



HAL
open science

Vlastnictví a kvazi-vlastnictví bytů za socialismu a jejich postsocialistická mutace

Olga Šmídová

► **To cite this version:**

Olga Šmídová. Vlastnictví a kvazi-vlastnictví bytů za socialismu a jejich postsocialistická mutace. Cahiers du CEFRES, 2012, Původní a noví vlastníci, 11, pp.116-124. halshs-01510712

HAL Id: halshs-01510712

<https://shs.hal.science/halshs-01510712v1>

Submitted on 23 May 2017

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Cahiers du CEFRES

N° 11, Původní a noví vlastníci

Anne Olivier (Ed.)

Olga ŠMÍDOVÁ

Vlastnictví a kvazi-vlastnictví bytů za socialismu a jejich postsocialistická mutace

Référence électronique / electronic reference :

Olga Šmídová, « Vlastnictví a kvazi-vlastnictví bytů za socialismu a jejich postsocialistická mutace », Cahiers du CEFRES. N° 11, Původní a noví vlastníci (ed. Anne Olivier).

Mis en ligne en janvier 2012 / published on : january 2012

URL : http://www.cefres.cz/pdf/c11/smidova_1996_vlastnictvi_bytu_socialismus.pdf

Editeur / publisher : CEFRES USR 3138 CNRS-MAEE

<http://www.cefres.cz>

Ce document a été généré par l'éditeur.

© CEFRES USR 3138 CNRS-MAEE



Vlastnictví a kvazi-vlastnictví bytů za socialismu a jejich postsocialistická mutace

Olga Šmídová

BIOGRAFIE A INSTITUTE

Chci-li mluvit o tom, co a *jak* se v našem životě mění, musím se chtít nechtě vracet proti sociálnímu času zpátky do minulosti, abych mohla změny stopovat po proudu času do současnosti. K tomuto epistemologickému přístupu mne dovedla i metoda, kterou používám k analýze strategií užívaných k získávání bytů a nakládání s nimi. Touto metodou i typem dat je kolektivní auto/biografie několika pražských sociologů, psaná, zpracovávána a interpretovaná v interaktivním režimu.

Biografie, životní příběhy a historie vůbec jsou přirozeně diachronní, sledují tok životů. Umístění stanoviště vypravěče v konkrétním čase a prostoru nabízí zároveň možnost porozumět tomu, jak je vlastní minulost v tom kterém kontextu lidmi zpracovávána a přepracovávána, prostě “užívána”. V biografickém světle je minulost “současná” a současnost “minulá”.

Vlastně mne sebraný biografický materiál sám dotlačil k tématu: “byty za totality a posttotality”. Téma se ukázalo narativně bohaté a biograficky významné. Fenomén bydlení natolik intervenoval do životů rodin a jedinců a tak palčivě byl vypravěči pocíťován, že výzkumník, který se zajímá o neformalizovanou ekonomiku, jej prostě nemohl pominout. Téma si mne takřikajíc “našlo”.

Původní auto/biografická studie “Co vyprávějí byty”, vycházející z životní zkušeností aktérů hry o byty, vyústila v typologii strategií a praktik získávání a užívání bytů.¹ Empirická práce s biografickým materiálem mne postupně dovedla k obecnějším závěrům o bytové politice a bytové praxi za socialismu. Pohled “zespoda” na bytovou politiku a praxi zrelativizoval deklarovanou povahu klíčových institucí sebe/definovaných a politicky garantovaných režimem reálného socialismu.

Konfúzní, nejednoznačná a ambivalentní povaha institucí a pravidel hry státního socialismu – podle mého – usnadnila kolonizaci a konverzi systému rodinami a sítěmi. Konverzi (či reverzi) systému provázal vznik a vývoj řady stínových, neformalizovaných institucí – *kvazi-institucí*.

Ambivalence a konfúze formálních institucí systému a deklarativně “socialistických” pravidel hry, může být ilustrována povahou socialistické sociální bytové politiky, která byla ve skutečnosti používána jako nástroj ekonomické politiky. Sociální kritéria byla obecně odvozována od práce, vztahována primárně k “pracovní síle”, nikoli k občanu. Proto ani nepřekvapí, že sociální bytová politika sloužila především jako nástroj alokace pracovních sil. V jiných kontextech byla socialistická bytová politika nástrojem udílení politických privilegií “oporám režimu”.

Nejasnost, nevyhraněnost povahy institucí a pravidel hry definovaných systémem usnadnila mnohostrannou kolonizaci a konverzi formalizované zestátněné ekonomiky. Rodinné síť drobí a konvertují nejasné, ba rozporné institucionální vzorce a uzpůsobují instituce Systému svým rozměrům, zájmům a potřebám.

Ambivalentní povaha institucí je v tomto pohledu konstruktem jak Systému (formalizované, veřejné sféry), tak neúnavným dílem jeho kolonizátorů (privátních, neformálních subjektů), produktem jejich neustálých vzájemných výměn a interakcí. Schopnost redefinice systémových pravidel a institucí privátní sférou je ovšem univerzálnější, není unikátem socialismu. Specifické je zřejmě teprve to, *jak* jsou tyto redefinice vytvářeny v reálně socialistickém kontextu. Širší rodina s jejími sítěmi se stala v minulém režimu hlavním, univerzálním *protagonistou* transakcí mezi veřejným a privátním. Rodina je institucí výrazně angažovanou v obou sférách, a to je výhodná pozice. Společným jmenovatelem těchto transakčních procesů je konverze formálních (formalizovaných) veřejných institucí na privátní, neformální tak, aby přinášely soukromý prospěch v různých podobách: standard a jistoty rodinám, úplatky úředníkům, zisk překupníkům...

Konverze ovšem byla a musela být *neúplná*. Veřejná, formální, socialistická sféra musela být zachována, aby reverze či konverze byla možná a aby mohla pokračovat. Privátní, neformální sféra musela zase být tolerována, aby socialistická sféra nebyla neúspěšná, aby se docela nezdiskreditovala. Formální neformální ekonomika, instituce kvazi-instituce nejsou v tomto pohledu ani nějak oddělenými sférami, jsou spíše určitými stránkami *týchž vztahů a institucí*. Jsou to aspekty, které se vzájemně doplňují, reprodukují. Jsou symbioticky komplementární, asi jako parazit, který přináší svému hostiteli úlevu.

¹ Šmídová, O.: Co vyprávějí byty. In: *Naše životy jako databáze*. Editor: Konopásek, Z. (v tisku) nebo též Šmídová, O.: Byty za (post)totality. Osudy hrstky českých sociologů skrze jejich byty. *Sociológia*, Slovak Academic Press 1993, No. 6.

“Druhá” ekonomika byla prakticky *organickou součástí* první ekonomiky. “Druhý trh” s byty či jiným artiklem byl normální – byť odvrácenou – tvář “trhu” oficiálního. Rozdíl byl v tom, že na šedém trhu (neomezeny byrokratickou hrou) fungovaly klasické tržní mechanismy jako je třeba poptávka a nabídka pružněji, byť namnoze ve specifické předkapitalistické podobě (naturalizace ekonomických vztahů, nevšeobecná platnost všeobecných ekvivalentů, tedy peněz atd.).

Flexibilnější neformální instituce zaplňovaly obrovské mezery socialistické plánované ekonomiky, která nebyla schopna pružně reagovat na nároky občanů a nabídnout jim dostatek kvalitních bytů.

Studie “Co vyprávějí naše byty” se snaží zachytit prostřednictvím životní zkušenosti lidí hlavně to, jak tyto výměny mezi formální a neformální, privátní a veřejnou sférou probíhají, jak jsou účastníky prožívány, a popisuje jaké *legitimační a legalizační strategie* jsou rodinami používány ke konverzím formálních pravidel přidělování bytů.

Narazila jsem zejména na následující vztahy mezi formálními předpisy a neformálními (leč reálnými) pravidly jednání:

- kvazi–vlastnictví a kvazi–dědictví versus státní a kolektivní vlastnictví bytového fondu
- držba a dispozice a převod dispozičních práv versus soukromé vlastnictví
- apropriace (stínová reprivatizace) státního vlastnictví versus nacionalizace, vyvlastnění bytového fondu
- stínové vzdělání a profese (kvazi–vzdělání) versus státní monopol vzdělávání
- kvazi–trh (černý, šedý), reciproční výměny versus centrálně plánovaný trh
- dvojí měna versus jednotná (jediná) měna. etc.

Našly by se i subtilnější příklady dvojakosti ekonomických vztahů, třeba první – druhé bydlení.

Prívlastky “kvazi–” sémanticky nesedí. Stínové, neformalizované kvazi–instituce nebyly z hlediska významu pro běžný každodenní život lidí ve státním socialismu nějak podřadné či okrajové. Naopak. Kvazi–instituce byly *namnoze klíčovými* návody a nástroji síťování. A to, že se i pět let po změně režimu mnohé kvazi–instituce drží úporněji, než nově prosazovaná pravidla, jen svědčí o jejich sociální síle a životaschopnosti.²

Příběhy institucí

Při interpretaci životních příběhů, které jsou mými empirickými daty, jsem na každém kroku narážela na řadu běžných činností, vztahů a prožitků, které tyto sociální kvazi–instituce vyplňovaly, tvořily a přetvářely. Instituce jsou formou, nástrojem lidské interakce i souborem pobídek a jakýmsi *ohniskem* sociálních vztahů. Příběhy lidí, kteří svými každodenními činnostmi udržují formální i “své” neformální instituce v chodu, tvoří a přetvářejí jejich obsah a tvar, lze číst také jako *příběhy institucí*.

Pochopila jsem, že se nedostanu dál, nebudu-li podrobně analyzovat instituci vlastnictví, *vlastnických práv*. Ta je totiž klíčová pro pochopení toho, co přinesl polistopadový vývoj a privatizace v oblasti bydlení, je přístupovou cestou k porozumění tomu, jak lidé vlastnické změny v průběhu privatizace vnímají a hodnotí.

Jediná možnost, jak se vůbec něčeho dobat, je zkoumat, jak instituce vlastnictví skutečně *běžně fungovala* – oficiálně i neoficiálně, legálně i mimolegálně, formálně i neformálně, prakticky i teoreticko–ideologicky.

Většina nástrojů analýzy byla pomalu vygenerována z empirických (biografických) údajů a vztažena k různým teoretickým konceptům právním, ekonomickým a sociologickým. Řada těchto “klasických” pojmů je pod vlivem empirie významově posunuta.³ Nejde o pokus o teorii. Cílem práce je najít prostředek: přesněji *vytvořit instrument* pro systematictější popis vývoje vztahu lidí k vlastnictví, vlastnických vztahů, strategií a praktik. Tedy jde jen a jen o to vytvořit nástroj, který by pomohl data utřídít a vyznat se pak lépe v tom, co se to tu za potěmkinovskou fasádou socialistického “společenského vlastnictví” dělo, a orientovat se v probíhající privatizaci a změně bytové politiky.

² Zde se ve své analýze dostávám do úzkých, chybí mi teoretická opora ucelené politiké ekonomie socialismu, hlavně mikroekonomie a teorie transformace *kapitalistické tržní ekonomiky v státně socialistickou*. Antropologické a sociologické pojmy ekonomie předmoderních, archaických kultur např. Maussova a Lévi–Straussova teorie daru mají sílu rozbít mýty o socialismu, jak půvabně potvrzuje svou esejí o “rodinném pozadí sametové revoluce” v knize “Proč tak snadno” český sociolog Ivo Možný. Mají-li potenci dát vznik teorii, nevím. (Možný, I.: *Proč tak snadno*. SLON, Praha 1991).

³ Například pojmy: *formální, neformální a domácí ekonomika*, které přejímám od R. E. Pahla a J. I. Gershmyho samy vlastně nejsou jednoznačné v kontextu, ve kterém jsou zde používány. Jsou abstrakcemi derivovanými ze systému vyspělé kapitalistické tržní ekonomiky.

Rozdíl mezi formální a neformální sférou je autory definován *polaritou vztahu legální–nelegální, tržní–mimotržní, produktivní–neproduktivní*. Význam definičních pojmů je v této studii pro popisovanou situaci socialismu a postsocialismu posunut, přinejmenším co se týče jejich jednoznačnosti. *Domácí ekonomika* je Pahlm definována jako ekonomické pole subjektu s fondem času a energie. Tímto subjektem je ovšem domácnost, nikoli rodina, natož širší rodina, jako v této studii. Sémanticky je pro analýzu socialistického a postsocialistického hospodaření vhodnější pojem *rodinná ekonomika*. Posun významů pojmů nelze v této fázi analýzy definovat abstraktnějšími pojmy či výřtem. Snad tyto posuny, vyzrouti trpělivý a laskavý čtenář z významového kontextu. (Srovnej: Gershmy, J. I., Pahl, R. E. (1979): *Work outside employment*, New Univ. Quarterly, 34. Pahl, R. E. (1984): *Divisions of Labour*. Oxford: Basil Blackwell.

Změna režimu a hledání nových společenských Projektů bytové politiky s sebou nepřinesla jen otevření našich minulostí, ale i otázky zpracování vlastní minulosti. Zdá se, že přechod (tzv. “transformace”) se nekoná tak, jak si to představovali marxisté–leninisté, tedy jako vymýcení, vymazání minulosti institucí a následný “boj s přežitky” v myslích lidí, s přežitky ne–podstatnými, neboť “jen nadstavbovými”.

Alfréd Schutz dělí lidské poznání a motivy na *motivy “aby” a “protože”*. Ty druhé – “motivy protože” souvisejí se “znalostmi protože” a zvýhodňují ty, kteří žili v dané kultuře, neboť většina současných rozhodnutí lidí se, podle Schutzova konceptu, odvíjí od sedimentu jejich životní zkušenosti. Myšlení a jednání vyvěrá tedy z minulosti člověka, komunity a společnosti, nikoli jen z jeho ad hoc definice současnosti a z vidiny budoucnosti. Tradiční vzorce a recepty myšlení a jednání tak přesahují horizont generace, jsou navíc *předávané* v procesu učení individuálního i kolektivního, jsou schopné obstát v strukturální změně a čerpat ze změny sílu pro své vlastní přežití a pro svou *proměnu*.

Sociální paměť mají lidé, komunity i “neosobní sociální aktéři” – společenské instituce. Ekonomové hovoří o “*past dependency*” a “*institucionální paměti*”. Člověk na “*past dependency*” při analýze biografii naráží doslova na každém kroku. Jen radikální sociální reformátoři a transformátoři ji ignorují.

Socialismus, zejména ten “reálný”

Vraťme se tedy zpět do totality a ptejme se: Jaké povahy bylo vlastnické právo v oblasti bydlení za socialismu? Projevily se nějak ve vymezení, vlastnostech, strukturách a reálném uplatňování a vlastnické morálce typické rysy socialistických institucí?⁴

Komunistické znárodnění v roce 1948 znamenalo mocenskopoliticky jištěnou demontáž zbylých vlastnických struktur a především *zrušení instituce soukromého vlastnictví*. Soukromovlastnická práva totiž byla redukována a oklešťována už předtím v několika vlnách: znárodněním (legálně), válečnou anexí; dělo se tak rovněž nelegálně: divokými zábory soukromého majetku, zejména majetků nacisty odvečených Židů a vyhnaných Čechů při anšlusu pohraničí. Po válce a odsunu Němců docházelo k uzurpaci majetku vyhnaných českých Němců českými “zlatokopy”.

Řečeno dobovou marxistickou terminologií: znárodněním bylo zrušeno soukromé vlastnictví. Došlo tedy k *vyvlastnění výrobních* (produktivních) *prostředků*, jež byly spojené s možností vykořisťování cizí (ne–rodinné) pracovní síly a které mohly nést zisk majiteli. Soukromý bytový fond byl znárodněn a soukromé vlastnictví se změnilo na “*společenské*” (státní a kolektivní). Univerzálním vlastnickým subjektem se stal *stát*.⁵

Soukromovlastnická práva obecně obnášejí řadu atributů, které se v Evropě vyvíjely po tisíciletí a vcelku tvoří *legální monopol*, který náleží majiteli a vylučuje druhé z řady práv. Těmito právy jsou mimo jejich legálních forem (zaknihování) i právo držet (mít v moci), užívat předmět vlastnění (zde nemovitost) a využívat k svému prospěchu, nebo dokonce měnit podstatu “věci”, zneužívat předmět svého vlastnictví. V klasickém římském právu je soukromovlastnické právo (*dominium*) definováno trojicí: *usus, usus fructus a abusus*.

To jinak řečeno znamená, ba předpokládá, že vlastník “*ex lege*” má možnost plně využít právo *rozhodovat a kontrolovat* svůj majetek, *disponovat* s ním. Vlastník majetkových práv je současně i “*vlastníkem povinností*” spojených s vlastněním, je za majetek a jeho užití právně (ale nejen právně) odpovědný.

Jsou tu ještě další nepominutelná oprávnění, která činí vlastníka vlastníkem a majetek majetkem soukromým. Jsou jimi *vymahatelnost*, která subjektu dává možnost domoci se svých práv před zákonem, *dělitelnost* (dělení práv k majetku je primárně věcí vlastníka) a *převoditelnost* (prodejem, darováním, děděním etc.)

Znárodnění resp. zestátnění bytového fondu a fondu nemovitostí znamenalo u nás razantní *oddělení několika, ba většiny nosných atributů soukromovlastnického práva, a to několika cestami a víceúrovňově*.

Různé subjekty (stát, místní orgány státní moci a správy, družstva, podniky, nájemníci aj.) získaly různá dílčí (výše jmenovaná) vlastnická oprávnění.

Co to prakticky znamená?

Většina bytů po znárodnění přešla formálně, chcete-li legálně, do vlastnictví státu. Různé subjekty, zejména jednotlivci a rodiny, získaly práva “trvalého užívání bytu”; kolektivní subjekty získaly zase “právo trvalého bezplatného užívání nemovitosti” od státu. Jiné státem pověřené instituce kontrolovaly nakládání s byty (NV, obce, družstva...), a zas jiné obvykle těmito dále pověřené organizace majetek státu spravovaly (OPBH – Obvodní podniky bytového hospodářství apod.). Tedy *i samotná dispoziční práva byla rozdrobena* už tím, že byla státem – vrchním vlastníkem přiznána (delegována) v různé míře různým subjektům.

⁴ Těmito charakteristickými rysy institucí za socialismu jsou:

- ambivalence, konfúze ba vnitřní rozpornost ve vymezení a fungování legálních institucí
- nejasnost, nezřetelnost, absence formalizace
- minimální návaznost formálních institucí na předešlé tradiční instituce vlastnictví (legální i zvykové právo předsocialistické)

⁵ Otázku rozdílu mezi znárodněním a zestátněním nechám stranou. Zasloužila by si samostatnou analýzu.

Uživací a držební právo jako vlastnictví

Oddělení instituce užívání bytů od instituce jeho legálního vlastnění a časová neomezenost tohoto oprávnění (a také to, že samo užívání bylo sociálně politicky definované jako "sociální nárok občana vůči státu"), vedlo záhy k tomu, že toto uživatelské právo fakticky *pohltilo řadu dalších dílčích vlastnických oprávnění*.

Uživatelé bytů si komplikovaným síťováním reálně přivlastnili další oprávnění, která jim podle práva nenáležela, oprávnění, která formálně patřila jiným subjektům obcím, státu, úřadům (či nikomu). Uživatelské právo k bytovému fondu náležela nejčastěji rodinám. V rodinách se vytvořila řada praktik, kterými lidé ovládali konfúzní formální vlastnické instituce a kterými je přetvářeli v instituce neformální: v "kvazi-instituce". Rodinné sítě postupně převedly mnohá vlastnická oprávnění na svůj vrub (v "kvazi-" dílci je přeměnily v kvazi-oprávnění).

Uživatelské právo tak na sebe postupně nabalilo právo využívat věc ve svůj prospěch a měnit její podstatu. Stalo se tak vlivnou sociální institucí. Běžným příkladem uzurpace posledních dvou vlastnických oprávnění uživatelů (ne-vlastníků) bytů je nájem v nájmu (tedy pronájem státních aj. bytů bez vědomí vlastníka za úplatu i bez). Ten představuje využívání cizího majetku ve svůj prospěch. Úprava a modernizace státních bytů na vlastní náklad a obvykle vlastní prací byla za socialismu široce používanou praktikou, která znamenala změnu povahy majetku. Nájemníci si úpravy a opravy dělali bez povolení a ve svůj prospěch většinou i k užítku vlastníka nemovitosti. Uživatelé bytů na sebe za socialismu vzali i řadu dalších povinností náležejících vlastníku (státu, obci, podniku, družstvu), povinností, které neefektivní systém a "jeho" správci neplnili.

Instituce užívání se navíc stala široce převoditelnou: například prodejem nájemních bytů na černém trhu. Převody bývaly formálně legalizované jako "výměna" či "převod uživatelských práv", ale nesly prokazatelně všechny hlavní rysy ekvivalentní tržní směny majetkových práv.⁶ Reálně tedy šlo o prodej, darování či dědění nájemních bytů. Můžeme tyto postupy nazvat kvazi-dědictví, kvazi-prodej a kvazi-trh a uživatelské právo, zbytnělé těmito kvazioprávními, vcelku pojmenovat jako "kvazi-vlastnictví".

Toto kvazi-vlastnictví nahradilo do jisté míry tradiční instituci soukromého vlastnictví. Obsáhlo reálně skoro všechna tradiční soukromovlastnická oprávnění, jen ne plné vlastnictví před tvářmi zákona – plnou legalizaci (zaknihování). Vyprázdňená vlastnická forma, reprezentovaná neosobním nevykonávaným státem a jeho aparátem nemohla kvazi-vlastnictví opravdu konkurovat. Stala se "sama o sobě" prakticky bezcenná. V kombinaci s další dispozicí byla tato prázdná vlastnická forma ovšem o to více ceněná: šlo jí využít a zneužít, bylo možné jí "naplnit". To by bylo možné plasticky demonstrovat na běžných praktikách správců a kontrolorů státního majetku.

Zásahy uživatelů do vlastnických práv byly za minulého režimu a jsou i dnes masové, mají oporu ve vypracovaných vzorcích legalizace a legitimace před tvářmi systému i bezprostředního sociálního okolí. Vlastnické konverze jsou široce dlouhodobě ukotveny v kolektivní morálce a kolektivních ideologiích. Nejde jen o nějaké majetkoprávní excesy.

Situace ovšem nebyla tak přehledná, jak by se mohlo na první pohled zdát.

Nositelům legální leč vyprázdňené formy soukromého vlastnictví mnohdy *zůstaly rodiny*, jimž nebyla po znárodnění nemovitost formálně odebrána. Znamenalo to pro ně ovšem obvykle jen povinnosti vůči nájemníkům–uživatelům i vůči státní správě. "Majitelé" se stali jakýmsi "nevolníky na svém". Pro jiné legální vlastníky majetek ve skutečnosti reprezentoval jen kus papíru a prakticky žádná *reálná* práva a nároky. Na pozemcích zaknihovaných na soukromé osoby, které byly drženy jinými subjekty, vyrostly bez vědomí a souhlasu skutečných majitelů síla, silnice, čistíčky, domy. A naopak na státní či družstevní půdě – tedy cizí půdě – vyrostly privátní chaty a rodinné domky uživatelů – ne-vlastníků.

Jednotlivé subjekty kvazi-vlastnictví i vlastnictví vládly za socialismu různou sociální silou a byly různé úrovně (kolektivní–socialistické subjekty i soukromé osoby). Vztahy mezi subjekty–vlastníky a subjekty–uživateli vytvářely nespočet komplikovaných, často nepřehledných, konfigurací.

Pro ilustraci vlastnických vztahů použiji pár úryvků z biografické databáze "Samisebe".

Jura: *"Vila v Dejvicích. Zde jsem se narodil a celou dobu žil. Vystavěl ji ve třicátých letech můj dědeček, profesor fyziky tak, že všechny tři dcery tam měly byt. O ten nejlepší přišla nejstarší sestra tím, že v době, kdy stát de facto přebíral dispoziční práva na byty, v něm nebydlela. Nakonec nám do něj nastěhovali nějakou přízeň ministra Kopeckého. Z těchto lidí se nakonec vyklubali docela slušní nájemníci ... (a dále) ... Tento rodinný statek byl fantastickým luxusem pro naše podnájemníky, zato pro vlastníky byl finančně náročnou službou. Sestra se málem nedostala na vejšku, protože dědeček byl statkář, druhej profesor vlastníci vilu v Praze."*

⁶ Legalizační a legitimační strategie a praktiky převodu uživatelských práv ke státním aj. bytům jsou neobyčejně pestré a popisují je podrobně v již zmíněné studii "Co vyprávějí naše byty". Zde je budu prezentovat jen pro ilustraci a jen několika příklady, proto, aby mi porozuměli i ne-domorodci, kteří nenabýli Schutzovské "poznání protože".

Olga: “My jsme jako děti v Hodkově celá léta nevěděli, které pozemky nám – tedy dědovi a nám – po právu patří. Stejně to nemělo žádný význam. Jednou, zničeho nic začátkem 80. let nám dal státní statek zpátky zarostlý plácek na rynku, ze kterého si lidé z vesnice udělali skládku, s tím, že je to naše a máme to dát do pořádku, že to hyzdí vesnici. Ostatní naše pozemky si statek ponechal.

A o polnostech dědy “pražského” jsme se domnívali, že byly znárodněny, a ony nebyly. Celou dobu mu patřily. To jsem zjistila až při restitucích. Vlastně tím pádem o restituce vůbec nešlo.”

Ani formální subjekt nového vlastnického práva k nemovitostem nereprezentoval tedy po znárodnění výhradně stát. Ale i v těch případech, kde činžovní dům či jiná nemovitost zůstala legálně v soukromých rukou – a znám nejeden takový případ –, se bývalá soukromovlastnická práva roztržila. I tam, kde legální vlastnictví reprezentoval soukromý subjekt (fyzická osoba) se jednotlivé rysy soukromovlastnického práva – zejména právo užívání a právo vlastnické – od sebe oddělily a *osamostatnily se*. Lze též zjednodušeně říci, že dispoziční právo *přečerpalo* sociální sílu a převzalo mnohé sociální funkce a rysy bývalého soukromovlastnického práva. To se ostatně otisklo i v socialistickém právním řádu a to v institucích “trvalého (bezplatného) užívání” a “osobního užívání” a jejich registraci.

Samotné oddělení dispozice a vlastnictví je tedy výrazně patrné i na institucích formálních, nejen na těch neformálních. Latinské “*possessio*” tedy držba (oproti “*dominium*” – vlastnictví) znamená doslova “sedím *jako* pán”. Socialistická držba by metaforicky zněla “sedím *lépe než* pán” (“sedím na účet pána”).

Vztah, který zde představuji modelově jako dyádu: tedy vztah vlastník legální (formální) versus uživatel, se v reálu řetězí často v nerozmotatelných propleteních vlastnických vztahů. To se po pádu režimu vyjevilo při průběhu komplikovaných majetkových restitucí. Mnohé soukromé stavby tzv. “rodinné domky” vznikaly totiž na pozemcích státu, obce aj. subjektů, ačkoli zaknihováno měly jen právo tzv. “osobního užívání” pozemku. A tak ani jediná – byť atrofovaná – forma soukromého vlastnictví za socialismu “osobní vlastnictví” rodinného domu, nebyla zdaleka ušetřena kontaminace a deformace.

Kolektivní nestátní “vlastníci”, např. bytová družstva, měli často i legálně, tedy formálně, “pouhé” právo tzv. “trvalého bezplatného užívání” zastavěných pozemků, právo, které na ně vložil stát. Na státních pozemcích takto stojí skoro všechna družstevní, obecní a státní výstavba. A to teprve, kdy se bytová družstva mění (transformují) z družstev uživatelů na družstva vlastníků bytů, brzdí a komplikuje privatizaci družstevního majetku.

Osobní vlastnictví místo soukromého

Některým subjektům, zejména majitelům tzv. “rodinných domků” zůstala v době “budování socialismu” často i mnohá bývalá soukromovlastnická práva.

Soukromé vlastnictví bylo v socialistickém právním systému omezeno na institut tzv. “*osobního vlastnictví*”. Koncepce osobního (nikoli soukromého!) vlastnictví našla svůj konkrétní výraz zejména v instituci “*rodinných domků*”. Jenomže rodinné domky, jak napovídá význam slova, nejsou ani tak osobní či soukromé, ale rodinné. Slouží rodině (často širší) k výhradně k privátnímu účelu.

Hlavním subjektem získávání a výkonu všech těchto práv a povinností vlastníka, která se v tomto případě většinou nedrobí, je i zde rodina vlastníka. Tyto majetky jsou ideologicky koncipovány a chápány jako *výsledky vlastní práce* a tezaurace životních úspor a úsilí vlastníka a jeho rodiny (předků). Slouží dle socialistického práva výhradně osobní potřebě vlastníka a jeho rodiny, nikoli ke zhodnocení, ke kapitalizaci. Jako takové jsou to majetky ideologicky, ale i fakticky plně *legitimní*. Zajímavé je, že koncept osobních vlastnických práv měl svou karikaturu i v podivném právním institutu “osobního užívání” cizího majetku.

Rodina a síť – hlavní subjekt vlastnění

Univerzálním *protagonistou* majetkových transakcí za socialismu – ať šlo o transakce s majetkovými oprávněními nebo s kvazi–oprávněními, transakce s i majetky či kvazi–majetky – byla fakticky rodina (v širším významu), nikoli jednotlivec. Rozhodovalo se v rodině a s ohledem na kolektivní dlouhodobé zájmy a hodnoty rodiny. *Extenze*, pevnost rodiny, hustota a dosah jejích sítí zvyšovaly šance úspěšně rozvíjet *dlouhodobé strategie*. *Kolektivní* strategie dávaly za situace desítky let trvajících nedostatku bytů větší naději vůbec uspět.

Vleký *bytový nedostatek*, který činil z bytu vzácný statek, (a dlouhodobá bytová nouze) paradoxně vedly nejen k inverzím formálních institucí a tvorbě kvazi–institucí, ale také k *další deformaci* samotných kvazi–institucí.⁷

Užívání bytu, vyplývající z trvalého užívacího práva, bylo původně katalyzátorem přivlastňování (apropriace) dalších odtržených vlastnických oprávnění. Postupně se i samo užívání stalo jen *formou* legalizace celého se-

⁷ Bytová nouze a nedostatek nejsou v ekonomické dikci synonyma. Prvé je vztaženo k převaze poptávky nad nabídkou a druhé vyjadřuje vztah k uspokojování potřeb zdroji, které jsou do určité míry vždy vzácné, ne–dosažitelné všemi stejně.

skupení “kvazi–vlastnických práv”, nahradila ho pouhá držba. K udržení bytu v rodinném oběhu či síti do doby, kdy ho někdo bude reálně potřebovat, se stala důležitější *prostá držba* bytu a její vhodná personální reprezentace, než skutečné (po)užívání bytu. Znamenalo to řešit na více frontách a v dlouhodobé perspektivě otázku do kterého bytu či domu koho napsat a na koho který byt nebo chatu přepsat a kdy...

Uživací právo se tedy samo též namnoze (kvazi)formalizovalo v držbu (obdobu zástavy). Ta znamenala svého druhu *garanci a teauraci* všech ostatních kvazi–vlastnických dispozičních oprávnění k bytu (užívání, darování, prodeje bytu, jeho kapitalizaci atd.) a sociální pojistku pro nenadálé události v širší rodině (např. rozvod).

Oddělení instituce užívání či držby, její osamostatnění, a to, že svým způsobem reálně nahradila instituci soukromého vlastnictví, dávalo také jisté možnosti kombinovat tuto “kvazi–instituci” s paralelně existující, byť okleštěnou a omezenou institucí “osobního vlastnictví”. To bylo legitimní, legální i reálně zároveň. Projevilo se to v 60. – 80. letech i boomem chataření a chalupaření, tedy v populární instituci “druhého bydlení”.

Zde bych chtěla odkázat na biografickou studii, která přesvědčivěji ukazuje to, že formální instituce a vztahy vůbec na straně jedné a ony neformální kvazi–instituce, vzešlé z lidové tvořivosti, na straně druhé, nebyly nějak oddělenými sférami života lidí za socialismu, ale spíše různými *aspekty téže skutečnosti* socialismu. Jemněji a barvitěji to vynikne na běžných realitách naší každodennosti v potěmkinovském reálsocialismu; lépe než tento pohled institucionální to vše ilustruje pohled biografický.

Transformace transformace

Proč vůbec exhumuji staré instituce pohřbené novým kapitalisticky sebedefinovaným režimem? Protože se nám jejich duchové stále zjevují, hatí smělé projekty sociálních konstruktérů tržní společnosti a vyvádějí jim “absurdní kousky”, a také proto, že s nimi máme denně co do činění i my obyčejní aktéři: nájemníci i majitelé domů.

Privatizace

Privatizace obecně znamená obnovení a legální posílení soukromovlastnických práv. To se logicky děje na úkor ostatních typů. Omezuje se společenské vlastnictví (privatizací bytového fondu státu a družstev). Spolu s posílením legálních práv kvazi–vlastnictví nutně slábne a vlastnické atributy, které usurpovalo, se postupně vrací plnému legálnímu právu soukromovlastnickému (tedy jeho představitelům). I právní institut “trvalého bezplatného užívání” byl po pádu režimu zrušen a nahrazen běžným nájmem. Uživací práva se stávají jen a jen uživatelskými právy a zcela v souladu s principem dělitelnosti práv a povahou statku, kterým byt je. Zde by se dalo skončit. Nasloucháme-li ovšem dnes a denně privatizačním příběhům, které si lidé vyprávějí, musíme teprve zde vlastní *výklad začít* a to, co předcházelo, považovat za nezbytný a povýtce schematický výklad institucionálního kontextu.

Chci-li pochopit “bytové příběhy” musím položit otázku: Jak toto posilování vlastnických práv probíhá? Jak jsou kdysi mocné socialistické kvazi–instituce transformovány novou legislativou? Jsou bezodpadově pohlceny procesem Transformace? Nebo obecněji: Jak se nyní konstituuje vztah mezi formálními a neformálními institucemi a jaké je povahy?

Restituce majetku a majetkových práv

Eva: “A vlastně sestřička ještě děsně rychle zhodnocuje své luxusní bydlení, pronajímá jeden pokoj zahraničním turistům, už tím vydělala na další byt (zatím v paneláku) pro svou dceru.”

(Z kontextu vyprávění jednoznačně vyplývá, že vlastníkem bytu ve vile není sestra, ale původní majitel – restituent – pozn. aut.)

Příběh má pokračování. O dva roky později prostřednictvím svého právníka nabídl restituent sestře, (která byt kdysi modernizovala a užívá ho) dva miliony jako odstupné, když byt uvolní. Majitel tak bude moci celý dům prodat za vyšší cenu.

Odstupné vlastníkem nájemníkům je, jak jsem se dozvěděla, zavedená praxe.

Vztahy mezi vlastníky nájemných domů (restituenty) a nájemníky (uživateli) potvrzují životnost a sociální sílu instituce držby a užívání. Situace je zde vyhrocená už proto, že jak vlastnictví legální, tak držbu (kvazi–vlastnictví) reprezentují silné konkrétní subjekty se zcela konkrétními zájmy: rodiny a jejich sítě (nikoli anonymní vlastník versus konkrétní individuální uživatel).

Stojí tu proti sobě reálné subjekty s reálnými zájmy a motivacemi. Síly jsou vyrovnané.

Nájemníci chápou novou situaci jako zasahování do svých již časem *vzdržovaných* práv ke “svému” bytu. Vždyť přece právě oni, uživatelé, často nesli náklady na opravy a úpravy, starali se o byt, o který nikdo nedbal, a nyní je toto v jiném kontextu úplně ignorováno ba zneuznáno. Restituent teč to samé, tedy úpravy a opravy bytů nájemníky, definuje jako “nezákonné úpravy bez souhlasu vlastníka”.

Navíc právě v oblasti bydlení nejméně prakticky zakořenil koncept *osobního* vlastnictví. To co si člověk opatří sám a užívá s rodinou je, podle tohoto lidového konceptu, plně legitimní. Je možné si uzurpovat práva anonymní (celospolečenská a kolektivní), ale ne osobní. A dispoziční právo na “nás” (rozuměj: námi obývaný a léta obhospodařovaný) byt, se v jeho subjektivní definici a prožívání přiblížilo pojetí “osobního vlastnictví”. Restituenti také často legitimují svůj tlak na nájemníky tím, že byty potřebují uvolnit proto, že je nutně potřebují pro někoho z vlastní rodiny.

Obě skupiny: soukromí nájemci i nájemníci, definují svoji situaci i skrze to co prožili. Protivníci definují situaci docela jinak a zároveň docela podobně. Docela jinak vzhledem ke svému umístění v poli konfliktu zájmů, a dost podobně ve smyslu vzorců uvažování, zdůvodňování a jednání. Jedni žádají satisfakci za majetkovou křivdu prostřednictvím plné restituce – tedy *úplnou rehabilitaci* svých soukromovlastnických práv bez omezení a chtějí záruky jejich vymahatelnosti, druzí, nájemníci, zase očekávají respekt ke svým “vydrženým právům”.

Olga: “Moje bývalá učitelka nadává na majitelku domu, ve kterém bydlí, a vzápětí na své nájemníky v domě, který nedávno restituovala, z téhož, jenom poněkud rétoricky otočeného, důvodu: “Že jí ta baba leze do “vlastního” bytu” a že “jí nájemníci nechtějí ani pustit přes práh, a to v jejím “vlastním” baráku”.

Znám i případy, kdy vlastníci–restituenti využívají zavedených kvazi–tržních praktik prověřených životem za socialismu k získání “svých” ostatních majetkových práv. Restituce domů reálně probíhají také tak, že vlastníci dávají “odstupné” i za pouhé vydání domu a urychlení převodu vlastnického práva úřadům resp. úředníkům. “*Vykupují*” si tak zbytky svých práv: právo kontroly majetku, rozhodování o něm, ba i jeho zaknihování; získávají tak možnost užívat a využívat svých nemovitostí k zisku. Kupují si vlastně čas, po který mohou uplatňovat svá vlastnická práva.

Privatizace bytů užívateli – legalizace kvazi–vlastnictví

Vládou a parlamentem schválený přednostní odprodej bytů nájemníkům za výhodnou cenu je v této optice především potvrzením síly privátní apropriace státních a družstevních bytů rodinami. Je stvrzením neformální, leč legitimní privatizace, kterou rodiny a jejich sítě učinily už dávno mocnou stínovou sociální institucí. (Z ceny bytu se jakoby odečítá délka užívání – vydržení).

Privatizace, dávno potichu proběhnuvší, je jen *zveřejněna, formalizována a legalizována*.

Tím se otvírá nové pole strategiím získávání bytů strategiím ne zcela nepodobným těm “reálsocialistickým”, kde držba hraje roli monopolu. Osobní oprávnění současných držitelů k výhodné privatizaci jsou tak i “sama o sobě” kapitalizovatelná. Zhodnocuje se (nelegálně i legálně) stará strategie “držet a udržet maximum bytů v rodině.”

Při privatizaci a dělení bytových družstev i obecních bytů se zhodnocují i další, původně samostatné, atributy vlastnických práv: kontrolovat, rozhodovat a spravovat. Kdo konvertuje tato práva v legální vlastnictví má šanci získat, (“předprivatizovat”) – byť většinou kolektivně – lepší díl z ideální majetkové podstaty družstva než druzí, obsadit a držet ho před ostatními, a to legálně. Tím se také otevírá možnost kapitalizovat majetek třeba pronájemem nebytových prostor etc...

Slučování vlastnických práv

Průběh privatizace bytového fondu podporuje proces *spojování vlastnictví a kvazi–vlastnictví (držby)* a podněcuje *slučování vlastnických atributů* v plná práva soukromovlastnická.

Děje se tak modelově dvojím způsobem:

- 1) *Od vlastnictví* (přes kvazi–vlastnictví) k soukromému vlastnictví
- 2) *Od kvazi–vlastnictví* (přes legální vlastnictví) k soukromému vlastnictví

V prvním případě, tedy v případě restituční formy privatizace, dochází k slučování práv tím, že stát vrací v rámci majetkových restitucí legální monopol soukromého vlastnictví původním vlastníkům. Vlastníci restituují především onu formu – legalitu. Jejich práva věci disponovat jsou omezena “věčnou držbou” jejich nájemníků. Tito restituenti se snaží sloučit svá práva odkoupením držebního práva (kvazi–vlastnictví) k “těže věci” (bytu) od svých nájemníků. (Jsou sice známy i drsnější, nelegitimní praktiky, které restituenti používají, aby se domohli dispozičních práv, ale v zásadě nevyvracejí mojí argumentaci).

K slučování práv a kvazi–práv v případě druhém dochází uznáním monopolu držby (kvazi–vlastnictví) bytu dosavadním nájemníkem ze strany formálního kolektivního vlastníka. Legalizace kvazi–vlastnictví je nabídnuta formou zvýhodněné, výhradní možnosti odkoupení práva vlastnické legality od dosavadního legálního vlastníka – státu (obce).

V jednom případě si legální vlastník (restituent) dokupuje dispoziční práva k majetku, ovšem neformální, nelegální cestou. Legální vlastník si vypůjčuje k získání kvazi–vlastnictví protivníkovy praktiky a strategie (Zajímavé je, že restituenti jen zcela výjimečně nabízejí naopak svým nájemníkům ke koupi legální práva k obývanému bytu – to by bylo legální). V případě druhém “dokupuje” (kvazi)vlastnický subjekt práva vlastnické legality a činí tak obvykle formálně, legálně.

Obě strany takto jednájí ze stejného důvodu, tedy proto, aby naplnily a pojistily svá vlastnická práva a *sloučily právní a faktické* nároky.

Bytové příběhy jsou často i samotnými zúčastněnými prezentovány jako paradoxy a absurdity. V kontextu celé absurdní post–socialistické skutečnosti, kde se smísily sociální časy, prostory i významy spojené s jejich prožíváním, je celá věc nakonec docela samozřejmá, banální.

Transformace kvazi–vlastnictví

Olga: “Často mám ve schránce nabídky realitek, že koupí můj byt. Když ho uvolním dostanu “pěkný balík”. Proč sem místní realitka hází nabídky? Musejí přece vědět, že byt nepatří mě, ale obci. Není těžké zjistit, které domy byly vyňaty z privatizace. Amatéři, napadlo mne. Pak jsem ale četla reklamu jiné realitky, kde nabízí, že “zajistí převod užívacího práva na obecní byt” za příslušný obnos, a svitlo mi”.

Nejmarkantnějším příkladem pokračujícího vlivu instituce kvazi–vlastnictví, ba jejího “všestranně harmonického rozvoje” v kapitalistickém tržním prostředí je *trh s kvazi–vlastnickými oprávněními*, trh s užívacími právy. V novinách se to jen hemží inzeráty, a ne již jen samotných nájemníků, kteří podstoupí svá práva k obecnímu bytu za “odstupné” jiné osobě (odstupné bývá o něco nižší než cena plného vlastnického práva k obdobnému bytu na volném trhu).

Obchod s užívacími právy kvetl na šedém trhu, jak již bylo řečeno, už za minulého režimu a tvorba cen měla zjevné tržní rysy: zohledňovala kvalitu a polohu bytu, poměr poptávky a nabídky, kupní sílu obyvatel etc..

Nyní tento obchod s kvazi–vlastnickými právy k obecním bytům provozují hlavně legální tržní subjekty na legálním trhu s realitami, byť používají neformálních legalizačních praktik. Osvědčených praktik. Kontrola obecního úřadu je nadále chabá, zvláště když je oslepena odleskem peněz. Uživatel obecního bytu, který prodal svá dispoziční práva, zisk nedaní. Ani nemůže, jde o neprodejnou komoditu ne–zboží. *Kvazi–zboží* (držba) je prodáno, aniž by se změnil jeho legální majitel (obec, stát).

Tedy shrnuto: kvazi–vlastnictví (držební či užívací právo) samo, tedy bez zaknihování vlastnictví, *dál substituuje legální vlastnictví*, je obchodovatelné a zhodnotitelné na trhu černém i “bílém”. Neformální trh s kvazi–vlastnickými právy se pružně komercializuje a *kombinuje praktiky a formy formální legální s neformálními*. Některé realitní kanceláře (Např. PSN, dceřiná firma banky Skala) prodávají byty i s lidmi, starými ovšem. Kupujete tedy dekret na byt, kterým jednou budete moci také disponovat. Každý jednou zemře.⁸ Jinými slovy: kupujete si dekret na byt hned a poukaz na ostatní dispoziční práva “potom”. Takový byt je relativně levnější, než “plně tržní” byt, ke kterému kupujete plná práva (legalitu i dispozici) najednou a hned.

Dispoziční právo má totiž časový rozměr. Tento čas je předmětem obchodu – zde má podobu slevy za předpokládaný odhad odkladu možnosti užití vlastního majetku.⁹

Spojování neformálních a formálních vlastnických schémat v plné legální právo není zatím zdaleka univerzální. Přetrvává dál i *kvazi–vlastnictví “samo”* bez toho, že by bylo legalizováno a *adaptuje se* pružně na nové poměry.

Nízké, státem regulované nájemné je výrazem přetrvávajících *privilegií kvazi–vlastníků* – uživatelů nájemních, dříve státních, bytů. Toto nájemné platí i v restituovaných domech pro dosavadní nájemníky. Pro nájemníky nové už neplatí. Ti nemají nárok na takzvané trvalé užívání bytu.

Faktickým potvrzením přetrvávajícího primátu kvazi–vlastnictví před vlastnictvím je masový neformální (neoficiální a nedaněný) *pronájem nájemních bytů* (nájem v nájmu), zejména v Praze a turistických oblastech. Nejčastěji jsou nájemníky dále pronajímány byty v družstevních a státních – (dnes obecních) domech, méně často i v restituovaných. Souvisí to s typem *spojení kontroly a ostatních vlastnických práv*.

Po roce 89 se pole *neformální kapitalizace držby* bytů (kvazi–vlastnictví) rozšířilo působením mnoha vlivů různého druhu a řádu (od internacionálních až po privátní).

Kvazi–vlastnictví legality

Rychle se šíří i nové (lépe staronové) typy kvazi–vlastnictví. Jde o prodej monopolu práva na samotné legální vlastnické právo. Konkrétně se jedná o prodej vhodné a legálně možné majetkové reprezentace, tedy *prodej*

⁸ Kontra, M: Al Capone 1995. Respekt 1995, č. 23.

⁹ Časová dimenze kvazi–vlastnictví za minulého i současného režimu by zasloužila důkladnější analýzu.

legalizace kvazi-vlastnictví. Za situace, kdy vlastnictví nemovitostí a jiných komodit je ex lege vázáno na státní příslušnost (aj. atributy) nabyvatele, je oficiální reprezentant vlastnictví nezřídka pouhou nastrčenou figurou. Reálným vlastníkem, byť kvazi-vlastníkem, je někdo jiný. Právě on, kvazi-vlastník většinou uplatňuje většinu “svých” oprávnění, jako je třeba kontrola majetku i nastrčeného vlastníka. Legální (formální) forma vlastnění je sama využita. Stává se svým obsahem “kvazi(legální)”. Metaforicky řečeno: (kvazi) vlastník si kupuje vlastníka svého majetku. Tuto – nyní oblíbenou – formu kvazi-vlastnictví je ovšem potřeba dále analyzovat v souvislosti se separací jednotlivých soukromovlastnických atributů v našich podmínkách.

I tyto typy kvazi-vlastnictví mají své socialistické, ba i starší pionýry. Rozložení a přesuny majetkových reprezentací v širší rodině jsou dávno propracované a zaužívané. Jen v nových kontextech nabývají nových dimenzí a tvarů. Internacionalizují se a ztržňují se.

Právě tyto formy vlastnictví, tedy to, co nazývám post/socialistickým kvazi-vlastnictvím, přináší – podle odhadu ekonomů – těm, kteří se pohybují ve stínové ekonomice, nejvyšší zisky. Ze státního rozpočtu uniká – dle odhadu expertů – mnohem víc prostředků, které pocházejí ze zprostředkování nákupu nemovitostí zahraničními kupci, neohlášeného pronajímání bytů a nemovitostí (včetně soukromého ubytování cizinců), než kolik činí úhrn černých příjmů z prodeje topných olejů a padělaného alkoholu dohromady. Srovnání s oleji a alkoholem neuvěřitelně náhodně. V Čechách byly právě aféry s topnými oleji a alkoholem onou nejvíc medializovanou “špičkou šedého ledovce”.¹⁰ Neformální kvazi-vlastnické instituce za postsocialistické rekapitalizace koexistují a kříží se s novými (staronovými) formálními institucemi, přičemž v novém sociálním kontextu namnoze mutují a rozvíjejí se.

Případy, které jsem zaregistrovala, mohou podpořit následující hypotézy:

1. Kvazi-vlastnictví (držba) zůstává vlivné hlavně tam, kde legální vlastník je kolektivní a neosobní. Při transakcích s uživatelskými právy (kvazi-vlastnictvím) k cizím bytům jsou kombinovány prvky formální a neformální ekonomiky, černého a bílého trhu, jsou spojovány praktiky legální s nelegálními.

2. Rozvíjejí se nové typy kvazi-vlastnictví “kvazi-vlastnictví naruby”, kdy legální vlastník jen reprezentuje, jen legalizuje, ale nemovitost fakticky nevlastní v plném spektru práv vlastníka a v plnohodnotném významu pojmu “soukromý vlastník”.

Shrnu-li to a zjednoduším: Neformální instituce kvazi-vlastnictví se projevuje jako sociálně vlivná i pět let po pádu minulého režimu, ve kterém se silně rozvinula. První objevená tendence: tendence ke spojování formálních a neformálních vlastnických práv *není vůbec jednoznačná. Přežívají staré socialistické kvazi-vlastnické formy a vzorce, mutují a vznikají i nové (kvazi-tržní) typy kvazi-vlastnictví.*

Tato typologie postsocialistického kvazi-vlastnictví je povytce *parciální*. Vynechává celou sféru práv k státním apod. bytům, kterými dosud vládou úřední kliky a pomíjí i jejich praktiky, které zrodily nejen jeden skandál. Jeden se dokonce týkal luxusního “sociálního bytu” pro premiéra, který přepsal družstevní byt na syna, jiný obecního bytu generálního prokurátora, který byt potřeboval proto, aby svojí vilu mohl nadále pronajímat celou.

Sociální politika na černém trhu

Co je ale pozoruhodné, je to, jak se tato *dualita* vlastnických a kvazi-vlastnických forem odrazila v polistopadových diskusích o bytové a sociální politice, a také to, jak se promítla do schizofrenní bytové praxe obcí.

V uplynulém roce proběhla v tisku (konkrétně v časopise Ekonom) diskuse, vyvolaná návrhem L. Mikše na řešení otázky sociálního bydlení za stávající bytové nouze. Mikš navrhuje, aby sám stát a/nebo obce získávaly volné byty v neoblíbených panelácích od lépe situovaných rodin. Obce by to, podle autora, měly realizovat tak, že by nájemníkům v obecních panelácích stát (prostřednictvím obce) ze státního rozpočtu zaplatil odstupné za uprázdněný byt. Dosavadní uživatelé by tedy za úplatu od státu uvolnili obecní byty pro chudé. Tady se tedy mluví o odstupném za právo držební (či uživatelské) nikoli vlastnické. Jedná se evidentně o další pokus o oficiální, politické uznání kvazi-vlastnických práv (držby) nájemníka a o nabídku na jejich zpětný odkup. V této logice jsou vlastnická kvazi-práva brána jako legální práva.

Tento návrh pochopitelně považovali odborníci za absurdní a za neslučitelný s budováním “trhu s byty”. I mně, pravda, tehdy připadal trochu zvláštní. A vlastně právě tento článek mne donutil k této úvaze o tom, jak se reálné vlastnické vztahy vyvíjejí.

Když už stát stvrdil “vydržení”, tedy stínovou privatizaci státních bytů, tím, že je dal (symbolicky prodal) jejich držitelům, proč by si ta samá kvazi-vlastnická práva od jiných držitelů nemohl rovnou koupit? Jedněm stát přidal, tím, že jim z ceny slevil, druhým by přidal otevřeně! Vždyť restituenti nedělají nic jiného, než že si příkoupí dispoziční práva ke svým bytům. Jenom to nedělají tak otevřeně, tak *veřejně*.

¹⁰ Šedou ekonomikou protékají miliony. *Mladá Fronta Dnes* 4. 10. 95.