

nenáležející. Práva na vyloučení věcí nenáležejících do úpadkové podstaty nejsou však prohlášením úpadku dotčena (§ 11 (1) konk. ř.), a nezaniklo proto žalobní právo tím, že žalobce tvrzený nárok neuplatňoval za úpadku, při čemž se podotýká, že námitka, že se žalobce tohoto svého práva mlčky vzdal, v první stolici nebyla vznesena (§§ 482 první odstavec a 513 c. ř. s.). Ale toto žalobcovo právo nezaniklo ani tím, že žalobce nepodal žalobu ve lhůtě jednoho měsíce určené mu usnesením úpadkového soudu ze dne 3. prosince 1929, neboť důsledkem toho bylo jen, že částka 773 Kč 85 h mohla zatím býti vydána žalovanému. Tvrdí-li rekurent, že nelze ukládati správci podstaty, by peníze, o něž jde, vydal žalobci sedm let po té, co mu byly přikázány, přezírá, že správce podstaty nemá nárok na náhradu svých útrat z cizího jmění. Pokud však rekurent namítá nepřipustnost postupu, stačí připomenouti, že dědic může svršky zciziti (§ 145 nesp. říz.) a tedy i peníze, jichž za ně bude docíleno, postoupiti, a že takové zcizení, stalo-li se bez schválení soudu, může po odevzdání pozůstalosti dodatečně býti schváleno dědicem.

Čís. 10448.

Žalobě o zrušení spoluvlastnictví podle § 830 obč. zák. fysickým rozdělením pozemků mezi dosavadní spoluvlastníky, kteří jich nabyli podle zákonů o zajištění půdy drobným pachtýřům čís. 318/1919, 311/1920 a 166/1921 sb. z. a n., lze vyhověti i bez svolení Státního pozemkového úřadu, jehož jest potřebí ke zcizení těchto pozemků podle § 22 zákona čís. 318/1919 v doslovu novely čís. 311/1920.

Zadluženost žalobcova ideálního podílu na pozemcích není na závadu jejich fysickému rozdělení.

(Rozh. ze dne 16. ledna 1931, Rv II 734/30.)

Žalobu o zrušení spoluvlastnictví k pozemkům fysickým rozdělením procesní soud první stolice pro tentokrát zamítl. Důvody: Podle ustanovení § 830 obč. zák. může každý podílník žádati zrušení společenství, nikoliv však v nečas nebo na újmu ostatních. Že se tu žádá nevčas, že jest to na újmu druhé strany, žalovaná ani netvrdí. Ustanovení § 834 téhož zákona praví: »Nelze-li společnou věc buď vůbec nebo bez značného znehodnocení rozdělit, budiž, a to i když jen jeden podílník to žádá, prodána soudní dražbou a, co se strží, rozděleno mezi podílníky.« Žalovaná tvrdí, že fysické rozdělení pozemků jest neproveditelné a nemožné. Místním ohledáním a posudkem znalců, k němuž se soud úplně přiklání, jest však zjištěn opak, to jest: fysické rozdělení jest proveditelné a možné, značné znehodnocení fysickým rozdělením by nenastalo. Že polovice žalobcova jest předlužena, žalobkyně neprokázala, a dnes na jisto ani prokázati nemůže. Ostatně tato okolnost jest vedlejší, neboť, i kdyby předluženost tu byla, nečiní fysické dělení objektivně nemožným, nejvýše kdysi při zavádění

knihovního pořádku mohla by snad působiti obtíže, o kterých dnes ani nelze zjistiti, zda budou jaké a u které osoby budou. Zda obtíže takové snad budou a zda je dohodou nelze odstraniti, bude rozhodnuto při soudním dělení podle § 351 ex. ř. (§ 841 až 853 obč. zák.). Ostatně předluženost stěhuje i dobrovolnou veřejnou dražbu, ba může ji učiniti i nemožnou, any při ní všechny knihovní dluhy musí býti převzaty. V obou vložkách jest při vlastnickém právu zapsáno obmezení, že k dalšímu zcizení jest zapotřebí svolení Státního pozemkového úřadu podle § 22 (2) zák. č. 318/19 v doslovu zák. čis. 311/20 na dobu deseti let. Podle § 22 (2) zák. čis. 318/19 není potřebí tohoto svolení mezi manžely. Než v souzeném případě nejde o manžely, neboť manželství jejich bylo již právoplatně rozloučeno. Ze stran sice ani ta ani ona nepřednesla nic o tomto omezení, než soud má za to, že jest jeho povinností z úřadu na tuto poznámku omezení práva vlastnického vzíti zřetel, ano jde o právo donucující (jus cogens) a o omezení, které vychází na jevo z veřejné knihy pozemkové. Jest nyní rozhodnouti, zda fysické dělení těchto realit mezi spoluvlastníky jest též »zcizením«. Soud má za to, že při fysickém dělení jde o zcizení v širším slova smyslu podle zákona čis. 311/20, kterým doplněny byly zákony o pozemkové reformě. Proto jest tu i k fysickému dělení těchto nemovitostí mezi spoluvlastníky třeba schválení Státního pozemkového úřadu, a to již nyní v období procesním, nikoli snad teprve až by se podle § 351 ex. ř. vlastní dělení provádělo. Ostatně již podle § 7 (1) zák. čis. 108/21 i dělení zabraného majetku vyžaduje svolení Státního pozemkového úřadu a jest bez něho neplatné. Podle zákonů o pozemkové reformě čis. 215/19, 387/19, 108/21, podle úmyslu zákonodárce a podle účelu pozemkové reformy, jest zameziti, by určitými právními úkony nebylo provádění pozemkové reformy zmařeno nebo stěžováno a by bylo zamezeno tříštění přídělů. Podle těchto zásad, které platí i pro drobné pachtýře (zák. čis. 318/19 a čis. 311/20) má soud za to, že nemůže dříve rozhodnouti o fysickém dělení těchto nemovitostí, dokud mu nebude předloženo žalobcem svolení Státního pozemkového úřadu k tomuto rozdělení, tudíž k dalšímu drobení půdy.

O d v o l a c í s o u d uznal podle žaloby. **D ů v o d y:** První soud zjistil, že jsou splněny všechny podmínky pro fysické dělení pozemků, jichž rozdělení se žalobce domáhá a jichž jsou strany spoluvlastníky, zejména že není žádané rozdělení nevčasným ani na újmu druhého spoluvlastníka, že pozemky jsou fysicky dělitelné bez znehodnocení pozemků, avšak přes to zamítl žalobu pro tentokráte. Zjistiv z knihovního výpisu, že dispoziční právo stran ohledně pozemků jest obmezeno zákazem zcizení bez svolení Státního pozemkového úřadu podle § 22 (2) zák. čis. 318/19 v doslovu zákona čis. 311/20 po dobu deseti let, že strany nejsou již manžely, má za to, že jest potřebí svolení Státního pozemkového úřadu, poněvadž rozdělení spoluvlastnické věci jest pokládati za zcizení v širším slova smyslu a podle zák. čis. 215/19, 387/19 a 108/21 o pozemkové reformě, kteréž zásady platí i pro drobné pachtýře, ano má jimi býti zabráněno zejména tříštění přídělů. Tomuto názoru nelze však přisvědčiti. Zákon o zabraném majetku a zákony jej doplňující, v nichž jest za-

kázáno i dělení bez svolení Státního pozemkového úřadu (čl. I bod 1 zák. čís. 108/21), nepřicházejí tu v úvahu. Rozhodným jest jen zákon čís. 318/19 v doslovu zákona čís. 311/20. Zákon čís. 318/19 měl za účel, by méně zámožným vrstvám obyvatelstva byla zajištěna dosavadní životní existence, založená na obdělávání pozemků najatých od velkostatků a od jmění církevního, trvale, a proto přiznal těmto drobným pachtýřům nárok na nabytí pachtovaných pozemků do vlastnictví. O obmezení nabytého práva vlastnického nebylo v něm řeči. Aby však se neminul s účelem, by drobní pachtýři neprodali nabyté pozemky a nezmařili účel zákona a neohrozili svou takto zajištěnou existenci, byl vysloven zákonem čís. 311/20 zákaz zcizení, ale jen zcizení, nikoliv však dělení spoluvlastnictví. Dělení spoluvlastnické věci není vůbec zcizením. O dělení jako zcizení bylo by lze mluvit, kdyby vlastník odprodal pozemky podle tohoto zákona nabyté. Ani k převodu (k zcizení) na manžela neb s rodičů na potomky není třeba souhlasu Státního pozemkového úřadu (čl. I., bod 4 zák. čís. 311/20). Rozdělením spoluvlastnické věci nepřevádí se oddělená část na jiného, nýbrž dostává se spoluvlastníku fysické části, která mu již náležela ideelně. Tím se nemění nic na obmezení jeho vlastnického práva zákazem zcizení. Jako mu bylo zakázáno zcizení jeho ideální polovice společných nemovitostí, zůstane obmezení to v platnosti i po fysickém rozdělení. Rozdělením neutrpí podle § 847 obč. zák. nikdo újmy, ani Státní pozemkový úřad na svém právu dohlédacím.

N e j v y š š í s o u d nevyhověl dovolání.

D ů v o d y:

Po právní stránce byla věc odvolacím soudem posouzena bez právního omylu. Dovolatelka se odkazuje na důvody napadeného rozsudku, jež nevyvrátila a jež jsou v podstatě správné. Pro úplnost jest však dodati, že § 22 zákona ze dne 27. května 1919, čís. 318 sb. z. a n. v doslovu novely ze dne 15. dubna 1920, čís. 311 sb. z. a n. byl pak ještě doplněn článkem I. F) a článkem II. odst. 3 zákona ze dne 1. dubna 1921, čís. 166 sb. z. a n. Než ani tento doplněk není na závadu fysickému rozdělení pozemků, patřících dosud každému ze spoluvlastníků ideální polovicí, protože se fysickým rozdělením nezmění nic na jejich knihovně poznamenaném závazku podrobiti nabyté pozemky úřednímu zcelovacímu řízení a přijati po případě nabízenou směnu, což plyne ostatně i ze zásady § 847 obč. zák. Jak bylo vyloženo v rozhodnutích čís. 5891, 8116 a 9166 sb. n. s., jest účelem zákona o zajištění půdy drobným pachtýřům, by nemovitost zůstala po dobu zákonem vyměřenou v držbě a v hospodaření nabyvatelově. Tento účel se nezmaří, rozdělí-li se nabyté pozemky, jež byly dosud ve spoluvlastnictví obou stran, mezi ně na dva stejné fysické dílce, neboť tím nenastane v osobách původních nabyvatelů taková změna, již chce brániti zákon, čině zcizení pozemků mezi živými závislým na svolení Státního pozemkového úřadu. Dosavadní nabyvatelé budou na nabytých pozemcích dále hospodařiti a

změnu, která nastane, nelze pokládati za »zcizení v širším slova smyslu«, jak se domníval soud první stolice. Z toho plyne, že žalobě o zrušení spoluvlastnictví podle § 830 obč. zák. fysickým rozdělením pozemků mezi dosavadní spoluvlastníky, kteří jich nabyli podle zákonů o zajištění půdy drobným pachtýřům čís. 318/1919, 311/1920 a 166/1921 sb. z. a n., lze vyhověti i bez svolení Státního pozemkového úřadu, jehož jest potřebí ke zcizení těchto pozemků podle § 22 zákona čís. 318/1919 v doslovu novely čís. 311/1920. Že ani zadluženost žalobcovy polovice pozemků není na překážku jejich fysickému rozdělení a vyhovění žalobě, bylo případně dovozeno již prvním soudem.

Čís. 10449.

Výhody zákona o ochraně nájemců jsou obmezeny na byty, pro něž byl tento zákon vydán, a nelze ani souhlasnou vůlí stran rozšířiti zákon na byty, na něž se podle svých zvláštních předpisů nemá vztahovati.

Prislíbil-li pronajímatel nájemníkovi, na něž se nevztahuje zákon o ochraně nájemců, že bude v jeho domě pod ochranou nájemníků, platí obmezení, jež si takto pronajímatel co do výpovědi a co do zvýšení činže dobrovolně uložil, jen proti němu, nikoli bez dalšího i proti jeho právnímu nástupci ve vlastnictví domu.

(Rozh. ze dne 17. ledna 1931, R I 925/30.)

Žalobce koupil dne 10. června 1929 dům, do něhož se žalovaní přistěhovali dne 20. září 1928. Proti výpovědi z bytu namítli žalovaní, že šlo o náhradní byt a že dřívější majitelé bytu jim přiznali ochranu nájemců. Procesní soud první stolice vzhledem k tomu výpověď zrušil. Odvolací soud zrušil napadený rozsudek a vrátil věc prvnímu soudu, by, vyčkaje pravomoci, dále jednal a znovu rozhodl. **Důvody:** Žalovaní nastěhovali se do bytu dne 20. září 1928, tedy po vyhlášení zákona o ochraně nájemníků ze dne 28. března 1928 čís. 44 Sb. z. a n., takže (§ 31 čís. 4) nepoživají ochrany nájemníků, ježto ani předpoklady § 32 nepřicházejí v úvahu. Neboť o náhradní byt ve smyslu tohoto zákonného ustanovení tu nejde, poněvadž žalovaní jen na základě soukromé úmluvy tento byt vyměnily za svůj dřívější byt. Jest otázkou, zda se mohou žalovaní odvolávat na ochranu nájemníků, kteráž prý jim přísluší proto, že jim dřívější majitelé domu tuto ochranu nájemníků výslovně přiznali. Tuto otázku nelze bez dalšího zodpověděti kladně. Bylo by ji lze kladně zodpověděti jen, kdyby bylo zjištěno, že i žalobce při nabytí domu věděl o tom, že žalovaným byla ochrana nájemníků jeho právními předchůdci přislíbena. Při řešení této otázky bylo vycházeti z toho, že tu jde jen o ochranu nájemníků na základě úmluvy, nikoli na základě zákonného ustanovení, že tedy žalobce jest povinen dbáti ochrany nájemníků u žalovaných, platí-li úmluva i pro něho, nebo lze-li aspoň míti za to, že mlčky přijal tuto úmluvu. Když