

strádatelných a má své náhradní nároky uskrovniti na míru nejnížší a vždy o jejich povolení nájemní úřad žádati.

Nelze pochybovati, že majitel domu tímto předpisem na roveň postavený osobě nesvéprávné bude se opravám domu vyhýbatí a že takto domy obytné sejdou.

Není-li vlastník domu ochoten, dům na svůj náklad udržovati a opravovati, nemůže k tomu býti donucen, poněvadž povinnost věc udržovati jest korrelátem práva této věci užívati, kteréžto právo bylo majiteli odňato a činže v roce 1914 smluvená k zapravení nákladů udržovacích až o 1500% zvýšených nestačí a majitel domu nemá více práva stanoviti činži dle investovaných nákladů udržovacích. Povinnost byt a dům udržovati připadá nyní obyvatelům jakožto společníkům komunistického užívání domu dle poměru velikosti jejich bytů (analog. § 839 obč. zák.), při čemž majitel domu, bydlí-li v domě, přispívat má toliko poměrnou částí na jeho byt vypadající. Solidní obyvatelé bytů uznávají sami správnost a spravedlivost tohoto stanoviska a udržují a opravují své byty vlastním nákladem bez vyzvání majitele domu.

V. rada z. s. Heckl.

PRAKTICKÉ PŘÍPADY.

Právní povaha nároků podpachtýřova ve smyslu § 1 zák. ze 27. května 1919 č. 318 sb. z. a n. o zajištění půdy drobným pachtýřům.

Majitel velkostatku odporoval přihláškám podpachtýřů, dovolávaje se ustanovení smlouvy pachtovní, uzavřené s pachtýřem, dle které podpacht je pouze tehdy dovolen, byl-li schválen majitelem velkostatku, jinak že jest neplatný. Poněvadž podpachty majiteli velkostatku ohlášeny nebyly, jsou takové »podloudné« podpachty neplatné a vůči němu neúčinné. Většinou šlo o případy, že pachtýři pozemků buď koupivše si vlastní pozemky nebo z rodinných důvodů pachtu pozemku se vzdali před uplynutím doby pachtovní, ponejvíce 9leté, a pozemek od velkostatku pachtovaný přenechali do pachtu jiné osobě, která platila pachtovné jim a po uplynutí období pachtovního obyčejně při obnovování pachtu stala se přímým pachtýřem.

Okresní soud uznal nároky podpachtýřů a přiznal pozemky jim do vlastnictví s tímto odůvodněním: Dle § 1. zák. ze 27. května 1919 č. 318 sb. z. a n. přísluší právo požadovací

pachtýři nebo p o d p a c h t ý ř i, který pozemek užíval po dobu zákonnou. Pokud tyto faktické podmínky jsou dány, je nárok dle zákona odůvodněn, ať již pacht nebo podpacht jeví se právně dovoleným čili nic. Dle pachtovní smlouvy písemné byl ovšem majitel velkostatku oprávněn odejmouti pacht podpachtýřům. Nestalo-li se však tak, a uplynula-li zákonná doba dle § 1. zák. ze 27. května 1919, č. 318 sb. z. a n., nabyli pachtýři a podpachtýři zákonného nároku, který již jim nemůže býti vzat. Ostatně z okolností té, že správa velkostatku po léta nevšímalá si toho, zda pozemků užívají pachtýři ve smlouvě uvedení nebo osoby jiné, jest souditi, že osoba podpachtýřova byla jí lhostejna, a že podpacht mlčky schvalovala.

Krajský soud z m ě n i l usnesení okr. soudu a nároky podpachtýřů zamítl z těchto d ů v o d ů: Ježto v případech, o které jde, jednak svědci potvrdili, že požadovatelé platili pachtovné po tu dobu, co měli pozemek od pachtýřů v podpachtu, pachtýřům, takže správa ve velkostatku nemohla míti vědomosti o tom, že požadovatelé jsou vlastními pachtýři, a dáti pozemek do podpachtu bez svolení správy velkostatku je smlouvou pachtovní zakázáno, nelze požadovatele považovati po tu dobu, co měli pozemek v podpachtu a pachtovné platili pachtýřům, za pachtýře dle zák. ze 27. května 1919, č. 318 sb. z. a n. Pro nedostatek náležitosti trvání doby pachtovního poměru podle § 1. cit. zák. nemohl požadovatelům nárok jejich býti přiznán.

Nejvyšší soud z m ě n i l usnesení kr. soudu a obnovil usnesení okr. soudu připojiv tyto d ů v o d y:

S názorem kr. soudu nelze souhlasiti. Podpachtýřovo právo požadovací je po rozumu § 1. zák. ze 27. května 1919, č. 318 sb. z. a n. původní, nikoli od práva pachtýřova odvozené, a působí přímo proti vlastníku. Důvodem postupní povinnosti vlastníkovy jest, že když pozemek po zákonná léta neměl ve vlastní správě, nýbrž propachtovaný, tedy se o něm má za to, že ho nepotřebuje a že mu nahradí prospěch, který z něho těží, zrovna tak dobře peněžitý kapitál. Je-li však tomu tak, musí mu pro jeho hospodářské a tudíž i právní postavení býti lhostejno, kdo pozemku užíval, a komu nyní připadnouti má, zda pachtýři nebo podpachtýři. V rozporu mezi nároky těchto nápadníků je dle úmyslu, důvodu a ducha zákona (§ 1 a 3) silnější právo toho, kdo pozemek skutečně užíval, tedy podpachtýřovo, neboť pachtýř tím, že dal pozemek v podpacht, dokazuje sám stejně jako vlastník, že ho nepotřebuje, a užívali-li ho postupně oba, tedy ten, který ho užíval posledně při vyhlášení zákona,

předpokládaje ovšem vždy, že pachtem nebo podpachtem svým nebo z části pachtem a z části podpachtem naplnil celou zákonnou dobu. Zákaz podpachtu bez svolení vlastníka sleduje dle přirozenosti věci vždy jen ten účel, aby pozemek nedostal se v držení osoby, u níž by bylo nebezpečí, že bude provozovati hospodářství loupežné a pozemek »vymrská«, je tedy ochrana do budoucnosti, takže vlastník mohl by z toho dovoditi pro sebe právo pachtýři pozemek odejmouti (§ 1118, 1098 obč. zák.), avšak pro minulost nemá to významu, leč jako důvod pro případnou náhradu škody proti pachtýři zákaz překročivšímu. Je proto lhostejno, že snad podpacht byl, jak to rekurs napořád nazýval, »podloudným«. Podpachtýřovo požadovací právo trvá, třeba ho vlastník jako přímého pachtýře odmítl a podpacht zakázal, neboť stačí, že z toho nevyvodil důsledků a pozemek neodňal.

Rozhodnutí nejvyššího soudu z 5. října 1920
R II 300/20/1.

Dr. Němec.

Při žalobě ze správy, čelící k vrácení kupní ceny dle §u 932 ob. z. obč., musí žalobce domáhati se zrušení smlouvy a nabízet se k vydání plnění vzájemně přijatého dle kupní smlouvy. Jest to materielně právní požadavek žaloby.

V žalobě, podané u s. v H. tvrdil žalobce B. že koupil od F. za 3000 K hnědého valacha, kterého ihned prodal dále Z-ovi v Č. Kůň tam druhého dne onemocněl a zdechl. Dle zvěrolékařského dobrozdání byl nemocen již v době odevzdání. Byv sám žalován od Z. u s. v N. ze správy, žaluje žalobce, aby zachoval si lhůtu § 933 ob. z. obč., o vrácení kupní ceny 3000 K s event. útratami + 1000 K s přísl. úroky a útratami.

Procesní soud nepřipustil žádných důkazů a žalobní žádost zamítl s poukazem na to, že žaloba dle obsahu je žalobou ze správy; petit její jest však pochyben; máf býti žalováno o zrušení smlouvy a žalobce má nabízet vrácení plnění, jež obdržel.

Jako žaloba o náhradu škody byla by žaloba tato předčasná, ježto spor Z. proti B-ovi není vyřízen, nýbrž teprv se vede. Žaloba jest i contra bonos mores: co v jednom sporu se neuznává, druhým sporem pod opačnými údaji se vymáhá; útraty ve sporu Z. proti F. nejsou přiznány a nelze je tedy před tím než rozhodne se o nich, vymáhati sporem, pokud není ani existence ani výše jich jista.