

soudu, a pro případ posléze naznačený vyhrazen byl žalovanému výslovně rekurs. V motivech k osnově zákona bylo v té příčině připomenuto, že v takovémto případě žalovaný nesmí návrhem žalobce na postoupení býti obmezen v právu, jinak mu příslušejícím. Podle vysvětlivek k novele o úlevách pro soudy doznala osnova zákona v tom směru podstatných změn. Především se předpokládá, že byla vznesena námitka nepřislusnosti. Případ, že soud vysloví svou nepřislusnost z moci úřední, byl vyloučen; pročež nebylo třeba vyhraditi žalovanému pro tento případ prostředek opravný (výnos ministerstva spravedlnosti ze dne 2. června 1914 č. 43 věstn.). V tomto případě soud první stolice tedy pochybil, když přes to, že žalovaná strana nenamítala nepřislusnost dovolaného soudu, naopak hájila jeho přislusnost, učinil usnesení ve smyslu 6. odstavce § 261 c. ř. s. přihlížeje k návrhu, žalobcem v té příčině neoprávněně podanému; nesprávný postup ten nemůže býti žalované na újmu a nemůže ji zejména zbaviti práva, odporovati rekurse usnesení soudu stlice prvé bez jejího návrhu a proti její vůli učiněnému. Neprávem tedy soud rekursní odmítl rekurs žalované jako nepřipustný.

Čís. 527.

Prodávatel jest povinen odškodniti kupitele, jenž nucen byl zapraviti meliorační břemena, kupitelem výslovně nepřevzatá.

(Rozh. ze dne 26. května 1920, Rv I 234/20.)

Žalobci koupili dne 4. prosince 1917 od žalovaných velkostatek v O. Dle smlouvy převzali povinnost platiti daně, přírážky k nim a jiné veřejnoprávní dávky, od 1. prosince 1917 splatné. V listopadu 1918 byli kupitelé upomenuti vodním družstvem v O., by zaplatili na meliorace pozemků a regulaci, dokončenou roku 1913, peníz, jenž připadá na velkostatek O. Žalobci peníz ten zaplatili a domáhali se na žalovaných jeho náhrady. Procesní soud první stolice žalobu zamítl a uvedl v důvodech po stránce právní: Žalobci opírají žalobní nárok o tvrzení, že jedná se v tomto případě o zadrželé dávky a závazky velkostatku, jako podílníka družstva obce O., že nevěděli o tom, že jest zde nějaké družstvo, jehož podílníkem jest ukoupený velkostatek, že nebylo jim o těchto dlužích ničeho sděleno a že nejsou povinni je hraditi, poněvadž dluhy tyto nebyly ve smlouvě kupní uvedeny. Tvrzení žalobců, že jedná se o zadrželé příspěvky vodního družstva obce O. a že nejsou povinni příspěvky tyto platiti, není správné. Dle § 23 vodního zákona ze dne 30. května 1869 č. 95 ř. zák. a dle § 61 zemského zákona pro Čechy ze dne 28. srpna 1870 č. 71 z. zák., na základě vodního zákona vydaného, stane se členem vodního družstva ten, kdo nabude pozemku, pojatého do družstva a jest ku plnění, z tohoto poměru vyplývajícím zavázán. Tato povinnost jest břemenem pozemku a má až do částky tříletých zadrželostí přednost před jinými reálnými břemeny bezprostředně po zeměpanských daních a veřejných dávkách a zaniká pouze řádným vyloučením zatíženého pozemku z družstva, aneb jeho rozpuštěním. Jest tudíž omezení toto omezením zákonným, spjatým s dotyčným pozemkem a vázne na něm jako břemeno reální. Ten pak, kdo nabude takového pozemku, musí nésti s ním i bře-

meno, na něm jako reální břemeno váznoucí. Z této povahy příspěvků vodního družstva jako reálního břemena vyplývá také, že nemusí býti knihovně zajišťovány. I exekuční řád v § 120 a 216 ex. ř. zachoval těmto dávkám přednostní pořadí právě tak, jako jiným dávkám tohoto druhu, na př. břemenům patronátním, propinačním, vyvazovacím. Jest pak nesporno, že žalobci stali se kupní smlouvou ze dne 4. prosince 1917 vlastníky velkostatku O. a jest také nesporno, že velkostatek O. jest členem vodního družstva obce O. a přešlo-li tím vlastnictví pozemků, do vodního družstva pojatých, na žalobce, přešla i sama sebou na ně povinnost, že členství toho dle zákona samého vyplývající. Že by byl z družstva toho velkostatek vyloučen neb že by bylo družstvo rozpuštěno, žalobce vůbec netvrdí. Soud vzal na základě svědeckých výpovědí a stanov družstevních za prokázáno, že obnosy žalobou vymáhané nejsou zadrželými příspěvky vodního družstva v O., nýbrž že jsou kapitalisovanými příspěvky těchto družstev. Poněvadž nejedná se o zadrželé příspěvky vodního družstva, nebyli povinni je nésti žalovaní, nýbrž vzhledem na právní povahu těchto příspěvků žalobci sami, jako vlastníci velkostatku O., to tím více, ani žalobci sami přiznávají, že zaplacením zažalovaného obnosu vykoupili se ze své povinnosti na placení příspěvků pro celou budoucnost. Jsou zde tedy důvody zákonné, které ukládají žalobcům zaplacení obnosů jimi vyrovnaných, a nabývá tím předmět sporu zcela jiné právní povahy. Avšak i kdyby neměly příspěvky vodního družstva povahu reálního břemena, jsou zde i jiné důvody, které nárok žalobců činí neopodstatněným. Byl-li by správným názor žalobců, že proto, že při sepsání kupní smlouvy ze dne 4. prosince 1917 o těchto břemenech nebylo jim nic známo, a že žalovanými nebylo jim o tom ničeho sděleno a že ani nevěděli, že nějaké vodní družstvo existuje, tedy by žalobci nebyli povinni bývali zaplatiti celý kapitalisovaný příspěvek najednou. Jak prokázáno, nežádalo vodní družstvo žalobce o zaplacení, nýbrž hlásili se žalobci o zaplacení sami. Jak dále prokázáno, dáno bylo zájemníkům na vůli, chtějí-li zaplatiti celý kapitalisovaný příspěvek najednou, a pouze na přání zájemníků přijato bylo zaplacení celé. Vždyť také žalovaní v době, ve které byli ještě vlastníky velkostatku O., neplatili celého kapitálu, nýbrž pouze úroky a nebyli ku placení celého kapitálu nuceni. Pakliže žalobci, ač necítily se býti povinnými, celé příspěvky zaplatiti, přece tak učinili, neměli tak učiniti bez předchozího dorozumění se se žalovanými a když tito by zaplacení příspěvků odepřeli, mohli je odepřítí též a ponechatí rozhodnutí, zdali jsou oni či žalovaní povinni tyto příspěvky platiti; nebyli však povinni platiti je dobrovolně sami. Žalobci také nebyli dle stanov družstva povinni ku placení celých kapitalisovaných příspěvků najednou, nýbrž byli povinni zapravovati pouze příspěvky roční. Pakliže by se byli tím, že žádáno bylo na nich zaplacení celého výkupného kapitálu, cítili dotčeni, bylo jejich právem, odvolati se ku valné hromadě, neb politickému úřadu a tito orgánové byli by rozhodli, zdali požadavek družstva jest správným. Žalobci však práva toho neužili, ale zaplatili příspěvek, na ně vypadající, zcela dobrovolně. Žalobci nemohou se dovolávati ustanovení § 443 obč. zák. jednak proto, že ustanovení to vztahuje se na právní poměr osob třetích ku dřívějšímu vlastníku a ne na poměr nabyvatele k dřívějšímu vlastníku, jednak vzhledem ku právní povaze příspěvků vodního družstva jako reálního břemene, nemajícího potřebí knihovního zjištění. Z téhož důvodu ne-

mohou žalobci uplatňovati námitku, že při sepsání kupní smlouvy žalovaní o existenci vodního družstva a nějaké pohledávky tohoto ničeho nesdělili, a že je tím v omyl uvedli, neboť vzhledem ku právní povaze příspěvků vodního družstva ku sdělení takovému povinni nebyli. Bylo by zajisté proti dobrým mravům by žalovaní, když již nejsou vlastníky pozemků, do katastru vodního družstva pojatých, nesli náklad, zakládající práva, a mající za následek zlepšení pozemků a snazší a výhodnější jich obdělání, ze kterého sami neměli by již užitku, nýbrž jen povinnosti a žalobci jen práva a prospěch a žádné povinnosti; žalobci nemohou také uplatňovati, že žalovaní jsou jim ve smyslu § 923 obč. zák. právi z toho, že neoznámili jim břemeno z členství ve vodním družstvu, poněvadž nejde o břemena vzhledem ke kupní ceně velkostatku neobyčejná. **O d v o l a c í s o u d** vyhověl žalobě. **D ů v o d y:** Správným jest názor prvního soudu, pokud jde o právní povahu sporného břemene. Zákon ze dne 6. července 1896 čís. 144 ř. z. o poskytování zápůjček melioračních, a o takovou v tomto případě se jedná, stanoví v § 5, že, když pozemek, pro meliorační rentu zavázaný, před provedením anebo po dokončení melioračních prací z volné ruky se zcizí, práva a závazky, poskytnutím zápůjčky meliorační pro dřívějšího vlastníka nabytá, přecházejí mocí práva na nového nabyvatele pozemku a že všechny úmluvy a ustanovení těmito zákonným předpisům se příčí jsou bezúčinnými. Než nutno uznati za správný i názor odvolatelů, že všechny tyto zákonné předpisy upravují pouze poměr mezi vodním družstvem a majitelem pozemku, do družstva takového pojatého, nedotýkají se však nijak poměru mezi dočasným majitelem a bývalým majitelem takového pozemku, pokud jde o náhradu příspěvků, dočasným majitelem za dřívějšího majitele zapravených. Soud prvního soudu vychází z toho, dle názoru odvolacího soudu nesprávného předpokladu, že zmíněné reální břemeno jest takové právní povahy, že postihuje výlučně jen vždy dočasnýho majitele pozemku, že jen tento je povinen k jeho plnění tak, že, když třetí osoba za povinného břemeno toto by plnila, nemohla by na povinném náhrady se domáhati. Avšak toto reální břemeno požívá pouze oněch výhod, které pro ně uvedenými zvláštními zákony jsou stanoveny, jinak však je na roveň postaveno všem ostatním reálním břemenům a podřízeno právním normám, pro tyto platícím, tedy zejména předpisům občanského a knihovního zákona. A tu stanoví § 443 obč. zák. ve spojení s § 4, 5 a 7 kn. zák., že ten, kdo přejímá jako vlastník věc nemovitou, bere na sebe také břemena, na věci té váznoucí a ve veřejných knihách zapsaná. Názor prvního soudu, že ustanovení toto vztahuje se jen na právní poměr osob třetích proti dřívějšímu vlastníku a ne na nabyvatele a dřívějšího vlastníka, sdíleti nelze, neboť toto zákonné ustanovení určuje jednak, která břemena, na nemovitosti váznoucí, při přejímání nemovitosti od dřívějšího vlastníka nabyvatel přejímá, jednak v posledním odstavci vyslovuje, že jiné pohledávky a nároky, příslušející někomu proti dřívějšímu vlastníku, na nabyvatele se nepřevádějí. Sporné reální břemeno nebylo v knihách pozemkových, jak je mezi stranami nesporno, zapsáno a důsledkem toho je žalobcové nepřevzali. Ale také dle ustanovení posledního odstavce § 443 obč. zák. na žalobce převedeno nebylo. Strany však mimo to ve smlouvě tržové ze dne 4. prosince 1917 výslovně umluvily, že kromě břemen v odstavci III. a IV. smlouvy uvedených nepřejímají žalobcové s ukoupenými nemovitostmi žádných dluhů a závad knihovních ani neknihovních. Mezi

převzatými břemeny sporné břemeno uvedeno není. Z toho, co řečeno, plyne, že žalobcové byli povinni dle zákona příspěvky vodnímu družstvu platiti a to jak příspěvky zadrželé a splatné před tou dobou, než vlastnictví nemovitostí nabyli tak i příspěvky po té době splatné, že však, zaplatili-li také příspěvky, k jichž placení povinni byli žalovaní, jsou žalobcové oprávněni domáhati se na žalovaných náhrady takovýchto i za ně zaplacených příspěvků (§ 1358 obč. zák.), po případě kapitalisovaných příspěvků správněji řečeno kapitálů. Pokud jde o rozsah náhradního nároku žalobců, bylo zjištěno, že práce drenážní a regulační byly dokončeny dříve, nežli žalobci velkostatek koupili, že v době ukončení oněch prací nebyly náklady na provedení prací těch uhrazeny, a že povinnost členů, odváděti k tomuto účelu příspěvky, po rozumu ustanovení § 12 odstavec druhý stanov vodních družstev dále trvala. Ukončením prací zvelebeny byly pozemky žalovaných, oni již od té doby účastni byli výhod prací těch. Po ukončení prací těch mohlo býti také na jisto postaveno a také ohledně vodního družstva v O. na jisto bylo postaveno, jaký podíl z nákladů na ony práce vypadá na pozemky žalovaných. Po ukončení prací reální břemeno v celém rozsahu již pozůstávalo, ono sice, poněvadž povinnosti, z něho pro členy vyplývající, nebyly splněny, zůstalo i nadále spjato s pozemky členů, na něž práce se vztahovaly, za účelem zajištění závazků, z něho plynoucích, ale jinak zůstalo břemenem žalovaných, vzniklým a pozůstávajícím již v plném rozsahu před prodejem velkostatku žalobcům. Tito, jak nesporno, břemena toho na srážku tržové ceny nepřevzali. Jsou tedy žalovaní povinni zaplatiti správněji nahraditi žalobcům to, co tito za ně platili a platiti povinni byli z důvodů plnění závazků onoho reálního břemene. Soud prvé stolice různí tu jednak »příspěvky«, to jest úroky z kapitálů, o nichž připouští, že žalobcové byli povinni je platiti, a pak »kapitalisované příspěvky«, o nichž uvádí, že žalobcové nebyli nuceni je platiti, zejména ne bez svolení žalovaných. Avšak tyto kapitalisované příspěvky nejsou ničím jiným, než vypůjčeným kapitálem, po případě jeho zbytkem a první příspěvky jsou úroky po případě i s anuitami z tohoto vypůjčeného kapitálu, neboť dle § 12 stanov vodních družstev hradí se náklady na práce jednak ze subvencí, jednak anuitní výpůjčkou, kterou družstvo učiní u některého veřejného ústavu úvěrního, k tomu oprávněného. Dle názoru soudu prvé stolice měli žalobcové platiti příspěvky prvé, ale soud nezjistil, co na těchto příspěvcích žalobcové do dne vydání rozsudku zaplatili (§ 406 c. ř. s.) Dle náhledu odvolacího soudu není však okolnost ta vadou takovou, by zabránila důkladné vysvětlení a řádné posouzení rozepře. Soud prvé stolice zjistil, že ve valné hromadě družstva vodního v O. dne 18. ledna 1916 bylo usneseno, by celý dlužný kapitál byl jednotlivými podílníky splacen a že dopisem ze dne 15. listopadu 1918 byla družstvem velkostatku oznámena výše kapitálu drenážního a regulačního. Splacení kapitálu družstvem jest dle § 5 zákona ze 6. července 1896 čís. 144 ř. z. přípustné. Rozsudek soudu prvé stolice vytyká žalobcům, že měli se odvolati k valné hromadě nebo politickému úřadu a tyto orgány že by byly rozhodly, zda je požadavek správným, když však práva toho nepoužili, že zaplatili příspěvek na ně vypadající dobrovolně. Soud prvé stolice však přehlíží, že usnesení valné hromady stalo se již 18. ledna 1916, kdežto žalobcové nabyli vlastnictví velkostatku teprve 4. prosince 1917 a že tedy do rozhodnutí valné hromady nemohli podati stížnost,

jakou má na mysli § 12 stanov družstva. Stížnost tu podati mohli pouze žalovaní jako vlastníci velkostatku v době usnesení valné hromady. Ti netvrdí, že by tak byli učinili, a proto usnesení valné hromady se podrobili. Konečně nelze uznati za správné vývody rozsudku, že by bylo proti dobrým mravům, kdyby měli žalovaní nésti toto břemeno, poněvadž práce regulační a drenážní byly již před smlouvou trhovou provedeny a žalovaní zajisté vzhledem k těmto okolnostem cenu trhovou daným okolnostem přizpůsobili a ji zvýšili, nebo aspoň zvýšiti mohli. Žalobcové při stanovení kupní ceny již k tomuto zvelebení pozemků přihlíželi.

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

D ů v o d y :

Dovolání, uplatňující toliko dovolací důvod § 503 čís. 4 c. ř. s., jest neoprávněno. Soud odvolací v podstatě správně posoudil věc po stránce právní; vývody dovolacího spisu nemohou způsobiti změnu rozsudku v odpor vzatého. Ze skutkových zjištění soudů nižších plyne toto: Vodní družstva, k nimž také žalovaní náleželi, opatřila zápůjčky meliorační, které byly ku prospěchu členům těchto družstev a zejména též žalovaným jako majitelům pozemků, jež nyní na základě trhové smlouvy náležejí žalobcům. Práce meliorační, jejich náklad byl oněmi zápůjčkami uhrazen, byly dokončeny dříve, než došlo k uvedené trhové smlouvě. Pracemi těmi byly pozemky žalovaných zlepšeny; žalovaní stali se účastnými výhod prací těch a byli povinni z celých melioračních zápůjček i s příslušnými úroky zaplatiti onu poměrnou část, jež připadla na jejich pozemky. V poměru k vodním družstvům ovšem mohli činiti tak ve formě příspěvků ročních, pokud nebylo na valné hromadě usneseno, aby členové splatili celý kapitál. Tím, že členové konali platy ve formě ročních příspěvků, nebyl kapitálový dluh, všešlý meliorací pozemků, změněn v roční rentu, kterou by dočasní majitelé pozemků byli povinni zapravovati ze svého jen na tu dobu, po kterou tyto pozemky nacházely nebo nacházejí se v jejich vlastnictví. Tvrzení dovolatelů, že povinnost strany kupující, převzít meliorační břemena, rozumí se sama sebou, není ničím odůvodněno. Dle § 443 a poslední věty § 928 obč. zák. nepřešlo břemeno z melioračních zápůjček na žalobce, nýbrž žalovaní zůstali sami dlužníky a poněvadž žalobcové dluh za ně zaplatili, mají právo, žádati na nich náhradu zaplacených částek, jež rovnají se zažalované pohledávce. Dle mínění procesního soudu prvé stolice částky žalobou vymáhané nejsou zadrželymi příspěvky vodních družstev, nýbrž jsou kapitalisovanými příspěvky těchto družstev; tento výrok soudu prvé stolice není skutkovým zjištěním, jak dovolatelé mylně se domnívají, nýbrž jest závěrem ze skutkových zjištění a závěr ten jest nesprávný, pokud zažalované částky prohlašuje za příspěvky, jež by žalobcové povinni byli nésti ze svého bez nároku na náhradu proti žalovaným. Vždyť to nejsou příspěvky členů na správní výlohy vodních družstev, rok od roku nově vznikající. Že trhovou smlouvou ze dne 4. prosince 1917 žalobcové nepřevzali reální břemeno meliorační, je zřejmo z obsahu této listiny. Opak toho předpokládati jest ostatně i proto vyloučeno, poněvadž žalovaní uzavírajíce s žalobci trhovou smlouvu, mohli při určení trhové ceny vzíti zřetel na zlepšení pozemků následkem melioračních prací a poněvadž vzhledem na ustanovení § 1297 obč. zák. o stupni péle a pozornosti osob, nadaných obyčejnými schop-

nostmi, sluší míti za to, že žalovaní také skutečně zřetel na toto zlepšení pozemků vzali. Dle odstavce II. tržové smlouvy žalovaní ovšem prodali žalobcům nemovitosti své tak, jak sami je drželi a užívali, nebo držeti a užívatí byli oprávněni, ale tím určena byla práva kupujících a žádná jejich povinnost, zejména ne povinnost, převzítí břemeno meliorační. Dle odstavce V. téže smlouvy žalobcové převzali povinnost „platiti daně, přírážky k nim a jiné veřejnoprávní dávky, od 1. prosince 1917 splatné; toto ustanovení nelze však vztahovati na platy z melioračního břemene, neboť tyto nejsou dávkami veřejnoprávními. Z okolností, že žalobcové převzali patronát, spojený s držbou koupených nemovitostí, ač v tržové smlouvě není o tom zmínky, neplyne, že převzali také reální břemeno meliorační, tím méně tedy z okolností té lze vyvozovati, že byli povinni toto břemeno převzítí. Dovolatelé konečně tvrdí, že žalobcové nebyli oprávněni prejudikovati (předbíhati) stanovisku žalovaných a tedy neměli platiti družstvu, dokud se žalovaných nezeptali; ale z hořejší úvahy vysvítá, že žalobcové zaplatili jen to, co bylo pravým dluhem žalovaných popřítavka žalobcův u žalovaných nebyla by tedy nic změnila na právním stanovisku, dle něhož byli žalovaní povinni, zaplatiti tento dluh a, poněvadž zaplatili jej osoby jiné, totiž žalobcové, za ně, povinni jsou nahraditi jim zaplacené částky.

Čís. 528.

Ochrana nájemců (zákon ze dne 17. prosince 1918, čís. 83 sb. z. a n.).

Za obchodní místnosti lze pokládati pouze místnosti, sloužící přímo nebo nepřímo ku provozování obchodů ve smyslu obchodního zákona.

(Rozh. ze dne 26. května 1920, Rv I 279/20).

Pronajímatel vypověděl mimosoudně městské obci Mariánských Lázní nájem lázeňského domu. Námitkám vypovězené obce soud prvního stádia vyhověl a žalobu zamítl — mimo jiné z těchto důvodů: Jde o to, zda předmět nájmu jest obchodní místností ve smyslu § 1 nařízení o ochraně nájemců ze dne 9. února 1919, čís. 62 sb. z. a n. Nelze pochybovati o tom, že lázeňský sál s příslušenstvím jest nezbytnou součástí lázeňských podniků Mariánských Lázní a že jest pro podnik lázeňský naprosto nepostrádatelným, ježto by jinak Mariánské Lázně ztratily na svém vzhledu vůči ostatním světovým lázním. Z toho plyne, že lázeňský sál a ostatní místnosti, sloužící společenským účelům, tvoří společenské středisko lázeňské a jsou jedním z hlavních zdrojů příjmů lázeňské správy. Je-li tedy soudu známo, že žalovaná obec měla značné příjmy z lázeňského domu a jej nutně potřebovala ku provozování svého lázeňského podniku, šlo tu o obchodní místnosti, již dlužno podřaditi nařízení o ochraně nájemců ze dne 9. února 1919, čís. 62 sb. z. a n. Ježto žalobce neopatřil si soudního svolení ku výpovědi ve smyslu § 1 cit. nař., bylo námitkám žalované obce vyhověti. O d v o l a c í s o u d uznal výpověď účinnou — mimo jiné z těchto důvodů. Nařízení o ochraně nájemců ze dne 17. prosince 1918, čís. 83 sb. z. a n. vztahuje se k nájmu bytů, jednotlivých částí bytů a k nájmu obchodních místností (§ 1). V podstatě bylo nařízení tomuto vzorem býv. rakouské nařízení z ledna 1918, na jehož zá-