30 let.<sup>9</sup> Výnos ministerstva financí z 6. prosince téhož roku dal k možnosti přijetí takového zákona otevřenou cestu, jako nutná podmínka je však i vytvoření souvisejících zemských zákonů osvobozujících novostavby od zemských, obecních a školních přírážek.<sup>10</sup>

V té době již probíhala soutěž na vytvoření plánu polohy<sup>11</sup> dle § 1–7 *zákona č. 40/1886 č. z. z., jímžto se vydává stavební řád pro král. hlavní město Prahu a pro města Karlín, Smíchov, Král. Vinohrady, Žižkov, pak pro místní obce Koštře, Třešovice s Třešovičkami, Břevnov s Týnkou, Dejvice, Bubeneč, Libeň, Troju, Vršovice, Nusle a Pankrác, Michle a Podolí*. Za vítězný byl počátkem roku 1887 vybrán plán kolektivu okolo městského geometra Alfréda Hurtiga nazvaný „Finis Ghetto“. Plán polohy rozdělil asanovanou oblast do několika desítek skupin, označených římskými číslicemi. Plán původně obnášel nejen zboření Josefova, ale i celého (!) Starého Města vyjma několika důležitých staveb, zejména kostelů. Zveřejnění plánu vyvolalo několik varovných reakcí, které ovšem nebyly příliš brány v potaz. Např. Renáta Tyršová poukázala na nesmyslnost bourání celého Starého Města. „*Nikoli ničít a porušovat káže nám cit a povinnost, ale zachovávat a křísit všechny ty svědky minulosti v středisku života národního, aby nám vštěpovaly napořád výmluvněji a přesvědčivěji lásku k slavným skutkům otců, činorodé nadšení a víru v budoucnost národa, šťastnou a velikou.*“<sup>12</sup>

Plán polohy byl v listopadu 1889 schválen zemským výborem a počátkem roku 1890 byl požádán klub českých poslanců říšské rady, aby se u vlády domáhali vydání zákonů o osvobození novostaveb a přestaveb od činžovní daně a o vyvlastnění staveb v asanačním obvodu, neboť úprava expropriace obsažená v § 22 a 23 zákona č. 40/1886 ř. z. se jevila pro účely asanace nedostatečnou. V březnu 1890 byla zaslána ministerstvu spravedlnosti opětovná petice za účelem vydání vyvlastňovacího zákona. Obec pražská požadovala, aby pro urychlení asanace obsahoval asanační vyvlastňovací zákon dvě zásady: 1. zahrnutí budov a ploch do asanačního obvodu má tytéž účinky jako vyvlastňovací nález a 2. odhad cen a výnosů vyvlastňovaných nemovitostí se má určovat podle stavu k prvnímu semestru roku 1886.<sup>13</sup> Přípisem místodržitelství ze dne 17. května 1890 č. j. 48.810 byla městská

<sup>8</sup> ERBEN, J. a kol. *Administrativní zpráva obce královského hlavního města Prahy a spojených s městskou statistickou komisí obcí sousedních: Karlína, Smíchova, Král. Vinohradů a Žižkova za léta 1885 a 1886*. Praha: Statistická kommise král. hlavního města Prahy, 1890, s. 80.

<sup>9</sup> Tamtéž.

<sup>10</sup> Sněm Království českého 1883–1889, 4. zasedání, 23. schůze, pondělí 24. ledna 1887. *Poslanecká sněmovna České republiky: Stenoprotokoly* [online]. Datum publikace neuvedeno. [cit. 2. 12. 2016]. Dostupné z: <https://www.psp.cz/eknih/1883skc/4/stenprot/023schuz/s023003.htm>.

<sup>11</sup> Různé prameny hovoří o *asanačním plánu* nebo *regulačním plánu*. Lze mít za to, že asanační, případně regulační plán jsou pojmy podřaditelné pod plán polohy, resp. jsou tou částí plánu polohy, která zahrnuje regulované území. Některé pojmy se i v odborných kruzích používaly promiscue.

<sup>12</sup> TYRŠOVÁ, R. K regulaci Starého města a Josefova. In: *Národní listy*, roč. 27, č. 83, 25. 3. 1887, s. 9.

<sup>13</sup> ERBEN, J. – TALÍŘ, M. a kol. *Administrativní zpráva obce královského hlavního města Prahy a spojených s městskou statistickou komisí obcí sousedních: Karlína, Smíchova, Král. Vinohradů a Žižkova za rok 1890*. Praha: Statistická kommise král. hlavního města Prahy, 1892, s. 120–121.

rada vyrozuměna o zamítnutí těchto dvou požadavků, „poněvadž by ustanovení pod čís. 1 uvedené, k jehož odůvodnění poukazuje se k potřebě rychlého skončení jednotlivých vyvlastnění, ležící v zájmu díla asanačního, zahrnovalo dalekosáhlé, od platných předpisů expropriačních docela abstrahující zasahování do práva vlastnického (...) [a] ustanovení pod čís. 2 zmíněné, dle něhož by odhadnutí objektů expropriačních neměla za základ položena býti nynější faktická hodnota jejich, nýbrž jiná hodnota, datující z doby dřívější, jest v přímém odporu s obecnými zásadami práva občanského.“<sup>14</sup> Vypracováním nové osnovy zákona byl pověřen obecní starší JUDr. Šalamoun Freund,<sup>15</sup> který si vzal za vzor ustanovení zákona o vyvlastňování pro účely železnic.<sup>16</sup> Freundova osnova byla schválena 2. ledna 1891 městskou radou a 14. ledna 1891 i sborem obecních starších a předložena vládě.<sup>17</sup> Vyjádření jednotlivých ministerstev k tomuto návrhu trvalo více než jeden rok a osnova obou zákonů byla předložena Poslanecké sněmovně Říšské rady 25. července 1892.<sup>18</sup> Návrhy byly koncem roku s nepatrnými změnami přijaty a postoupeny panské sněmovně, která je schválila 20. ledna 1893.<sup>19</sup> Dne 11. února 1893 byly oba zákony podepsány císařem Františkem Josefem I. a následně vyhlášeny pod č. 22 a 23 říšského zákoníku. Účinnosti nabyly dne 7. dubna 1893.<sup>20</sup> Zákon č. 23/1893 ř. z. byl následně doplněn českými zemskými zákony č. 23 a 27, které osvobodily novostavby v asanačním obvodu od zemských, obecních a školních přírážek.

## Struktura a obsah asanačních zákonů

### *Zákon č. 22/1893 ř. z., o vyvlastňování k úpravě asanačního obvodu královského hlavního města Prahy*

Často se v literatuře setkáváme s označením *asanační zákon*, pod nímž se ukrývá právě zákon č. 22/1893 ř. z. Tento právní předpis byl zcela klíčový, bez něj by asanace nemohla nikdy proběhnout. Vyvlastnění, které je v moderním právním státu považováno za prostředek ultima ratio, bylo v případě pražské asanace zcela zásadním prostředkem. Jak jsem již uvedl v předchozí kapitole, jednou ze zvláštností pražského Josefova byly velmi nepřehledné vlastnické poměry k nemovitostem. Tento stav byl důsledkem staletého vývoje, kdy bylo židovské ghetto izolovanou enklávou s vlastními pravidly odrážejícími místní specifika. Fungovalo zde zcela běžně reálné dělení domů, které bylo zakázáno ministerským nařízením č. 1/1857 ř. z., o *zákazu dělení domů v království českém*. Reálné dělení se však v podmínkách Josefova udrželo i nadále a místní obyvatelé jej respektovali.

<sup>14</sup> Národní archiv v Praze, České místodržitelství 1884–1900, inv. č. 5809, karton 2584, 14/2/15.

<sup>15</sup> JUDr. Šalamoun Freund (1847–1897) byl pražský advokát, od roku 1884 člen sboru obecních starších, od roku 1887 člen městské rady za Josefov.

<sup>16</sup> Zákon č. 30/1878 ř. z., jež se týče vyvlastňování k účelu stavení železnic a provozování jízdy po nich.

<sup>17</sup> ERBEN, J. – TALÍŘ, M. a kol. *Administrativní zpráva obce královského hlavního města Prahy a spojených s městskou statistickou komisí obcí sousedních: Karlína, Smíchova, Král. Vinohradů a Žižkova za léta 1891 a 1892*. Praha: Statistická kommise král. hlavního města Prahy, 1894, s. 134.

<sup>18</sup> Haus der Abgeordneten, 162. Sitzung der XI. Session am 5. November 1892. Stenographische Protokolle, str. 7557. *Österreichische Nationalbibliothek: ALEX Historische Rechts- und Gesetzestexte Online* [online]. Datum publikace neuvedeno. [cit. 9. 12. 2016]. Dostupné z: <http://alex.onb.ac.at/cgi-content/alex?aid=spa&datum=0011&size=45&page=8599>

<sup>19</sup> Podrobněji WURZER, R. „Zákon daný dne 11. 2. 1893 čís. 22 ř. z., o vyvlastňování k úpravě asanačního obvodu královského hlavního města Prahy.“ – Jeho význam pro obnovu měst. In: *Pražská asanace. K 100. výročí vydání asanačního zákona pro Prahu*. Praha: Muzeum hlavního města Prahy, 1993, s. 20–29.

<sup>20</sup> Příslušná částka Říšského zákoníku byla vydána a rozeslána 21. února 1893, legisvakanční doba činila obecně 45 dnů, účinnosti nabyl zákon 7. února 1893.

Ignát Herrmann vzpomínal, že byly případy, kdy „přízemkem vládne jeden domácí pán, jehož právo sahá jen po schody. Tyto již patří druhému, první patro třetímu, druhé čtvrtému majetníkovi. Toto majetnictví se někdy třístí donekonečna. Každý kráček v tom nebonom domě náleží jiné osobě, každá světnička nebo jen kuchyňka. Nebyly vzácné případy, že jednomu spolumajetníkovi náležel dvoreček v rozměru několika čtverečních metrů, jinému nenáleželo v domě nic jiného nežli – záchod. Byly domy, jež neměly tolik oken, dveří, komínů a vikýřů dohromady, kolik domácích pánů.“<sup>21</sup> Prof. Emil Svoboda uvádí, že v 90. letech 19. století dosáhlo dělení jednoho domu i počtu 22 dílců.<sup>22</sup> Vlastníky mnoha dílců byly osoby nezvěstné, zemřelé, často se jednalo o dědice, kteří se sice dědictví ujali, ale jen formálně a vlastnické právo fakticky nevykonávali. Naproti reálnému dělení staveb se pozemky v Josefově nepřipojovaly k žádnému dílu, byly zcela stranou zájmu.<sup>23</sup> Superficiální zásada vyjádřená v § 297 zákona č. 946/1811 Sb. zák. soud., obecného zákoníku občanského zde byla zcela potlačena, neboť pro místní obyvatele byl věcí hlavní dům, nikoli pozemek.

Z těchto skutečností vyplývá, že dosažení účelu asanace by bylo bez možnosti vyvlastnění zcela nemožné. Pozdější judikatura stanovila, že „vyvlastňovací právo obce není omezeno jen na plochy potřebné k zařazení ulic a komunikací; lze tedy vyvlastnit plochy i k účelu doplnění bloků a staveníšť sousedních (i od hřbitova židovského). Spr. s. 24. 6. 1903 č. 7076 B. 1904.“<sup>24</sup>

Zákon č. 22/1893 ř. z. je rozdělen do 7 hlav a 43 paragrafů. Jeho struktura je přehledná a vychází ze zákona č. 30/1878 ř. z.

#### *Hlava I. Vyvlastnění se dovoluje a asanační obvod se určuje.*

Dle § 1 je k úpravě asanačního obvodu podle schváleného plánu polohy propůjčeno městské obci Pražské vyvlastňovací právo v celém rozsahu dle smyslu § 365 obecného zákoníku občanského<sup>25</sup> a to na dobu deseti let ode dne nabytí platnosti (dnešní terminologií účinnosti) zákona č. 22/1893 ř. z. Obec Pražská může své právo převést se souhlasem místodržitelství na jinou osobu. Ustanovení § 1, odst. 3 zavádí pro obec Pražskou, případně jinou osobu na níž bylo vyvlastňovací právo převedeno, legislativní zkratku *podnikatel*. Pražský asanační obvod vymezený v § 2 je rozdělen na dvě části – 1. Josefov a sousední části Starého Města, 2. část Nového Města u sv. Vojtěcha. Hranice těchto obvodů je v zákoně podrobně popsána. Případná potřeba odchylky od takto vymezeného asanačního obvodu má být v souladu se zásadami změny plánu polohy dle § 1–7 zákona č. 40/1886 čes. z. z.

#### *Hlava II. K čemu se vyvlastňování vztahuje a v které míře se ho užítí může.*

Hlava II. stanovuje obsah vyvlastňovacího práva. Dle § 4 je možno žádat: 1. postoupení pozemku a stavení; 2. postoupení pramenů a jiných soukromých vod; 3. postoupení či propůjčení služebností a jiných věcných práv k nemovitostem; 4. strpění opatření ome-

<sup>21</sup> HERRMANN, I. Pražské ghetto. In: *Před padesáti lety IV*. Praha: Topičova edice, 1938, s. 128.

<sup>22</sup> SVOBODA, E. *O reálním dělení domů v obvodu bývalého Pražského ghetta*. Praha: Lidové družstvo tiskař. a vydavat., 1909, s. 63.

<sup>23</sup> Podrobněji tamtéž, s. 57–59.

<sup>24</sup> ŠTĚDRÝ, B. *Zákony, nařízení a jiné místní předpisy mimo řád stavební platné pro král. hlav. město Prahu, jakož i některé předpisy týkající se obcí okolních a různých ústavů pražských*. Praha: Důchody obce pražské, 1911, s. 262.

<sup>25</sup> Ustanovení § 365 obecného zákoníku občanského zní: „Žádá-li toho obecné dobro, musí člen státu za přiměřené odškodnění i úplné vlastnictví věci postoupiti.“

zujícího vlastnické a jiné právo k nemovitosti. Vyvlastňovací právo může být užito též na příslušenství věci, která má být vyvlastněna. Při provádění asanace má být šetřeno památek (soudobou terminologií historických pomníků) ležících v asanačním obvodu.

Jednou ze základních zásad vyvlastnění je princip subsidiarity, tedy že k vyvlastnění má dojít až tehdy, pokud nelze jeho účelu dosáhnout jinak, např. dohodou, koupí atd. Podle § 5 spočíval tento princip ve vyzvání vlastníků dotčených nemovitostí, aby ve stanovené lhůtě, nejméně však dvou let, sami uvedli svou nemovitost do souladu s upravovacím návrhem. Tato výzva se vztahovala *ad rem*, se změnou vlastníka nemovitosti se lhůta nepřerušovala ani nestavěla. Teprve pokud vlastník ve stanovené lhůtě neuvedl nemovitost do souladu s upravovacím návrhem, mohlo být přikročeno k vyvlastnění. K § 5 byla českým místodržitelem vydána prováděcí vyhláška, publikovaná v Českém zemském zákoníku pod č. 28/1893 čes. z. z.<sup>26</sup>

Judikatura zabývající se zákonem č. 22/1893 ř. z. se v hojně míře vztahovala k § 5. Např. pokud chtěl vlastník nemovitosti uvést svou nemovitost do souladu s upravovacím návrhem a požádal o prodloužení dvouleté lhůty, měl mít nárok na věcné rozhodnutí o žádosti o prodloužení lhůty. (Spr. s. 5. 5. 1898, č. 2406. B. 11.685)<sup>27</sup>

### *Hlava III. Co se má nahraditi a v které míře.*

Tato hlava je, až na malé odchylky, totožná s hlavou II. zákona č. 30/1878 ř. z. Podnikatel je podle § 7 povinen nahradit vyvlastněnci<sup>28</sup> veškerou újmu na jmění způsobenou vyvlastněním. Při stanovení náhrady je nutné brát zřetel i na práva třetích osob, zejména nájemců a pachtýřů. Pod označení veškerá újma lze podřadit i náklady na stěhování, jak judikoval vrchní zemský soud ve svém rozhodnutí ze dne 23. února 1897, č. 4950: „*Pražská obec kromě náhrady 3 716 zl. 35 kr. za dílčí dům ,a‘ č. p. 71-V v Praze vyvlastněným nahraditi má také ještě obnos 250 zl. jako náhradu za výlohy spojené s přestěhováním*

<sup>26</sup> Obsah této vyhlášky je následující: „*Vyhlášení c. k. místodržitele pro Čechy ode dne 4. března 1893, č. 2207 – praes., č. 28 z. z., jež obsahuje nařízení vydaná panem předsedou ministerstva jakožto správce c. k. ministeria záležitostí vnitřních se srozuměním s panem ministrem práv k § 5 zákona, jež se týče vyvlastňování k účelu regulace obvodu asanačního král. hlavního města Prahy (zák. říšsk. na rok 1893, čís. 22.)*

*Pan předseda ministerstva jakožto správce c. k. ministeria záležitostí vnitřních vydal vedle vynešení ode dne 25. února 1893, k čís. 541 m. v. ve srozuměním s panem ministrem práv k § 5 zákona, jež se týče vyvlastňování k účelu regulace obvodu asanačního král. hlavního města Prahy a prohlášen byl v VIII. Částce zákonníka říšského na r. 1893 čís. 22. následující nařízení:*

*„Vyzvání, jež dle § 5 dotčeného zákona učiněno býti má k vlastníkům nemovitostí, které vyvlastněny býti mají, staň se výslovným odvoláním se k žádosti rady městské a buď teč v něm přesně označena čísla katastrální a domovní, pak čísla knihovných vložek nemovitostí, které s projektem regulačním v souhlas uvedeny býti mají.*

*Vyzvaným vlastníkům poskytnuta buď příležitost, aby se o upravení nemovitostí svých, vyhovujícím projektu regulačnímu, důkladně poučili, a buď pečováno o to, aby jim magistrát při tom vhodným vysvětlením nápomocen byl.*

*Shledají-li vyzvaní vlastníci, že v příčině vyzvání k nim učiněného stal se skutečný omyl, který zákonitost vyzvání samého činí pochybnou, mohou okolnost tuto ve lhůtě, magistrátem dle § 5 dotčeného zákona ustanovené, ústně nebo písemně u magistrátu oznámiti.*

*Magistrát jest povinen, aby každé takové oznámení, vyslechla radu městskou, bez prodlení místodržitelství předložil, kteréž o něm rozhodne.*

*Bude-li v případě takovém vydané vyzvání zrušeno jako nezákonné, buď z povinnosti úřadu postaráno se o to, aby poznámka magistrátem vymožená v knize pozemkové vymazána byla.*

*Oznámeními těmito není přerušena lhůta magistrátem ustanovená.“ C. k. místodržitel: František hrabě Thun – Hohenstein.“*

<sup>27</sup> Štědrý, 1911, s. 261.

<sup>28</sup> Ustanovení § 7, odst. 2 zní: „*Za vyvlastněnce se pokládá ten, čí jest předmět vyvlastněný, nebo jemuž na předmětu vyvlastněném přísluší právo věcné s vlastnictvím některé jiné věci spojené.“*

*z vyvlastněných místností a zařízení nových obchodních místností, v nichž budou svůj obchod dále provozovati neboť dle § 7. zák. ze dne 11. února 1893 čís. 22 říš. zák. jest obec města Prahy povinna, aby vyvlastněnému dala za všelikou újmu majetkovou vyvlastněním způsobenou náhradu, aby vyvlastněný došel odškodnění § 365. ob. z. obč. vyhovujícího. Nelze pochybovati o tom, že by vlastníky dílčího domu jmenovaného nebyly postihly výlohy spojené s přestěhováním z vyvlastněných krámů a upravením nových obchodních místností, kdyby nebyli donuceni postoupiti tyto krámy cestou vyvlastnění Pražské obci; tyto výlohy jsou tedy majetkovou škodou, která byla vyvlastněním způsobena.*<sup>29</sup>

Při vyvlastnění části pozemku je nutné brát v úvahu i snížení hodnoty zbývající části. Tento princip je vyjádřen v § 8, totožně s § 6 zákona č. 30/1878 ř. z., navíc obsahuje možnost vyvlastnit i zbývající část pozemku, jestliže tato část nemůže být v důsledku vyvlastnění účelně využívána.<sup>30</sup> Takové vyvlastnění navrhuje vlastník pozemku (vyvlastněnec) a podnikatel má povinnost mu vyhovět.

Ustanovení § 10 naopak určuje, k čemu se při stanovení náhrady nemá přihlížet. To platí zejména o ceně zvláštního zalíbení a o spekulaci spočívající v záměrném zvýšení hodnoty vyvlastňované nemovitosti s cíle zvýšit náhradu. Pod tím si lze typicky představit zhodnocení stavby krátce před jejím vyvlastněním, například rekonstrukcí či nástavbou.

Náhrada se vyplácí v hotových penězích (§ 11). Toto ustanovení je však dispozitivní a lze si sjednat jinou náhradu, zejména jinou nemovitost nebo ještě častěji finanční náhradu uloženou ve vkladních knížkách Městské spořitelny, České spořitelny nebo ve vkladních knížkách a úročných poukázkách Zemské banky, jak připouští § 32, odst. 5.

Není-li možné náhradu ihned spolehlivě určit, lze podle § 13 žádat podnikatele o jistotu, to však neplatí v případech, kdy je podnikatelem město Praha. Jistotu může určit i soud, její výše závisí zcela na uvážení soudu.

#### *Hlava IV. O řízení vyvlastňovacím.*

Nejrozsáhlejší hlava zákona č. 22/1893 ř. z. upravuje celý vyvlastňovací proces. Řízení se zahajuje na žádost podnikatele podanou u místodržitelství. Náležitosti žádosti jsou vyjmenovány v § 14, odst. 1, jako příloha musí být předložen i důkaz o vyzvání vlastníka k uvedení nemovitosti do souladu s asanačním plánem podle § 5 a důkaz o výsledku tohoto vyzvání. Údaje o vlastnických a právních poměrech si místodržitelství opatřuje samo u úřadu zemských desek a pozemkových knih. Jakmile jsou všechny podklady opatřeny, je možné nařídit projednání věci. Samotné projednání provádí zvláštní komise složená ze zástupce místodržitelství, jako správce (tj. předsedy), dále zástupce technického oddělení místodržitelství, ze zástupce a technického úředníka pražského magistrátu. K projednání je nutno podle § 16 předvolat zástupce města, podnikatele a vyvlastněnce.

Před samotným projednáním je nezbytné, aby plány a seznamy dotčených nemovitostí byly minimálně po 14 dní vyloženy u pražského magistrátu k nahlédnutí veřejnosti. Každý účastník může po tuto dobu podávat námítky, k námítkám podaným po skončení projednávání se nepřihlíží. Publicita těchto dokumentů má být podle § 17 zvýšena vyhláškou, která se uveřejňuje v denním tisku i na úřední desce.

<sup>29</sup> ASCHER, K. K výkladu zákona ze dne 11. února 1893 čís. 22 ř. z. ve příčině vyvlastňování k účelu regulace assanačního obvodu král. hlav. města Prahy. In: *Právník*, roč. 37, č. 1, s. 9–10.

<sup>30</sup> Obdobné ustanovení je obsaženo i v § 4, odst. 3 současně platného a účinného zákona č. 184/2006 Sb., *o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)*.

Při projednávání před komisí je opět kladen důraz na dohodu účastníků, k čemuž má správce komise strany vést. O jednání komise se pořizuje protokol. Po skončení projednávání se mají spisy předložit místodržitelství, aby na jejich základě vydalo vyvlastňovací nález. Nález stanoví, které věci podléhají vyvlastnění a v jaké míře (§ 19). Vyvlastňovací nálezy se doručují podnikateli a vyvlastněncům do vlastních rukou podle § 38, odst. 1 v návaznosti na obecné předpisy.

Opravným prostředkem proti vyvlastňovacímu nálezu je podle § 20, odst. 3 rekurs. Může jej podat podnikatel, případně ti vyvlastněnci, kteří učinili včasné námitky. Rekurs se podává u místodržitelství ve lhůtě osmi dnů od doručení nálezu a má odkladný účinek. O rekursu rozhoduje ministerstvo vnitra. Ustanovení § 20, odst. 5 nepřipouští civilní žalobu ve věcech určených toho, jaké věci a v jaké míře podléhají vyvlastnění.

Jakmile nabyde vyvlastňovací nález právní moci, požádá místodržitelství soud pozemkových knih, aby k vyvlastněným nemovitostem vepsal poznámku o jejich vyvlastnění. Tato poznámka se řídí principem materiální publicity. Kdokoli by si vymohl po zápisu této poznámky jiný zápis, nemůže namítat, že o vyvlastnění nevěděl.

Náhradu za vyvlastnění stanoví podle § 23 soud, ledaže by došlo k dohodě mezi podnikatelem a vyvlastněncem. Taková dohoda však nesmí opomenout jiné osoby, které by měly právo na náhradu, např. nájemce nebo pachtýře. Takové osoby mohou k dohodě přistoupit. Příslušný k rozhodování o náhradě je podle § 24, odst. 2 zemský soud v Praze. Aktivně legitimován k podání návrhu<sup>31</sup> je podnikatel, pokud tento nepodá žádost do tří měsíců od právní moci vyvlastňovacího nálezu, získává aktivní legitimaci i vyvlastněnec. K žádosti musí být přiloženy dokumenty identifikující předmět vyvlastnění.

Soud přizve do řízení tři znalce vybrané ze seznamu znalců vedeném u vrchního zemského soudu, jednoho z nich pověří jako vrchního znalce. Seznam těchto znalců se sestavuje na tři roky. Strany mohou vůči způsobilosti znalců podat námitky, ale pouze do začátku jejich znaleckého zkoumání (§ 25, odst. 3). Ustanovení § 26 konkretizuje povinnosti znalců při ohledání a posouzení hodnoty vyvlastněné věci.<sup>32</sup>

Během soudního řízení může dojít k narovnání podle § 29, odst. 3. Narovnání spočívá v dohodě podnikatele a vyvlastněnce o výši a způsobu náhrady. Taková dohoda se považuje za dovolenou, pokud neopomene žádnou z oprávněných osob.

Nedojde-li k narovnání, rozhodne soud o náhradě sám dle znaleckých posudků. Proti tomuto rozhodnutí lze podat ve lhůtě 14 dnů rekurs, o němž následně rozhoduje vrchní zemský soud.

Celý průběh vyvlastňovacího řízení a řízení o určení náhrady přímo vychází z § 11–34 zákona č. 30/1878 ř. z.

### *Hlava V. Jak se vykonává vyvlastnění.*

Vyvlastňovací nález nabývá podle § 33 vykonatelnosti v případě budov posledním dnem druhé stěhovací lhůty<sup>33</sup> následující po dni, kdy nabylo rozhodnutí o náhradě právní moci a v případě pozemků 15 dní po právní moci rozhodnutí o náhradě. Během této doby

<sup>31</sup> Zákon označuje návrh jako žádost.

<sup>32</sup> Podrobněji k zásadám odhadu ceny nemovitostí viz BOHUSLAV, J. V. Dle jakých zásad řídit se má odhad nemovitostí k účelům assanačním. In: *Právník*, roč. 41, 1902, s. 150–155.

<sup>33</sup> Pojem *druhá stěhovací lhůta* zákon nedefinuje. Logickým výkladem docházíme k závěru, že musí existovat i *první stěhovací lhůta* – tento pojem ovšem zákon neobsahuje. „První“ stěhovací lhůtou je třeba rozumět minimálně dvouletou lhůtu podle § 5. Druhá stěhovací lhůta by měla být stanovena vyvlastňovacím nálezem.



má podnikatel vyplatit náhradu. S nabytím vykonatelnosti a zaplacením náhrady získává podnikatel právo nechat na sebe přepsat vlastnické právo k nemovitosti. Případný výkon vyvlastnění provádí podle § 34, odst. 1 pražský magistrát. Pokud by podnikatel náhradu, nebo alespoň dohodnutou jistotu nezaplatil, má vyvlastněnec právo požadovat úrok z prodlení. Okamžik nabytí vykonatelnosti vyvlastňovacího nálezu má také za následek přechod povinnosti platit daně a jiné dávky z vyvlastňované nemovitosti z vyvlastněnce na podnikatele.

Zákon č. 22/1893 ř. z. naopak nezakotvuje možnost vyvlastněnce požadovat zrušení vyvlastňovacího nálezu v případech, kdy vyvlastnění není ve stanovené době vykonáno nebo není určena náhrada, jak je zakotveno v § 37 zákona č. 30/1878 ř. z. Absence tohoto základního principu vyvlastňovacího procesu je dáno specifickým účelem vyvlastnění pro potřeby asanace území. Nebylo v zájmu celé asanační akce vracet vyvlastněnci jeho nemovitosti z důvodu nedodržení této podmínky. Způsobovalo by to obtíže a průtahy.

#### *Hlava VI. Práce předběžné.*

Předběžně (přípravné) práce pro asanaci podléhají povolení magistrátu (§ 37). Podnikatel má povinnost oznámit magistrátu termín a místo konání těchto prací, magistrát o této skutečnosti vyrozumí vlastníky, kteří by mohli být pracemi dotčeni. Za škody způsobené přípravnými pracemi odpovídá podnikatel, případnou výši náhrady škody určí magistrát. Proti tomuto rozhodnutí nelze podat rekurs. Požádá-li o to účastník, může magistrát nařídít podnikateli, aby ještě před započítím prací složil přiměřenou jistotu na krytí případné škody.

#### *Hlava VII. Ustanovení závěrečná.*

Poslední hlava zákona č. 22/1893 ř. z. upřesňuje některá ustanovení hlav předchozích, například upravuje doručování (§ 38, odst. 1), náklady vyvlastňovacího řízení (§ 39),<sup>34</sup> osvobození od poplatků za úschovu (§ 40), soudních správních a jiných poplatků (§ 41, odst. 1). Osvobození od poplatků se vztahuje „*pouze k takovým právním jednáním, která u vykonání práva vyvlastňovacího byla učiněna a ne na kupní smlouvy uzavřené mezi soukromníky o realitách v obvodu asanačním. Spr. s. 13. 3. 1906 č. 2926, B. 4357.*“<sup>35</sup>

Ustanovení § 42 zakotvuje prekluzi práva pro nemovitosti, u nichž by nebylo ve lhůtě 10 let zahájeno vyvlastňovací řízení. U takových nemovitostí mohou být poznámky v pozemkových knihách podle § 5 na žádost vlastníka nemovitosti vymazány.

#### ***Zákon č. 23/1893 ř. z., jímž nové stavby a přestavby v asanačním obvodu královského hlavního města Prahy osvobozují se od domovní daně nájemní***

Druhý z říšských zákonů osvobozuje stavby a přestavby v asanačním obvodu od domovní daně nájemní za účelem oživení stavebního ruchu v předmětné oblasti a zejména přilákání investorů. Od domovní daně nájemní osvobozoval v obecné rovině zákon č. 39/1880 ř. z., *jenž se týče osvobození od daně domů nových a přestavených i částí přistavených*, a to na dobu 12 let. Zákon č. 23/1893 ř. z. je k němu ve vztahu *lex specialis*.

Osvobození od daně se podle § 1 prodlužuje na 20 let a vztahuje se na budovy, které „*následkem upravení městských částí Prahy tuto uvedených (§ 2) k odstranění zdravotních*

<sup>34</sup> Náklady vyvlastňovacího řízení hradí podnikatel, ledaže by vznikl zbytečný náklad jednáním druhé strany.

<sup>35</sup> Štědrý, 1911, s. 262.

*vad v nich jsoucích budou znova zřízeny na pozemcích dříve nezastavených (nové stavby), i budovám téhož obvodu, které znova budou vystaveny na místo budov, jež tu sice byly, avšak až ku povrchu zemskému byly strženy (přestavby)*<sup>36</sup>. Území, na které se ustanovení tohoto zákona vztahují je definováno shodně s § 2 zákona č. 22/1893 ř. z. Osвобоzení od daně se vztahuje na stavby, které splní kumulativně následující podmínky: 1. stojí zcela v asanačním obvodu; 2. budou dokončeny a schopny užívání do 10 let ode dne účinnosti tohoto zákona; 3. budou na dobu 20 let osvobozeny zemským zákonem od zemské, obecní a školní dávky (přírážky).

Ostatní ustanovení zákona č. 39/1880 ř. z. zůstávají tímto zákonem nedotčena.

### ***Zákon č. 23/1893 čes. z. z., v příčině osvobození staveb v assanačním obvodu královského hlavního města Prahy od přírážky zemské***

Zemská přírážka k přímým daním byla hlavním příjmem zemského rozpočtu. Její výše byla v průběhu let proměnlivá, zpravidla docházelo k jejímu nárůstu, neboť objem zemského rozpočtu se značně zvyšoval.

Zákon č. 23/1893 čes. z. z. je velmi krátký (pouhé dva paragrafy) a osvobozuje od zemské přírážky stavby, které „*v obvodu královského hlavního města Prahy za účelem zlepšení poměrů zdravotních ustanoveném během desetiletí (...) úplně budou zbudovány a tak zřízeny, aby se jich užívati mohlo*“.

### ***Zákon č. 27/1893 čes. z. z., v příčině osvobození staveb v assanačním obvodu královského hlavního města Prahy od přírážky obecní a školní***

Znění tohoto zákona je totožné se zákonem č. 23/1893 čes. z. z. Obecní přírážky k přímým daním umožnil obcím vybírat článek XV. *zákona č. 18/1862 ř. z., jímžto se vyměřují základní pravidla, dle nichž se mají uspořádati záležitosti obecní*, pokud by příjmy z obecního jmění nestačily na pokrytí obecních výdajů. V Českém království podrobněji upravoval vybírání obecních přírážek *zákon č. 7/1864 čes. z. z., jímžto se vydává zřízení obecní a řád volen v obcích*. Dle § 79 tohoto zákona mohl obecní výbor subsidiárně uložit přírážky k přímým daním pouze v případech, kdy výdaje na obecní potřeby převyšovaly příjmy.<sup>36</sup> Zákon byl formulován velmi obecně a neuváděl ani demonstrativním výčtem příklady takových příjmů a výdajů.

Školní přírážky byly předepisovány na základě § 23 *zákona č. 16/1873 čes. z. z., kterým se upravuje zřízení, vydržování a navštěvování veřejných škol obecních*.

## **Asanační zákony v praxi**

### ***První desetiletí (1893–1903)***

V době, kdy se ještě projednávalo přijetí asanačních zákonů na půdě Poslanecké sněmovny Říšské rady, zvolila v listopadu 1892 městská rada pražská zvláštní asanační komisi.<sup>37</sup> Tato komise navrhla zřízení asanační kanceláře, která by měla na starost práce vedoucí k naplnění účelu asanačního vyvlastňovacího zákona. Návrh byla v lednu 1893 schválen

<sup>36</sup> Podrobněji ŽALUD, J. *Obecní zřízení a řád volen v obcích království Českého s doplňujícími zákony, nařizeními a instrukcemi, zejména se zákonem chudinským a příslušnou částí domovského zákona, jakož i obecním zákonem říšským z 5. března 1862*. 8. vyd. Praha: Höfer a Klouček, 1907, s. 384–389.

<sup>37</sup> ANONYM. Asanace. In: *Věstník obecní Královského hlavního města Prahy*, roč. 1, č. 1, 13. 1. 1894, s. 4.

městskou radou a v březnu téhož roku i sborem obecních starších. Asanační kancelář ihned po svém vzniku zahájila činnost. Sestávala se z jednoho konceptního úředníka s platem 1 000 zl. ročně a jednoho magistrátního koncipisty s adjutem 700 zl. ročně a dvou písařů.<sup>38</sup>

Asanační kancelář přikročila ihned po svém založení k přípravným pracím, zejména revizi plánu polohy, přípravě vyzvání podle § 5 zákona č. 22/1893 ř. z., jednání o přenechání expropriačního práva soukromým podnikatelům, opatření finančních prostředků apod. Jedním z prvních problémů, kterým asanační kancelář musela čelit, bylo vyřešení otázky, co je myšleno *upravovacím návrhem* podle § 5 zákona č. 22/1893 ř. z. Od počátku bylo zřejmé, že upravovací návrh nemůže být totéž co plán polohy. Po několika poradách došla městská rada k závěru, že upravovací návrh je „*plán upravení stavební plochy na stavební místa, a že k definitivnímu sdělení tohoto upravovacího návrhu povolána jest obec pražská resp. městská rada, a sice bez intervence majitelů těch kterých nemovitostí.*“<sup>39</sup>

První část upravovacího návrhu byla schválena městskou radou 18. července 1893 pro skupiny XXX, XXXI, XXX, XXXV a XXXVI a zároveň bylo rozhodnuto o zaslání výzvy podle § 5 zákona č. 22/1893 ř. z. vlastníkům nemovitostí v těchto skupinách.<sup>40</sup> Text takové výzvy byl poměrně stručný: „*K žádosti rady městské kr. hl. města Prahy ze dne 14. července 1894 vyzýváme na základě par. 5 zákona asanačního ze dne 11. února 1893, č. 22 ř. z., a vnesení c. k. ministerstva vnitra ze dne 25. února 1893, č. 541, č. 28, paní ... vlastníci domů ..., který stojí na stavební parcele č. kat. ..., aby nejdéle do ... r. 1896 ... svou nemovitost uvedla ve shodu s návrhem upravovacím, pokud se týče, aby na ní vystavěla budovu odpovídající upravovacímu návrhu. Kdyby paní ve lhůtě té vyzvání tomuto nevyhověla a svou usedlost s návrhem upravovacím v souhlas neuvedla, pokud se týče na nemovitosti té budovy odpovídající návrhu upravovacímu nevystavěla, přikročí se po uplynutí této lhůty k vykonání práva vyvlastňovacího.*“<sup>41</sup>

Konec lhůty k uvedení prvních nemovitostí do stavu odpovídajícímu upravovacímu návrhu byl stanoven na 30. září 1895.<sup>42</sup> Tato lhůta však byla v podmínkách pražského Josefova požadavkem zcela formálního rázu, který pouze zdržel počátek asanačních prací. Důvody, proč nikdo nemohl výzvě vyhovět, je třeba hledat nejen v již zmíněných spleťtých vlastnických poměrech, nedostatku kapitálu, ale také ve změně parcelace. I kdyby chtěl vlastník na místě svého domu postavit novostavbu odpovídající upravovacímu návrhu, zcela jistě by část jeho stavebního pozemku připadla na rozšíření ulice a naopak v ostatních směrech by pro novostavbu potřeboval zasáhnout i do nemovitostí sousedních. Na okraj lze říci, že i v Josefově existovaly domy, které patřily pouze jednomu vlastníkovu a dokonce zde byly i novostavby. Prof. Svoboda uvádí, že v letech 1883 až 1892 byla v Josefově povolena jedna novostavba,<sup>43</sup> ale existovaly i další z předchozích let. Tyto domy však byly stavěny s ohledem na okolní poměry a obyvatelstvo, které je obývalo, tudíž nemohly být v souladu s asanačními požadavky, byť byly na začátku asanace pouze 10 až 30 let staré.

<sup>38</sup> Erben, Talíř a kol., 1894, s. 33.

<sup>39</sup> ANONYM. Sbor obecních starších (schůze dne 7. února 1898). In: *Věstník obecní Královského hlavního města Prahy*, roč. 5, č. 3, 19. 3. 1898, s. 16.

<sup>40</sup> ERBEN, J. – TALÍŘ, M. a kol. *Administráční zpráva obce královského hlavního města Prahy a spojených s městskou statistickou komisí obcí sousedních: Karlína, Smíchova, Král. Vinohradů a Žižkova za léta 1893 a 1894*. Praha: Statistická komise král. hlavního města Prahy, 1896, s. 180.

<sup>41</sup> VOLAVKOVÁ, H. *Zmizelá Praha 3. Židovské město pražské*. 3. vyd. Praha, Litomyšl: Paseka, 2002, s. 72.

<sup>42</sup> Erben, Talíř a kol., 1896, s. 185.

<sup>43</sup> SVOBODA, E. Několik pohledů na hospodářské a sociální důsledky asanace Josefova. In: *Obzor národohospodářský*, roč. 15, 1910, s. 116.

Tvrzení, že žádný stávající dům v asanačním obvodu neodpovídal upravovacímu návrhu, není nikterak nadsazené. Dvouletá lhůta podle § 5 zákona č. 22/1893 ř. z. nezpůsobila žádný stavební ruch, naopak naprostou konzervaci asanačního obvodu. Autor článku „A což assanace?“ uveřejněného v Národních listech si postěžoval, že „*obec pražská, již zákonem dáno vyvlastňovací právo za účeli asanačními, pokládá se za výhradně oprávněnou ku provedení podniku asanačního, a že v assanačním obvodu josefovském a staroměstském vůbec nedává povolení ku stavbě*“.<sup>44</sup> Naopak poukazuje na zvýšení stavební činnosti v ostatních částech Prahy a na předměstích.

V průběhu dvouleté lhůty se samozřejmě vyskytly i hlasy nesouhlasící s upravovacím návrhem. Např. František Klement upozornil v denním tisku<sup>45</sup> na stížnost vlastníků domu čp 27-I proti upravovacímu návrhu skupiny XXXV. Těmto vlastníkům vadilo především, že se o jejich majetku rozhodlo zcela bez nich a parcelace se provedla nesmyslně a bezohledně k nim.

Představitelé Prahy si byli vědomi rozsáhlosti asanační akce a nemožnosti její realizace pouze městem. Proto se 3. července 1893 konala společná schůze zástupců města, asanační kanceláře, zástupců bank a stavebních podnikatelů. Tato schůzka však neměla na asanaci žádný dopad.<sup>46</sup> Obec pražská měla v úmyslu přenechat alespoň část svého vyvlastňovacího práva soukromým podnikatelům, jak umožňoval § 1, odst. 2 zákona č. 22/1893 ř. z. Na druhou stranu nebylo možno postoupit vyvlastňovací právo na celý asanační obvod, neboť bylo třeba vybudovat kanalizaci, rozvody vody, plynu a elektřiny a v neposlední řadě zvýšit úroveň terénu v některých místech až o několik metrů. Ve druhé polovině roku 1893 došly městské radě tři nabídky na přenechání expropriačního práva. První zaslal architekt Jan Zeyer a jeho společníci, druhou pánové Boffinet a Lechat z Paříže a třetí pan Kergall rovněž z Paříže.<sup>47</sup> Ani jedna z těchto nabídek nebyla nakonec realizována. Již od okamžiku vydání asanačních zákonů začali vlastníci některých domů a dílců v asanačním obvodu podávat městské radě nabídky na prodej svých nemovitostí. Někteří z nich požadovali nepřiměřeně vysoké ceny a tak v roce 1893 zakoupila Praha jen 6 domů a v roce 1894 7 domů, mimo to ještě v dražbě 4 domy a 2 dílce.<sup>48</sup>

Ještě v průběhu dvouleté lhůty podle § 5 bylo nutné sestavit seznam znalců, kteří budou v řízení o náhradě oceňovat újmu vyvlastněnce. Seznam znalců vyhlášoval podle § 25 zákona č. 22/1893 ř. z. vrchní zemský soud. Své návrhy znalců pro zařazení do tohoto seznamu zasílaly různé subjekty, např. Obchodní a živnostenská komora, městská rada pražská i samotní znalci. První seznam znalců byl vyhlášen vyhláškou vrchního zemského soudu č. 7468 ze dne 28. března 1894. Seznam obsahoval nejen znalce z oboru stavitelství, jak by se mohlo na první pohled zdát, ale i znalce z ostatních oborů, např. lékárníky, knihtiskaře, pekaře, řezníky, kavárníky, barvíře, truhláře, rukavičkáře i zvonaře Diepolda.<sup>49</sup>

Dne 30. září 1895 uplynula pro první nemovitosti lhůta ve smyslu § 5 zákona č. 22/1893 ř. z., aniž by došlo k dohodě s nějakým velkým podnikatelem o postoupení expropriačního práva. Obec tedy musela přikročit k provedení asanace sama. Za tímto účelem navrhla

<sup>44</sup> ANONYM. A což assanace? In: *Národní listy*, roč. 35, č. 37, 6. 2. 1895, s. 1.

<sup>45</sup> KLEMENT, F. Zasláno. Slavné radě král. hlav. města Prahy a všem P. T. pp. majitelům domů v assanačním obvodu. In: *Národní listy*, roč. 34, č. 101, 13. 4. 1894, s. 7.

<sup>46</sup> ANONYM. Zpráva o schůzi sboru obecních starších dne 2. května 1894. In: *Věstník obecní Královského hlavního města Prahy*, roč. 1, č. 8, 19. 5. 1894, s. 1.

<sup>47</sup> Podrobněji viz Erben, Talíř a kol., 1896, s. 181–182.

<sup>48</sup> Tamtéž, s. 183.

<sup>49</sup> Národní archiv v Praze, Vrchní zemský soud 1900–1909, inv. č. 2336, karton 2198.

městská rada zažádat některou banku o výpůjčku 6 milionů zlatých. Tento záměr schválil sbor obecních starších dne 28. listopadu 1895.<sup>50</sup> V průběhu roku 1896 byla výpůjčka realizována Zemskou bankou království Českého, prozatím ve výši 3 mil. zlatých.

Dne 18. prosince 1895 podala městská rada místodržitelství žádost na zahájení vyvlastňovacího řízení dle § 14 zákona č. 22/1893 ř. z. Tato žádost se týkala především sedmi desítek domů ve skupinách XXX, XXXI, XXXV a XXXVI.<sup>51</sup> Místodržitelství vyřídilo žádost promptně a dne 12. února 1896 vydal místodržitel František Thun-Hohenstein vyhlášku N. E. 21804, již nařídil projednání věci.<sup>52</sup> Vyhláška stanovila, že plány a seznamy příložené k žádosti o vyvlastnění podle § 14 zákona č. 22/1893 ř. z. budou v souladu s § 16 téhož zákona od 1. do 14. března k nahlédnutí u pražského magistrátu a každý účastník k nim může v této lhůtě podávat námítky. Od 16. března do 21. května budou probíhat jednotlivá komisionální projednávání, jejichž rozpis je ve vyhlášce stanoven.

První vyvlastňovací nálezy byly vydány v dubnu 1896 a městská rada mohla podat k zemskému soudu první žádosti na soudní odhad nemovitosti.<sup>53</sup>

Zároveň s podáním žádosti podle § 14 zákona č. 22/1893 ř. z. zahájila Praha vyjednávání se všemi vlastníky nemovitostí. Díky těmto jednáním se podařilo obci zakoupit 8 domů, 1 stavební parcelu a 73 dílců, v průběhu vyvlastňovacího řízení dalších 7 domů, 39,5 dílce a 3 stavební parcely.<sup>54</sup> Další nemovitosti získala obec smírnou cestou i v průběhu soudního řízení o určení náhrady. Mimo tyto nemovitosti pokračovala obec v průběžném nákupu nemovitostí i v jiných asanačních skupinách.

Blížící se zánik Josefova a přilehlé části Starého Města zmobilizoval odpůrce asanace, jejichž hlasy nebyly doposud příliš slyšet. Dne 5. dubna 1896 uveřejnili Vilém Mrštík, Jaroslav Kamper a Václav Hladík v Národních listech manifest „Českému lidu“, zvaný též „Velikonoční manifest“, v němž se ostře staví proti unáhlené likvidaci historických památek.<sup>55</sup> Tento manifest zvedl proti asanaci vlnu odporu, ovšem přišel příliš pozdě, než aby se podařilo na asanaci Josefova a části Starého Města něco zvrátit. Zapůsobil však do budoucna, neboť se reálně uvažovalo i o asanaci Malé Strany. Jistým paradoxem je skutečnost, že mezi osobnostmi, které manifest podepsaly, je i jméno JUDr. Jana Podlípého, náměstka pražského starosty a budoucího starosty.

Obec pražská, získavši potřebné nemovitosti mohla přikročit k jejich demolicí. Dne 29. října 1896 otiskly Národní listy vyhlášku k podání nabídek k provedení demoličních prací.<sup>56</sup> Nájemci nemovitostí dostali výpověď z nájmu. Bourání první skupiny domů proběhlo počátkem roku 1897 a brzy následovalo další.

Uvolněné pozemky nabízela Praha k prodeji. V denním tisku postupně vycházely vyhlášky o prodeji stavenišť. Zpočátku nebyl o pozemky velký zájem.

Před, i v průběhu asanace vyvstávala otázka, co bude s obyvateli asanačního obvodu. Nejenže čtvrt' po asanaci měla mít podstatně nižší hustotu zalidnění, navíc stavebníci

<sup>50</sup> ERBEN, J. – TALÍŘ, M. a kol. *Administrační zpráva obce královského hlavního města Prahy a spojených s městskou statistickou komisí obcí sousedních: Karlína, Smíchova, Král. Vinohradů a Žižkova za rok 1895*. Praha: Statistická kommise král. hlavního města Prahy, 1897, s. 133.

<sup>51</sup> ERBEN, J. – TALÍŘ, M. a kol. *Administrační zpráva obce královského hlavního města Prahy a spojených s městskou statistickou komisí obcí sousedních: Karlína, Smíchova, Král. Vinohradů a Žižkova za rok 1896*. Praha: Statistická kommise král. hlavního města Prahy, 1898, s. 167.

<sup>52</sup> Tato vyhláška byla otištěna v denním tisku, např. v *Národních listech*, roč. 36, č. 46, 16. 2. 1896, s. 11.

<sup>53</sup> Erben, Talíř a kol., 1898, s. 168.

<sup>54</sup> Tamtéž.

<sup>55</sup> MRŠTÍK, V. – KAMPER, J. – HLADÍK, V. Českému lidu! In: *Národní listy*, roč. 36, č. 95, 5. 4. 1896, s. 5.

<sup>56</sup> Rada král. hlav. města Prahy. *Vyhláška*. In: *Národní listy*, roč. 36, č. 298, 29. 10. 1896, s. 7.

nových domů cílili na jinou skupinu obyvatel – střední třídu. Z původních starousedlíků Josefova se do nové výstavby přestěhovalo jen minimum obyvatel, zejména několik bohatých židovských rodin, které doposud z tradice obývaly několik josefovských patricijských domů. Existoval sice názor, aby se v nově budovaných domech zřizovaly i malé byty pro dělníky a řemeslníky, ve skutečnosti tato myšlenka nebyla plně realizovatelná. Výše nájemného v Josefově po asanaci pochopitelně vzrostla proti předchozímu stavu a pro většinu obyvatel se stal i sebemenší byt v novostavbě nedosažitelným. Nájemné, připadající na jeden byt bylo v roce 1907 o 53,07 % vyšší oproti stavu v roce 1893.<sup>57</sup> Obyvatelé Josefova se tak většinou odstěhovali do okrajových částí Prahy nebo na vzdálená předměstí, některým bylo poskytnuto prozatímní bydlení v jiných obecních domech. Na okraj lze poznamenat, že nájemci opouštěli byty v asanačním obvodu velmi neochotně, během dvouleté lhůty podle § 5 zákona č. 22/1893 ř. z., ani v průběhu vyvlastňovacího řízení se téměř nikdo nemínil vystěhovat.

Na přelomu 19. a 20. století došlo na značně kontroverzní otázku likvidace části Starého židovského hřbitova. Dle původního plánu mělo z rozlohy hřbitova 9318,3 m<sup>2</sup> připadnout 1971,7 m<sup>2</sup> na rozšíření ulic.<sup>58</sup> S tím pochopitelně nesouhlasilo židovské pohřební bratrstvo. Diskuze o vyvlastnění části hřbitova se protáhla na několik let a i díky přímluvám Umělecké besedy, Spolku výtvarných umělců Mánes, Společnosti přátel starožitností a jiných subjektů byla celá otázka vyřešena kompromisně a vyvlastněna podstatně menší plocha hřbitova.<sup>59</sup>

Celá asanační akce se v posledních letech 19. století rozjela naplno. Postupně byly vytvořeny podrobné upravovací návrhy pro další skupiny, vyzývání vlastníci nemovitostí, vykupování a vyvlastňování nemovitostí. Zároveň se obec pražská snažila několikrát prosadit drobnější změny v plánu polohy, které ne vždy byly přijaty, o čemž se v Národním archivu dochovalo několik dokumentů.<sup>60</sup> Například nota zemského výboru zasláná místodržitelství dne 27. listopadu 1895, č. j. 64601 v níž zemský výbor kritizuje městskou radu, že čtyřikrát za poslední dva roky žádala o změnu plánu polohy a že „nemůže býti uznáno za prospěšno mění-li se plán polohy pro obvod asanační v krátkých dobách za sebou od případu k případu bez ohledu na celkový plán obvodu asanačního i jeho okolí, proto tedy že dle náhledu zdejšího je nutno, aby městská rada i sbor obecních starších znovu uvážily navržené nové úpravy a podrobily novému uvážení celkový plán obvodu asanačního, přičemž třeba posouditi, není-li nutno vzhledem k místním poměrům stále se měnícím učiniti i jiné úpravy v tom směru, aby plán polohy pro tuto část města stal se definitivním“.<sup>61</sup>

Prodej stavenišť, který dlouhou dobu vázl, se rozproudil zejména po výstavbě prvních nových staveb a jejich rychlém obsazení nájemci. Podnikatelé poptávali především parcely v okolí Mikulášské (Pařížské) třídy. Přesto bylo již dlouho dopředu zřejmé, že se celá asanace nestihne do konce účinnosti asanačních zákonů.

Ve druhém asanačním obvodu, ve Vojtěšské čtvrti, probíhala celá akce s mírným zpožděním oproti prvnímu obvodu a bez větších kontroverzí. Domy byly získávány především

<sup>57</sup> Svoboda, 1910, s. 165.

<sup>58</sup> ERBEN, J. – SRB, J. – HUSÁK, J. a kol. *Administrativní zpráva obce královského hlavního města Prahy a spojených s městskou statistickou komisí obcí sousedních: Karlína, Smíchova, Král. Vinohradů a Žižkova za léta 1902 a 1903*. Praha: Statistická kommise král. hlavního města Prahy, 1907, s. 392.

<sup>59</sup> Tamtéž.

<sup>60</sup> Národní archiv v Praze. České místodržitelství 1884–1900, inv. č. 5809, karton 2583.

<sup>61</sup> Národní archiv v Praze. České místodržitelství 1884–1900, inv. č. 5809, karton 2584, 14/2/10.

postupným nákupem, např. v roce 1898 koupila obec jediný dům (čp. 215-II),<sup>62</sup> zatímco v roce 1902 4 domy a v roce 1903 ještě více nemovitostí.<sup>63</sup> Vyhláškou ze dne 20. června 1902 bylo vypsáno veřejné nabídkové řízení na výstavbu nábrežní zdi. Stavba započala v březnu 1903 a dokončena byla o dva roky později, přibližně v době, kdy asanace Vojtěšské čtvrti končila.

Nad rámec uvedeného je třeba zmínit, že i na Novém Městě probíhaly v době asanace i další podobné akce, např. již v letech 1870 a 1885 byl vypracován plán pro regulaci okolí Svatováclavské trestnice a Podskalí, jehož část byla zbořena již při stavbě Palackého mostu v 70. letech 19. století, zbylá část v prvních třech desetiletích 20. století.<sup>64</sup> Do téhož období spadají úpravy Petřské čtvrti, regulace přilehlého vltavského břehu a výstavba budov ministerstev. Ačkoli bývají tyto úpravy často podřazovány pod tzv. pražskou asanaci, nebyly prováděny podle zákona č. 22/1893 ř. z. a zmiňují je zde jen pro úplnost.

### **Druhé desetiletí (1903–1913)**

Dne 6. dubna 1903 měla skončit platnost asanačních zákonů. Městská rada se obrátila již koncem roku 1901 na vládu se žádostí o prodloužení platnosti říšských zákonů o dalších 10 let a počátkem roku 1902 i na Český zemský sněm ve věci zákonů zemských.<sup>65</sup>

Zákon č. 22/1893 ř. z. byl novelizován zákonem ze dne 17. dubna 1903 č. 88/1903 ř. z.<sup>66</sup> Novela se dotkla tří paragrafů. V § 1 byla stanovena doba, po kterou má obec pražská propůjčeno expropiační právo do dne 7. dubna 1913. Druhá změna se týkala § 2, kde bylo mírně upraveno vymezení druhého asanačního obvodu (Vojtěšské čtvrti). Třetí změna se týkala § 42, odst. 1, kde došlo ke stylistické úpravě.<sup>67</sup> Zákon č. 88/1903 ř. z. nabyl účinnosti dnem vyhlášení, tedy dnem 19. dubna 1903, kdy byla příslušná částka Říšského zákoníku vydána a zoselána.

Zákon č. 23/1893 ř. z. byl novelizován zákonem ze dne 21. dubna 1903 č. 96/1903 ř. z. Tento zákon rovněž upravil hranice druhého obvodu a účinnost do 7. dubna 1913 shodně se zákonem č. 88/1903 ř. z. Účinnosti nabyt dnem vyhlášení, tedy dnem 1. května 1903, kdy byla příslušná částka Říšského zákoníku vydána a zoselána.

<sup>62</sup> ERBEN, J. – SRB, J. – TALÍŘ, M. a kol. *Administrativní zpráva obce královského hlavního města Prahy a spojených s městskou statistickou komisí obcí sousedních: Karlína, Smíchova, Král. Vinohradů a Žižkova za rok 1898*. Praha: Statistická kommission král. hlavního města Prahy, 1900, s. 229.

<sup>63</sup> Erben, Srb, Husák, 1907, s. 385.

<sup>64</sup> ŠTECH, V. V. – WIRTH, Z. – VOJÍŠEK, V. *Zmizelá Praha 1. Staré a Nové Město s Podskalím*. 3. vyd. Praha, Litomyšl: Paseka, 2002, s. 61–62.

<sup>65</sup> Erben, Srb, Husák, 1907, s. 380.

<sup>66</sup> Novelizační zákon je z období, kdy platnost i účinnost zákona č. 22/1893 ř. z. skončila. Lze tedy říci, že je předpisem retroaktivním. Obdobná situace se opakovala i při pozdějších novelizacích. Důvodem byla potřeba, aby platnost zákona nebyla přerušena. Pokud by k tomu došlo, již běžící lhůta podle § 5 zákona č. 22/1893 ř. z. by byla přerušena a muselo by dojít k zaslání nové výzvy vlastníkovi a počítání lhůty od této nové výzvy, což by asanaci pozdrželo.

<sup>67</sup> Původní znění § 42, odst. 1 zákona č. 22/1893 ř. z. bylo: „Co se týče oněch nemovitostí, u kterých by až do vypršení deseti let, na kterou dobu městské obci Pražské bylo propůjčeno právo vyvlastňovací (§ 1), nebylo žádáno za zavedení vyvlastňovacího řízení (§ 14), pokládati se bude vyvlastňovací právo městské obce Pražské za zaniklé a poznámka v pozemkových knihách podle § 5 vykonaná může v onom čase býti vymazána k žádosti vlastníka nemovitosti.“ Novela jej změnila takto: „Co se týče oněch nemovitostí, u kterých by až do vypršení doby, na kterou dobu městské obci Pražské bylo propůjčeno právo vyvlastňovací (§ 1), nebylo žádáno za zavedení vyvlastňovacího řízení (§ 14), pokládati se bude vyvlastňovací právo městské obce Pražské za zaniklé a poznámka v pozemkových knihách v onom čase dle § 5 vykonaná může býti vymazána k žádosti vlastníka nemovitosti.“ Interpretací původního znění tak docházíme k absurdnímu významu, že poznámka by mohla být vymazána pouze v průběhu deseti let účinnosti zákona, nikoli až po jejím skončení. Novela tuto drobnou chybu zákonodárce odstranila.

Zemské zákony č. 23/1893 čes. z. z. a 27/1893 čes. z. z. byly novelizovány zákony č. 45/1903 čes. z. z. a 46/1903 čes. z. z. ze dne 20. března 1903, které prodloužily platnost původních zákonů na dalších 10 let, počínaje dnem 22. března 1903. Ostatní ustanovení zůstala nedotčena.

Praha tak získala další desetiletí k uskutečňování svých asanačních záměrů. Práce probíhaly stejným způsobem jako v předchozích letech. Cenné informace o stavu asanace v tomto období nám poskytuje opis dopisu městské rady ministerstvu vnitra ze dne 7. února 1912, č. j. 20.838: „*V období od roku 1903 do konce roku 1911 pokračovala obec Pražská nepřerušeně v provádění akce asanační, započaté roku 1893, jejíž zdárný postup byl ovšem možný jen na podkladě osvobození od daní a poplatků (...) V uvedeném období zakoupila obec Pražská k účelům asanačním 159 domů, 13 krámků a 126 reálních dílců domovních za celkovou cenu 10.115.490 K 19 h a prodala 127 staveníšť, 10 pak směnou doplnila za úhrnnou cenu trhovou 9.385.918 K 33 h. (...) poskytnutého práva vyvlastňovacího bylo přímo použito jen v minimálním počtu případů, které nedosahují ani 10 % všech provedených výkupů. (...) Asanace provedena jest asi do dvou třetin a obec Pražská se oddává odůvodněné naději, že bude-li jí dána možnost, pokračovati za dosavadních podmínek v díle asanačním, dokončí je během dalšího /:třetího:/ desetiletí a že nebude pak již dalšího prodloužení platnosti zákonů citovaných třeba.*“<sup>68</sup>

Plochy uvolněné zbořením původní zástavby byly postupně prodávány, čímž se obci částečně vracely náklady vynaložené na výkup nemovitostí. Za zmínku stojí, že na přelomu let 1907 a 1908 byly státu prodány pozemky ve skupinách III, IV a Xb, aby na nich mohly vzniknout nové universitní budovy, jmenovitě právnické a filosofické fakulty české i německé university.<sup>69</sup>

V průběhu druhého desetiletí asanace byla dokončena regulace celého druhého obvodu a téměř celého Josefova a části Starého Města mezi ulicemi Kaprovou, Platněrskou a Linhartským náměstím. I přesto však vyvstala nutnost dalšího prodloužení platnosti a účinnosti asanačních předpisů.

### ***Třetí desetiletí (1913–1923)***

Zákonu č. 22/1893 ř. z., ve znění zákona č. 88/1903 ř. z. byla zákonem č. 50 ze dne 24. března 1913 prodloužena účinnost o dalších 10 let, tedy do 7. dubna 1923. V ostatních ustanoveních zůstal nezměněn.

Naopak změny nastaly v případě zákona o osvobození od domovní daně č. 23/1893 ř. z., ve znění zákona č. 96/1903 ř. z. V roce 1911 byl vydán zákon č. 242/1911 ř. z., *o berních úlevách pro nové stavby, přístavby, zvyšovací stavby a přestavby vůbec a pro stavby malých bytů zvláště*. Tento zákon povolil daňové úlevy pro určité druhy staveb započaté po 31. prosinci 1911. Dle § 27 tohoto zákona zůstávají v platnosti zvláštní předpisy o osvobození od domovní daně, tedy i zákon č. 23/1893 ř. z. v novelizovaném znění. *Císařské nařízení č. 81/1914 ř. z., o přechodných ustanoveních při ukládání daně z budov pro některé obce sousedící s král. hl. městem Prahou, při jejich sloučení s Prahou a pro stavby ležící v asanačním obvodu král. hl. města Prahy* změnilo přechodné ustanovení § 28 zákona č. 242/1911 ř. z. tak, že do něj bylo vsunuto ustanovení o prodloužení osvobození od

<sup>68</sup> Národní archiv v Praze, Vrchní zemský soud 1898–1949, inv. č. 2333, karton 2123.

<sup>69</sup> HUSÁK, J. a kol. *Administrativní zpráva obce královského hlavního města Prahy za léta 1905, 1906 a 1907*. I. sv. Praha: Statistická kommise král. hlavního města Prahy, 1911, s. 458.



domovní daně činžovní do 7. dubna 1923. Zároveň byla stanovena doba osvobození od daně i přírážek na 12 let. Platnost zákonů č. 23/1893 ř. z., č. 23/1893 čes. z. z. a č. 27/1893 čes. z. z. vypršela uplynutím doby dne 7. dubna 1913 a jejich nástupnickým předpisem se stal zákon č. 242/1911 ř. z.<sup>70</sup>

Vypuknutí první světové války celou asanační zastavilo a ani v prvních poválečných letech asanační práce příliš nepokračovaly. Vystala tedy znovu otázka prodloužení platnosti asanačních zákonů.

Po rozpadu monarchie došlo k zániku Českého místodržitelství. Jeho pravomoc a působnost později přešla na Zemský úřad v Praze. Textu zákona č. 22/1893 ř. z. se tato změna nijak nedotkla.

### *Čtvrté desetiletí (1923–1933)*

Krátce před vypršením platnosti zákona č. 22/1893 ř. z. a příslušných ustanovení zákona č. 242/1911 ř. z. zažádala obec pražská dne 3. února 1923 o další prodloužení platnosti, tentokrát ovšem na neomezenou dobu, případně na 15 let.<sup>71</sup> Navíc se domáhala osvobození staveb od činžovní daně opět na 20 let. Důvodová zpráva dále uvádí, že asanační akce může být úspěšná pouze tehdy, pokud bude prodloužena platnost obou zákonů současně. Vláda však z důvodu neustálenosti poměrů v novém státě nedoporučovala prodloužení platnosti zákonů na dobu delší než 10 let. Navíc poukazovala na přípravu obecného vyvlastňovacího zákona.<sup>72</sup> Ústavně-právní a rozpočtový výbor Poslanecké sněmovny Národního shromáždění vyjádřily s vládním návrhem souhlas a navrhly na schůzi sněmovny dne 4. května 1923 přijetí návrhu.<sup>73</sup> Legislativní proces proběhl bez komplikací a jeho výsledkem byl zákon č. 148/1923 Sb. z. a n. V § 1 tohoto zákona byla prodloužena platnost zákon č. 22/1893 ř. z., ve znění pozdějších předpisů, do 7. dubna 1933. V § 2 byla do stejného data prodloužena i platnost ustanovení § 28 zákona č. 242/1911 ř. z. osvobozující stavby od domovní daně činžovní, přičemž toto osvobození bylo prodlouženo na 20 let. Na stejnou dobu byly stavby osvobozeny i od jakýchkoli přírážek (fondovních a samosprávných svazků včetně přírážek školních). Převody nemovitostí za účelem provedení asanace byly dle § 3, odst. 2 do 7. dubna 1933 osvobozeny od obecní dávky z přírůstku hodnoty nemovitosti.

Ve čtvrtém desetiletí platnosti asanačních zákonů probíhaly asanační práce pomalejším tempem než před válkou, především na nábřeží Na Františku, kde byla v této dekádě vystavěna nová budova Nemocnice Na Františku a budova ministerstva obchodu.

Změna poměrů během první světové války, a zejména po ní částečně změnila nazírání na náhradu újmy za vyvlastnění podle § 7 zákona č. 22/1893 ř. z. Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí ze dne 10. května 1927 č. j. R 1 368/27-1 vyjádřil názor, že „*vyvlastněnec musí býti i po vyvlastnění na tom tak, jakoby se vyvlastnění bylo nestalo, čili, že musí i po vyvlastnění majetkově míti tolik jako před vyvlastněním, že se nesmí vyvlastněním v majet-*

<sup>70</sup> Platnost zemských zákonů č. 23/1893 čes. z. z. a č. 27/1893 čes. z. z. nemohla být prodloužena Českým zemským sněmem, neboť byl tzv. Anenskými patenty (č. 150/1913 ř. z. a č. 36/1913 z. z.) rozpuštěn.

<sup>71</sup> Poslanecká sněmovna N. S. R. Č. 1920–1925, I. volební období, 7. zasedání, sněmovní tisk č. 4081. *Poslanecká sněmovna České republiky: Tisky* [online]. Datum publikace neuvedeno. [cit. 8. 1. 2017]. Dostupné z: [https://www.psp.cz/eknih/1920ns/ps/tisky/t4081\\_00.htm](https://www.psp.cz/eknih/1920ns/ps/tisky/t4081_00.htm)

<sup>72</sup> Tamtéž.

<sup>73</sup> Poslanecká sněmovna N. S. R. Č. 1920–1925, I. volební období, 7. zasedání, 207. schůze, 4. 5. 1923. *Poslanecká sněmovna České republiky: Stenoprotokoly* [online]. Datum publikace neuvedeno. [cit. 8. 1. 2017]. Dostupné z: <https://www.psp.cz/eknih/1920ns/ps/stenprot/207schuz/s207001.htm>

*kové potenci jeho ničeho změnit*“.<sup>74</sup> Nejvyšší soud se zabýval otázkami vlivu omezení vlastnického práva a poklesu měny na výši náhrady. Zohlednil, že výzva podle § 5 zákona č. 22/1893 ř. z. byla zaslána vlastníkovvi předmětné nemovitosti již v roce 1913, ovšem kvůli válce mohlo být přikročeno k vyvlastnění až v roce 1923. Nejvyšší soud konstatoval, že rozhodný okamžik, kterým byl vlastník na svém majetku dotčen, nastal ještě dříve, již s vydáním asanačního zákona v roce 1893, neboť tehdy bylo najisto rozhodnuto, že dům musí být dříve či později zbořen, což po faktické stránce znemožnilo volnou dispozici s ním a tudíž i snížilo jeho hodnotu. Soud poukázal, že podle § 7 zákona č. 22/1893 ř. z. se vyvlastněnému musí hradit všechny majetkové újmy způsobené vyvlastněním, tedy „majetkové újmy způsobené mu vyvlastňovací akcí, neboť vztahovati to pouze na dobu skutečného vyvlastnění bylo možno a vystačilo se s tím v stálých a neměnných dobách předválečných (...) ježto poměry a tudíž i škoda vyvlastněného byla pořád stejná“.<sup>75</sup> Na druhou stranu již tím, že „se assanace prováděla v okolí, nabyl dům vyšší ceny bez ohledu na to, bude-li sám v akci assanační pojat, ale na tuto vyšší cenu nesmí se podle § 10 odst. 2 assan. zák. (§ 7 odst. 2 zák. žel.) bráti zřetel“.<sup>76</sup>

Tento judikát obecně stanovil, že není rozhodná cena nemovitosti, nýbrž újma, která byla vyvlastněnci způsobena. První světová válka a následné období nejistoty rovněž uvedly do praxe ustanovení § 12 zákona č. 22/1893 ř. z., které upravovalo případy, kdy se újma způsobená vyvlastněním nedala předem určit.

### **Páté desetiletí (1933–1943)**

Stagnující asanace v období po první světové válce vedla představitele Prahy, aby se i v roce 1933 domáhali prodloužení platnosti asanačních zákonů. Vláda jim vyšla vstříc a dne 23. dubna 1933 vytvořila osnovu dalšího novelizačního zákona. Důvodová zpráva k tomuto zákonu nám poskytuje zajímavou informaci o stavu asanace v předchozích letech: „Asanační práce, na něž se tento zákon vztahoval, pokračovaly v posledním desetiletí zvolna, čehož příčinou byly jednak nedostatečné finanční prostředky obce pražské, jednak předpisy o ochraně nájemníků. Stavěly se hlavně budovy veřejné: ministerstvo obchodu, právnická a filosofická fakulta, městská knihovna, nemocnice Milosrdných bratří atd. Několik objektů bylo vyvlastněno nebo obcí z volné ruky koupeno, několik starých domů zbořeno a taktéž postaveno několik nových domů činžovních.“<sup>77</sup> Legislativní proces proběhl rychle a novelizační zákon byl vydán pod č. 93/1933 Sb. z. a n. Platnost zákona č. 22/1893 ř. z. byla prodloužena do 7. dubna 1943, stejně tak ustanovení o domovní dani činžovní.<sup>78</sup>

Asanační práce v této dekádě pokračovaly obdobným tempem jako v předchozí. Bourání a následná výstavba se neděly hromadně v blocích, ale individuálně a izolovaně. Pravděpodobně největší demoliční akcí v tomto období bylo zboření rozlehlého objektu čp. 827-1, tzv. Transporthausu, stojícího mezi Anežským klášterem a Nemocnicí Na Františku.<sup>79</sup>

<sup>74</sup> A. H-K. Vyvlastnění v assanaci. In: *Právník*, roč. 66, 1927, s. 454.

<sup>75</sup> Tamtéž, s. 457.

<sup>76</sup> Tamtéž.

<sup>77</sup> Poslanecká sněmovna N. S. R. Č. 1929–1935, III. volební období, 8. zasedání, sněmovní tisk č. 2248. *Poslanecká sněmovna České republiky: Tisky* [online]. Datum publikace neuvedeno. [cit. 8. 1. 2017]. Dostupné z: [https://www.psp.cz/eknih/1929ns/ps/tisky/t2248\\_00.htm](https://www.psp.cz/eknih/1929ns/ps/tisky/t2248_00.htm)

<sup>78</sup> Domovní daň činžovní nově upravovala hlava V. zákona č. 76/1927 Sb. z. a n., o přímých daních.

<sup>79</sup> Štech, Wirth, Vojtíšek, 2002, s. 16.

V literatuře bývá často opomíjeno, že zákon č. 22/1893 ř. z., ve znění pozdějších předpisů, byl zrušen ještě před uplynutím doby své platnosti stanovené do roku 1943. Stalo se tak *opatřením stálého výboru č. 261/1938 Sb. z. a n., o odstraňování stavebních a komunikačních závad v obcích*. Toto opatření schválil stálý výbor na své schůzi dne 27. října 1938<sup>80</sup> v souladu s § 54 Ústavy. Stálý výbor zaručoval zákonodárnou činnost v poměrech, které ochromovaly nebo ztěžovaly činnost Národního shromáždění,<sup>81</sup> což platilo o období podzimu 1938.

Podle § 22, odst. 1 nabylo opatření účinnosti dnem vyhlášení, tedy dnem 3. listopadu 1938, kdy byl příslušná částka Sbírky zákonů a nařízení vydána. Tímto dnem pozbyl účinnosti zákon č. 22/1893 ř. z. ve znění pozdějších předpisů i vyhláška místodržitele pro Čechy č. 28/1893 z. z. (§ 22, odst. 2 opatření). Naopak finanční výhody nabyté podle zákonů č. 148/1923 Sb. z. a n. a č. 93/1933 Sb. z. a n., tedy osvobození od domovní daně nájemní pro stavby v asanačním obvodu zůstaly v platnosti. Vyvlastňovací řízení zahájená v den nabytí účinnosti opatření stálého výboru č. 261/1938 Sb. z. a n. měla být dokončena podle dosavadních předpisů.

Lze tedy uzavřít, že akce označovaná jako pražská asanace je z hlediska platnosti ad hoc asanačního vyvlastňovacího zákona ohraničena lety 1893 a 1938. Asanační práce probíhající po roce 1938 na různých místech Prahy se tak odehrávaly na podkladě jiných (obecných) právních předpisů, např. již zmíněného opatření stálého výboru č. 261/1938 Sb. z. a n. a pozdějších zákonů.<sup>82</sup> Nejcitelnější zásah do bývalého asanačního obvodu po druhé světové válce byla revitalizace Anežského kláštera v 60. až 80. letech 20. století, při níž bylo odbouráno větší množství okolních domů. Ačkoli tato stavební činnost je mnohdy považována za součást pražské asanace, zejména proto, že se uskutečnila v bývalém asanačním obvodu, její cíl byl jiný – především obnova cenné památky Anežského kláštera, nikoli ozdravení okolí.

## Závěr

Pražská asanace probíhající mezi lety 1893 a 1938 byla na místní poměry megalomanskou akcí, která neměla předtím ani potom v Praze obdoby. Jejím prvotním záměrem bylo ozdravení nejzanedbanějších částí města a ochrana před povodněmi. S názorem, že zdravotní a hygienické důvody byly pouhou záminkou pro spekulaci s nemovitostmi, se nelze zcela ztotožnit. Mylná domněnka, že asanace byla od počátku tažena soukromou spekulací, pramení z neznalosti dobových pražských reálií. Představitelé města Prahy naopak doufali, že soukromí podnikatelé se do asanace ochotně zapojí se svými investičními projekty a pomohou ji zafinancovat.

V českém prostředí byla pražská asanace zcela novým fenoménem, a tudíž bylo nutné pro ni připravit nejprve právní úpravu. O asanaci bývalého Židovského města, části Starého Města a Vojtěšské čtvrti bylo rozhodnuto přibližně v době, kdy byl přijat nový stavební

<sup>80</sup> Poslanecká sněmovna N. S. R. Č. 1935–1938, IV. volební období, 155. schůze, 19. 11. 1938. *Poslanecká sněmovna České republiky: Stenoprotokoly* [online]. Datum publikace neuvedeno. [cit. 8. 1. 2017]. Dostupné z: <https://www.psp.cz/eknih/1935ns/ps/stenprot/155schuz/s155004.htm>

<sup>81</sup> HOETZEL, J. Ústavní listina československé republiky. In: *Sborník věd státních a právních*, roč. 20, 1920, s. 15.

<sup>82</sup> Opatření stálého výboru č. 261/1938 Sb. z. a n., bylo derogováno *zákonem č. 280/1949 Sb., o územním plánování a výstavbě obcí*.

řád pro Prahu, zákon č. 40/1886 čes. z. z. K účelu asanace však bylo potřeba zvláštních předpisů – vyvlastňovacího zákona, který by umožnil vyvlastnit nemovitosti v asanačním obvodu, a zákona osvobozující novostavby v tomto obvodu od domovní daně nájemní, čímž by byli motivováni stavebníci nových domů. Oba zákony byly přijaty na říšské úrovni pod čísly 22/1893 ř. z. a 23/1893 ř. z., navíc byly novostavby v asanačním obvodu osvobozeny zemskými zákony od daňových přírážek. Platnost zákonů byla omezena na 10 let.

Nový projekt asanace se rozjížděl pomalu a tak bylo třeba platnost zákonů prodloužit. I tak nebyla asanace provedena v celém svém plánovaném rozsahu.

Ačkoliv byla podle zákona č. 22/1893 ř. z. vyvlastněna jen malá část nemovitostí v asanačním obvodu, nemohla by bez něj asanace proběhnout. Hrozba vyvlastnění působila na mnohé vlastníky preventivně a motivovala je, aby prodali své nemovitosti obci pražské. Tento zákon se stal vzorem i pro budoucí právní předpisy a to nejen v českých zemích. Rudolf Wurzer uvádí, že jím byl ovlivněn rakouský asanační zákon z roku 1929 a rakouský zákon o obnově měst z roku 1974.<sup>83</sup>

Navzdory počátečním komplikacím se asanační zákony v praxi osvědčily a celá akce se plynule rozběhla. Jisté zpoždění na jejím počátku způsobila i nutnost dodržet lhůtu, v níž měli vlastníci možnost uvést svou nemovitost do souladu s upravovacím návrhem, což téměř nikdo neučinil. Přibližně 2/3 asanačního obvodu byly zasanovány již v prvních dvaceti letech.

Asanace byla kontroverzní akcí, ale především v případě Josefova, zcela nevyhnutelnou. I kdyby se nezhájila na přelomu 19. a 20. století, došlo by k ní, pokud by ekonomická situace dovolila, v meziválečném období, kdy se značně zvedly nároky na bydlení a ochranu nájemců, a pokud ani tehdy ne, tak zcela jistě mezi lety 1948 a 1989. Předmětná asanace nebyla v Praze jedinou takovou akcí. Od konce 19. století po celé 20. století probíhaly v celé Praze podobné akce menšího rozsahu, které byly svým charakterem taktéž asanací, ale odehrávaly se na podkladě jiných, zpravidla obecných stavebních předpisů. Vedle již zmíněné regulace Podskalí a Petrské čtvrti to byly ve druhé polovině 20. století regulace starých Holešovic, Nuslí, Žižkova aj. Na úplný závěr může být zajímavé srovnání asanace Josefova s likvidací židovské čtvrti v Libni během 50. a 60. let 20. století. Zatímco při asanaci Josefova byla respektována stávající uliční síť a zachován židovský hřbitov, libeňské ghetto bylo zlikvidováno do základů a to včetně hřbitova. Ušetřena zůstala jen synagoga stojící poblíž tramvajové zastávky Palmovka. Z tohoto srovnání vyplývá, že pojetí historických památek je v různých dobách proměnlivé a přístup k jejich ochraně se může s plynutím času zlepšovat i zhoršovat.

<sup>83</sup> Wurzer, 1993, s. 27.

# **The Legal basis for rehabilitation of old Prague**

**Milan Šimandl**

## *Summary*

This work deals with the legal basis for rehabilitation of old Prague, which took place between 1893 and 1938. Requirements for the quality of housing have grown at the end of the 19th century, and many cities in Europe have laid down their old parts. Also city officials wanted Prague to be a modern and healthy city. The primary purpose of this event was to heal the most impoverished parts of the city and protect it from floods.

In Bohemia, the Prague rehabilitation was a completely new phenomenon, and therefore it was necessary to prepare legal regulation for it. The first step was the adoption of laws. The most important law was Act N. 22/1893 ř. z., the Expropriation Act. This act set up the rehabilitation area and allowed the expropriation of realties in this area. The rehabilitation area included Josefov, several parts of the Old Town and part of the New Town around the church of St. Vojtěch. A property owners were obliged to adapt their property to the plan of rehabilitation. If they did not, the property could be expropriated. Most of the properties were sold to the city of Prague, which demolished the old buildings and sold the land to investors. The Act N. 23/1893 ř. z. exempted new buildings from a rental tax for 20 years. Both Acts had validity for 10 years but the validity has been repeatedly prolonged. The rebuilding of Josefov took place before the First World War. The rehabilitation stagnated after this war and the Expropriation Act was abolished in 1938.

The rehabilitation was a controversial event – an unique urban complex was destroyed, on the other hand housing and health conditions of the population were improved. This rehabilitation was not the only action of this kind in Prague. At the same time the surroundings of the church of St. Petr and district of Podskalí were rehabilitated. This construction projects were carried out under other legal regulations.