

Reální dělení domů na vlastnické příbytky ve Francii a u nás.

(Podle přednášky v »Právnícké Jednotě«.)

Dr. Miloslav Stieber:

I.

Příčiny, které vedly u nás ku zákazu reálního dělení domů na patra a jiné dílce, nevyskytují se ve Francii. Francie nezná pozemkových knih. Jen pro hypoteky jsou zde zástavní rejstříky. Francouzské právo nezná ani tradice římského práva. Pouhou smlouvou skonává se již převod vlastnictví »Vendre c'est aliéner«, říká Francouz.¹⁾ Vlastnictví převede se stejně tak, jak vznikne nebo převede se pohledávka. Vlastnictví je převedeno, jak se o něm stane smlouva. K převodu jeho stačí jen projevený souhlas. Souhlasem může se převést celý dům, a souhlasem mohou se převést také jen jeho části. Zpravidla děje se tak z pozůstalosti. Dědicové rozdělí si pozůstalý dům podle pater nebo příbytků. Ale vlastnictví jejich není obmezeno na patro a příbytek. Také hlavní zdi, střecha, společná zařízení, chodby, schody, vodovody, odpady a p. jim patří. O společné správě platí v první řadě dohoda. Po krajích vytváří se též místní obyčej. Není-li úmluv a obyčeje, má čl. 644 code civ. již některé spore předpisy. Náklad na stavbu hlavních zdí a střechy přísluší všem vlastníkům podle hodnoty jejich pater. Vlastník každého patra zřizuje podlahu, po které kráčí. Vlastník prvního patra zřizuje schodiště, které k němu vede. Vlastník druhého patra zřizuje schody, které z prvního patra vedou do patra jeho, a tak podobně i dále.

Vlastnictví ku příbytkům jest jedním z prostředků, kterými se ve Francii čelí bytové nouzi. Našla se společná cesta kooperace těch, kteří chtějí bydleti. Mimo centrum Paříže často shlédne se kooperační bytový palác. Není-li úplně oby-

¹⁾ Planiol, Traité élémentaire de droit civil, Paris, 1922, I., 779, 802.

len, čte se na něm slibný nápis: *Z a p a t n á c t l e t v l a s t n í b y t !*

Zvědavost, jak možno za patnáct let získati vlastní byt, vedla nás do sídla společnosti, která bytový palác vystavěla. Nalézá se v Rue de Turbigo 38, kde možno obdržeti podrobné informace a rozpočty. Vlastních bytů lze získati vzájemnou kooperací příštích nájemníků zřizovaného domu. Tito nájemníci založí za účelem postavení domu zvláštní akciovou společnost podle zákona ze dne 24. července 1867. Takovýchto společností je již v Paříži asi 100. Soustřeďují pro každý dům jeho nájemníky. Úhrnem je již asi 2000 akcionářů. Společnosti založil architekt Jean Boucher. Je také statutárním stavitelem, který všechny stavby provádí. Specialisoval se již od roku 1909 na tento nový druh pařížských staveb a provedl jich přehlednou řadu, zabývá se při tom nejen stavbou samou, nýbrž i otázkami finančními, právníckými a notářskými. Heslo společnosti je: *B y d l e n í m k ú s p o ř e . (L'épargne par le logement.)* Vytvořuje-li se úspora tím, že se bydlí, je to nejsnazší, nejjistější a nejvýnosnější druh spoření. Domy zřizují se pro lidové potřeby. Jsou rozděleny na příbytky o dvou až sedmi pokojích, nepočítajíc kuchyně, spíže, komory, koupelny, kabinetu pro služky atd. Účastníkům mohou se poskytnouti všechny možné výhody: Centrální topení, teplá voda po celý rok, elektrické osvětlení, telefon atd. Stavby provádějí se pokud možno úsporně. Z fačad odstraní se všechny skulpturní a zbytečné okrasy, které vyžadují nákladného zpracování kvádrových hmot. Konstrukce je jednoduchá a účelná. Není v ní žádných dlouhých chodeb a koutů. Plány vyhotovují se co nejpečlivěji.

Za podílníky hlásí se někdy i celé rodiny. Rozeberou si vedle sebe patra a příbytky. Mají z toho výhodu příbuzenského sousedství. Počet podílníků jest obmezen. Jsou to pouze osoby, které v domě, jenž se má zřídit, chtějí bydleti. Takovýchto společností aktivuje se současně větší počet, tolik totiž, kolik domů pro podílníky se staví. Tím jest možno, že lze obstarávati všechn materiál pro stavbu ve velkém, že lze vyloučiti ze stavby všechny soukromé podnikatele

a prostředníky a dále, že lze trvale zaměstnávat pro všechny práce stálé dělníky. Současnou stavbou tolika objektů předčí společnosti všechny podniky tohoto druhu, a odtud také jejich laciný nákup ve velkém, i odborná laciná práce dělnická. Práce tato jest úkolová. Sjednává se s celou dělnickou skupinou. Podílníci pořizují si stavbu beze všeho sprostředkovatelského zisku, jen za skutečný náklad. V čele společnosti anebo také mezi jejími členy nalézají se mnohé osoby znalé poměrů obchodních. Jejich znalostí a jejich styků používá se při nákupech a obchodních dispozicích. Při stavbě používá se prvotřídního materiálu. Stavbou zamýšlí se věc vážná a pro tak dlouhý čas, že jej nelze ani odhadnouti.

Pro každou stavbu zhotoví se tři rozpočty. První úhrnný podle prostorových metrů. Druhý jest přesně proveden podle stavebního plánu. Jest základem celé stavební operace. Tento rozpočet opraví se pak podle konečného třetího rozpočtu po provedené stavbě.

Každému podílníkovi je vyhrazeno, aby si volil příbytek v kterémkoli patře, pokud není snad již zabrán podílníkem jiným. Svůj příbytek může si opatřit pohodlím podle své chuti. Za tím účelem založí se pro každého podílníka zvláštní deník. Do něho zapisují se všechny položky, které byly povoleny pro vyvolený předmět, na př. parkety, zrcadla, mramorové krby, sporokrby, zámky, radiatory, malby, štukatérské okrasy, umývadla, vany, vaničky, sprchy, výlevky, šamotové obložení, dlaždice atd. Jeden den v týdnu přijímá zástupce architekta, dle potřeby i sám architekt podílníky, přejí-li si nějaké změny v podrobném provedení jejich příbytku. Rozhodne-li se podílník pro jinou věc, než která byla rozpočtena, odpočte se částka na ni vysazená a započte se nový dodatek. Při tom třeba mít na paměti, že podílníci i pro tyto dodatky berou účast na výhodách společnosti. Společnosti mají se svými dodavateli uzavřené smlouvy, které jim umožňují, aby docílily ty nepříznivější ceny místní. Tím způsobem mohou podílníci vypravit vnitřek svého příbytku úplně podle svého přání, jsouce účastni všech možných srážek velkonákupních. Podílníci mohou vy-

voliti si čtvrť kde chtějí bydlet, počet místností, kterých si přejí, vhodné patro a vnitřkem příbytku mohou naložit úplně podle svých tužeb a chutí.

Každou společnost řídí správní rada. Volí ji valné shromáždění společníků ze svého středu. Správní rada schází se každých 14 dní. Schvaluje koupě, dohlíží na vydání, dává si předkládati pokladní účty a zařizuje vůbec všechny potřebné věci. Společníci každé skupiny shromažďují se ve valných schůzích, aby slyšeli výklad správní rady a aby jí dali pevné direktivy. Mohou žádati zprávy, jak práce pokračuje, a jak jednotlivé příbytky se vypraví. Mimo to organizují se i schůze na staveništích, které umožňují správní radě a společníkům, aby se přesvědčili o postupu prací na místě samém.

Ku stavbě třeba získati kapitál. Příští vlastníci jednotlivých příbytků musí se státi akcionáři a upsati takový počet akcií, který odpovídá příbytku, jež si zvolili. Subskribovaná suma splácí se po částkách. Splátek užije se k tomu, aby se koupil stavební pozemek a vykonala počátečná práce. Ostatek dodá určená k tomu banka a zajistí si jej na nemovitosti hypotekou. Akcie nenesou patnáct let žádných úroků. Po tu dobu jsou společníci v budově v nájmu. Nájemného, které po tuto dobu platí, používá se na amortisaci hypotekární sumy, kterou poskytla banka na dokončení stavby. Jakmile se pohledávky touto amortisací zaplatí, stanou se společníci vlastníky svých příbytků. Placením nájmu stávají se takto vlastníky, uživše k tomu minimálního kapitálu.

Každý společník má právo na nájem příbytku, který si vyvolil. Popis nájmu připojen jest k jeho upisovacímu listu. Nájemné platí se patnáct let, čítajíc ode dne nastěhování. Činí takovou částku, která je potřebna, aby se hypotekární zápůjčka, již společnost kontrahovala, v 15 letech umořila. Nájem lze užiti pouze ku bydlení. Je však možný podnájem a převod nájmu na jiného. O tom třeba zpravit společnost. Každý podílník dostává od společnosti list, kterým se mu vlastnictví po patnácti letech připovídá. List tento, nájem a listina subskripční, tvoří dohromady jeden celek.

Jakmile dojde 15. rok, stanou se společníci vlastníky.

svých příbytků, a společnost se rozejde. Nezůstane po ní žádného jmění, poněvadž výpočty jsou tak stanoveny, že subskripce a nájemné umoří zápůjčku hypotekární. Společenské akcie prohlásí se za zaniklé. Aktivum společenské, zahrnujíc všechny příbytky, je nyní podle jednotlivých příbytků rozděleno mezi jednotlivé společníky. Valná schůze společníků prohlásí, že společnost likviduje a se rozchází. Uzná zároveň při tom jednotlivým nájemníkům vlastnictví jejich příbytků. Společníci přestanou býti akcionáři a tvoří odtud zvláštní družstvo, které má spravovati budovu v zájmu vlastníků jednotlivých příbytků.

Takovýchto družstev vyskytuje se ve Francii vzhledem ku citovanému předpisu francouzského zákoníka veliký počet. Družstvo jmenuje domácího správce. Ten vede domovní účty, provádí opravy a rozvrhuje sumu výloh mezi vlastníky. Jsou to na př. daně, vodní dávky, účty za uhlí, náklad na domovníka a pod. Již u společnosti akciové nalézá se statut tohoto příštího družstva. Členství v družstvu jest obligatorní. Plyne již z každého úpisu akcie. Družstvo má svůj domovní řád, který jest vlastním obsahem statutu. Dále řád účetní, který upravuje všechny podrobnosti, jak účetní, tak finanční, způsob domovních zápisů, aby z nich každý družstevník mohl seznati svůj účet, podle něho se zařídil anebo jej již napřed vyrovnal. Dále vede řád správní o řádném stavu budovy a popisu příbytků jednotlivých družstevníků. Tyto řády předloží se ustavujícímu shromáždění družstva, které o nich rokuje, případně mění a schvaluje. Valné shromáždění může, kdykoli to uzná, od těchto řádů zase upustiti a na nových řádech se usnésti. Pro každého družstevníka vede se zvláštní podrobný účet. Je v něm uvedena výše jeho subskripce, jeho zaplacený nájem, všechny výlohy, na př. za přebranou vodu, nebo uhlí anebo zvláštní výzdobu a úpravu jeho příbytku.

Pomocí takových společností může tedy kdokoli získati příbytek podle své chuti, vzdušný, s vyhlídkou, světlem, dostatečně prostorný, v kterékoli poloze a čtvrti a za jakoukoli cenu. Získá příbytek pro svou jistou budoucnost. Nemusí se obávati více výpovědi. Zřídí si na trvalo útulek

pro sebe, svou rodinu, i své děti. Umístí své peníze úplně bezpečně a umístí je výhodně. V 15 letech uložený kapitál se ztrojnásobí. Kdo takovýto byt získá, má pro poslední dny svého života byt zdarma anebo má i rentu, dá-li svůj příbytek do podnájmu. Pokud Paříž existuje, hodnota příbytků vždycky stoupala. Jinde uložené peníze došly mnohých katastrof.

V jednatelství architekta Bouchera chovají se také předběžné kalkulace příbytků pro některá místa v Paříži. Na př. pro prosinec 1925 (rue Armand Silvestre et rue nouvelle 145) pro zbylé ještě tři pokoje s přísluř. v 3. patře stanovena jest upisovací cena 25.160 fr. s ročním nájmem 1720 fr., v přízemí upisovací cena 24.625 fr. s roč. náj. 1680 fr. V Avenue Chevreul pro červenec a říjen 1926 lze dostat dva pokoje s přísl. v 1.—4. poschodí za upisovací cenu 15.400 fr. a roční nájemné 1790 fr., v 5. poschodí za upisovací cenu 14.000 fr. a roční nájemné 1615 fr., za 3 pokoje s přísl. v 5. poschodí za upisovací cenu 18.000 fr. a roční nájemné 2365 fr., za 4 pokoje v 1.—4. poschodí za upisovací cenu 27.100 fr. a roční nájemné 3150 fr., za 4 pokoje v 3. poschodí za upisovací cenu 24.400 fr. a roční nájemné 2835 fr. Za 1 pokoj s přísl. na jiném místě pro říjen 1926 za upisovací cenu 6400 fr. a roční nájemné 804 fr. Těchto kalkulací pro měsíc říjen 1926 je na různých místech ještě více. Ceny odpovídají však uvedeným ukázkám. Pro předměstí uvádějí se také výšky pokojů. Jsou v přízemí a v 1. patře 2·80 m, v ostatních patrech 2·70 m.

Způsob společnosti architekta Bouchera není však jediná forma pařížských společenských příbytků. Vyskytuje se tam ještě mnoho jiných společností. Zakládají se i společnosti trvalé. Stanovy určují dobu jejich trvání až na 99 let. Doba tato může se však ještě prodloužiti nebo zkrátiti.

II.

Bytové tísní hledělo se u nás, jak známo, již za Rakouska odpomoci zvláštními bytovými fondy pro rodinné a malé byty. Fond tento měl býti podle zákona ze dne 22. prosince 1910 č. 242 ř. z. vytvořen z ročních státních

příspěvků v letech 1911 až 1921. Pro tento fond vydán nařízením ministerstva veřejných prací ze dne 14. června 1911 č. 113 ř. z. a později ze dne 9. prosince 1912 č. 28 ř. z. zvláštní statut. Fondu mělo se užítí ku zápůjčkám na rodinné a malé byty a k zárukám pro druhořadé hypotekární pohledávky. Zákonodárství naše navázalo na tento bytový fond, prvně svým zákonem ze dne 20. února 1919 č. 98 sb. z. a n.²⁾ Než poměry na stavebním trhu zhoršily se tou měrou, že jednotlivcům nebylo možno stavebního ruchu se zúčastniti. Mnoho, pokud jim síly stačily, pomáhaly tu obce, když všeobecným právem hlasovacím dostaly se v jejich čelo vrstvy, bytů postrádající. Mnoho pomáhala také úřednická a stavební družstva. Seskupovala se podle zákona ze dne 9. dubna 1873 č. 70 ř. z., aby stavbou obytných domů opatřovala svým členům levné a zdravé byty a aby dále umožňovala jim i nabývání domů vlastních. Byl to případ chvályhodné svépomoci, ale činžovní domy nabývá zde družstvo a, staví-li domy malé, je náklad přece jen takový, že ne každému může býti přáno, aby stal se vlastníkem. Stavební družstva bytové nouzi neodpomohla. Je tedy třeba hledati cesty nové. Je otázka, zda by se i u nás nedalo tísní bytové uleviti, kdyby se připustilo reální dělení domů na příbytky různých vlastníků, jako je to ve Francii.

Dělení domů na příbytky různých vlastníků není ani u nás věc nová. Vyskytovalo se povždy, kdy bylo bytové tísně. Měli jsme je v Praze v Židovském městě. Zde vedla k dělení záповěď, aby židé nebydleli mimo své ghetto. Také občanský zákoník zmiňuje se v § 842 o dělení budov. Obtíže technické, které takové reálné dělení způsobovalo, a nesnáze při správě domů a jich opravách vedly k tomu, že se počal zákonem obmezovati. Ministerské nařízení ze dne 27. prosince 1856 č. 1 ř. z. z r. 1857 zakázalo je pro budoucnost. Rozdělení dosavadní mělo potrvati. Dílce, spojené v rukou jednoho vlastníka, neměly se však více rozpojiti. Byly-li různě zatíženy, měly se odhadnouti, a vyvolací cena mezi věřitele rozdělití. K tomu přimkl se i zákon o zakládání

²⁾ JUDr. Hynek Kubišta, *Zákony o podpoře stavebního ruchu*, I., 4 a násl.

knih pozemkových ze dne 5. prosince 1874 č. 92 z. z. Až posléz zákon ze dne 30. března 1879 č. 30 ř. z. takového dělení naprosto zakázal. Také § 7 zákona o stavebním právu ze dne 26. dubna 1912 č. 86 ř. z. zapověděl právo stavební na nějakých dílech domu nebo jeho patrech. Kdyby se tedy u nás mělo vlastnictví příbytků vytvořiti, bylo by k tomu potřebí zvláštního zákona. Nouze bytová by k tomu nutkala. Všechny dosavadní prostředky nevedly k cíli. Otázkou dělení domů na byty různých vlastníků zabýval se i poradní sbor pro otázky hospodářské, a také ministerstvo spravedlnosti podrobilo ji svému zkoumání. Obtíže právnických forem zarazily však každou reformu. Nová forma vlastnictví ku příbytkům musila by se přizpůsobiti našim knihám pozemkovým. Byla by obtížná, ale nikoli nemožná. Ztížila by sice řízení při pozemkových knihách, ale dala by se provésti. Mohla by býti definitivní, ale mohla by býti také jen provisorní. Věc mohl by provésti sterilní dnes již zákon o stavebním ruchu.

Knihovní formy pro vlastnictví příbytků mohou býti různé. Pokusím se je zkonstruovati. Mohlo by se vyjíti ze dvou základů. Pozemek, na němž by se družstevní dům zřídil, mohl by zůstat ve vlastnictví osoby jiné, buď soukromníka nebo veřejné právnické osoby, státu, země, okresu nebo obce. Družstevní dům mohl by se zříditi na tomto pozemku ve formě práva stavebního buď v obmezeném jeho obsahu podle zákona ze dne 26. dubna 1912 č. 86 ř. z. anebo v rozšířeném obsahu dle návrhu věcného práva pro zákoník československé republiky. Vlastníci příbytků měli by dílčí práva stavební na cizím pozemku a platili by majiteli jeho roční stavební plat. Stavba mohla by podle ujednání třeba po 100 letech za smluvenou náhradu anebo bez náhrady vlastníku pozemku připadnouti. Ale pozemek stavební mohl by patřiti také všem družstevníkům. Muselo by se tu však zkonstruovati dvojí vlastnictví. Jedno k pozemku stavebnímu a jedno ku příbytkům. Tak je to i podle práva francouzského a tak to bystře vypožoroval i Dr. Emil Svoboda pro poměry v pražském ghettu. Vlastnictví družstevníků k pozemku stavebnímu muselo by mezi ně ideálně býti roz-

děleno jako mezi spoluvlastníky. Matematický poměr mezi spoluvlastníky našel by se snad v počtu pokojů, z kterých jednotlivé příbytky sestávají. Každý družstevník měl by tolik spoluvlastnických podílů ku stavebnímu pozemku, kolik má pokojů. Vedle toho bylo by zkonstruovati reální vlastnictví ku příbytkům. Z technických důvodů, jako dnes dům, nesměl by se reálně příbytek dále dělit, ač ovšem do podnájmu a do užívání mohl by se dávat. Také pro závady by se mohl zkoustruovati dvojí list, jeden pro celou budovu i se stavebním pozemkem a dále pro každý příbytek. List pro závady na celek sloužil by počáteční úvěrní operaci, opatření kapitálu, který se po jednotlivých přínosech družstevníků na stavbu nedostává. Družstevníci tvořili by pro každý dům společnost s obmezeným ručením. Jejich podíly by byly jejich příbytky. V čele společnosti stála by správní rada, která by buď sama nebo svým správcem vybírala od vlastníků příbytků amortizační kvotu pro umoření kapitálu na celkové budově. Naše knihovní řízení by umožnilo, že by nebylo zde nájemníků, nýbrž hned od chvíle, kdy dům se postaví, byli by zde vlastníci jednotlivých příbytků. Dokud by dům vystavěn nebyl, byla by zde společnost s obmezeným ručením s přínosy jednotlivých společníků na stavbu. Každý příbytek mohl by býti zvlášť zastaven nebo služebností stížen na svém listu závad. Na každý příbytek jako na každý jiný objekt knihovní mohla by se také vésti exekuce. Mohlo by ji vésti družstvo, které dům spravuje, proti liknavému družstevníku.

Lze si tedy, hledíc ku našemu knihovnímu řízení, představití úpravu pozemkových knih takto: V pozemkových knihách založilo by se nové oddělení: *K n i h y b y t o v é*. Sestávaly by z vložek pro družstevní domy. Každá vložka měla by jako dnes 3 listy. Na listu statkové podstaty (list A) byl by sloupec pro stavební pozemek a dále sloupec pro příbytky, které by se počítaly podle čísel s označením polohy. Podrobný popis příbytků byl by ve sbírce listin, na kterou by se odkazovalo v oddělení druhém listu A. List vlastnický měl by oddělení B I. a B II. Na listu B I. vložilo by se právo vlastnické na ideální dílce stavebního pozemku vlastníkům

příbytků uvedených na listu A. List B II. měl by tolik oddělení, kolik je příbytků. V každé oddělení by se vkládalo vlastnictví ku příbytku a další jeho převody. Zde by se také poznamenávala různá omezení pro zcizování. List závad měl by také 2 oddělení, C I. a C II. Na listu C I. vkládaly by se závady týkající se celé budovy. List tento by byl určen v první řadě pro nedoplatek stavebního nákladu. Další závady kromě snad služebností by se tam nezajišťovaly, poněvadž by se nedocilovalo svolení všech vlastníků domu pro zápis, ovšem však exekuční práva zástavní věřitelů společnosti. Zastavování podílů pozemku stavebního bylo by vyloučeno. List C II. mělo by pak zase tolik vedlejších listů, kolik jest na listu A zapsáno příbytků. Zde by se zapisovaly závady jednotlivých příbytků.

Každému vlastníkovi muselo by býti volno, zda chce pozemek některý jako stavební parcelu z pozemkových knih vyloučiti a do knih bytových zapsati. Ze staré vložky přešly by závady na list C I jako simultánní anebo by se mohlo také zavést řízení za účelem odepsání pozemku bez břemen. Takovým způsobem mohl by i vlastník dům již vystavěný převést do knih bytových a zřídit z něho vlastnictví bytové. Mohl by jednotlivé byty prodávati a ty, které by neprodal, mohl by jako vlastní na sebe dáti zapsati. Tím způsobem by se ovšem vytvořila společnost mezi ním a vlastníky jednotlivých příbytků. Z dřívějšího domovního vlastníka stal by se vlastník bytový.

V zákoně, který by byl o tomto reálním dělení vydán, musily by stanoveny býti také bližší normy o společenských poměrech mezi vlastníky příbytků toho kterého domu, nedají-li si je strany samy. Poněvadž společnost mezi vlastníky jednotlivých příbytků byla by jen kolektivní orgán pro výkon jejich práva vlastnického, nesměly by se jí žádné jiné berní a poplatkové povinnosti ukládati, než které se vlastníkovi ukládají. Pokud by pak společnost vytvořili nájemníci, dům si stavící, bylo by vhodno pomoci jim všemi možnými poplatkovými úlevami. Družstvo nebo společnost s omezeným ručením, která by se ex lege z vlastníků jednotlivých příbytků vytvořila, nebyla by tedy žádným vlastníkem do

mu. Vlastníky by byli jen vlastníci příbytků. Byli by vlastníky svých příbytků pro *diviso*, pak vlastníky všech zdí, střechy, schodou, sklepů, atd. pro *indiviso* a konečně spoluvlastníky stavebního pozemku pro *diviso* podle svých podílů. Pro výkon vlastnictví pro *indiviso* bylo by zde družstvo nebo společnost všech jednotlivých vlastníků. Každý vlastník měl by ochranu *possessorní* i *vlastnickou* jak pro držbu a vlastnictví pro *diviso*, tak pro *indiviso*, ať proti osobám cizím, ať proti vlastníkům příbytků. Vlastnictví pro *indiviso* ke zdem, chodbám, schodům a tak dále pojmově by se ovšem od římského pojmu našeho vlastnictví odlišilo. Z absolutna sestoupilo by do relativna, na základnu skutečných poměrů, kde vlastník z vlastnictví jen to vykonává, co mu skutečnost povoluje. Z přirozené povahy věci by plynulo, že na zrušení vlastnictví k pozemku stavebnímu nemohlo by se žalovati.

Účelnost by vyžadovala, aby se družstvu nebo společnosti skytly jisté procesuální výhody. Předkládala by soudu své účetní rozvrhy, aby o nich slyšel liknavého vlastníka příbytku, který své povinnosti zadost neučinil. Kdyby soud jeho námitky proti rozvrhu zamítl, stvrdil by usnesením předložený rozvrh. Takto stvrzený rozvrh byl by pak exekutním titulem pro exekuci proti vlastníkovu příbytku, zejména také na příbytek sám. Správní výlohy musily by požívat privilegovaného práva zástavního na jednotlivých příbytcích.

Nouzová pomoc státu mohla by se uplatnit při těch osobách, které by neměly dostatečného kapitálu pro svůj první přínos. Stát mohl by jej zaplatiti a dávati si jej umořovati na nějakou dlouhou dobu, třeba 50 let. Stát mohl by také tím způsobem pomoci, že by poskytl stavební pozemek na mírný stavební plat, a pro nemajetné osoby zřizovalo by se dílčí stavební právo, jak shora bylo uvedeno. Stavební právo zapalo by se jako závada v knihách pozemkových a jako samostatný objekt v knihách bytových. Vnitřní zařízení listů provedlo by se pak i tu stejně jako při příbytcích vlastnických.

Když dr. Emil Svoboda vydal před lety svou knihu

»O reálním dělení domů v obvodu pražského ghetta«³⁾) toužil v ní do vlastnictví příbytků pro obyvatele velkoměst. Velkoměstský byt je založen na nájmu. Jen malé procento jsou vlastníci. Ohromné množství osob žije ve strachu, že rozhodnutím vlastníka přijde o svůj byt, o svou provozovnu, o svůj obchod. Každý dělník, každý drobný, na službu odkázaný člověk chce bydleti blízko svého působiště. Nade vším tím davem závislých, hře náhody a pohybu cen vydaných vznáší se toužebný ideál: míti kus nemovitého majetku jako svůj byt. Přiblížili bychom se tomu ideálu, kdybychom připustili dělení domů na příbytky různých vlastníků. Vhodná finanční operace mohla by i u nás provést čarovné heslo francouzských společností o k a p i t á l u, k t e r ý s e n a s p o ř í t í m, ž e s e b y d l í!

I právo mělo by tu své zisky. Vytvořil by se nový objekt pro právní koloběh. Také sociální moment by tu mohl padati na váhu. Mnohé nářky majitelů domů slyšíme, že dům jim ničeho nenese, že udržování domu je drahé a pod. Nesnesitelné, jak se praví, břemeno domácích pánů přesunulo by se tu na nájemníky. Stali by se vlastníky příbytků a musili by se starati o dům sami. Jakási zdravá socialisace by v tom ležela. Dům patřil by bydlícím. Tvořili by kooperativní družstvo. Kooperací by si dům vystavěli a jako družstevníci by v něm bydleli. Společně by nesli také dále všechn náklad. Velkokapitál soukromý přeměnil by se v družstevní.

P R A K T I C K É P Ř Í P A D Y

Kdy možno uplatňovati nárok na náhradu škody podle § 46 úraz. zákona.

Krajský soud v Jicině zamítl žalobu F. B. o náhradu škody, způsobenou mu úrazem cestou domů z práce provozem automobilu, ježto úraz. pojišťovna uznala tento úraz za podnikový a následkem toho prý není žalovaný povinen ničeho doplatiti žalobci k tomu, co žalobce obdrží od úrazové pojišťovny.

Vrch. z. s. v P. jako soud odvolací rozsudek tento dne 7. května 1923 potvrdil.

³⁾ Str. 6.