

jednotlivé částky bytu a jakékoliv jiné místnosti, jež jsou předmětem nájemní nebo pachtovní smlouvy. Ale část průjezdu, která podle zjištění nižších soudů byla pronajata za tím účelem, by si tam zřídil prodejní stánek, není »místností« po rozumu uvedeného místa zákona, neboť místo toto, třebaž jest pod střechou domu, není nijak ohraničeno (srovnej sb. n. s. čís. 6384 a 7089) a nestalo se »místností« ve smyslu § 30 zákona ani tím, že si tam zřídil nájemce s pronajímatelovým svolením stánek, jenž stojí přes den z části před vraty mimo průjezd a v noci se posunuje za vrata do průjezdu (srovnej k tomu i rozhodnutí sb. n. s. čís. 7442). K vývodům rekursu se podotýká, že vytýkané rozpory se spisy se netýkají podstatné části a že stěžovatel ani se nepokusil doličiti, že jsou příčinnými pro napadené rozhodnutí, pročez netřeba se jimi věcně obírat, pokud se týče zkoumati, zda tvrzené rozpory tu vskutku jsou, a dále že rozhodnutím sb. n. s. čís. 528 nebyla řešena otázka, o níž tu jde, nýbrž otázka, za kterých předpokladů lze pokládati místnost za místnost obchodní.

Čís. 9178.

Pozemková reforma.

Schválení kupní smlouvy o zabraném majetku Státním pozemkovým úřadem jest, nastalo-li jím propuštění ze záboru, zkráceným přidělem, při němž má průchod předpis § 31 náhr. zák.

»Směnou« a »zcizením« ve smyslu § 28 náhr. zák. jsou případy směny a prodeje, jež nespádají vůbec pod pojem přidělu, ani zkráceného. »Směna« se tu vztahuje na případ § 24 přiděl. zák.

(Rozh. ze dne 14. září 1929, Rv II 333/28.)

Žalobkyně nabyla koupí od majitele zabraného majetku pozemek, po němž si žalovaná osobovala služebnost cesty, aniž toto právo přihlásila ve lhůtě § 31 náhr. zák. Žalobě, by bylo zjištěno, že žalované nepřísluší služebnost cesty po pozemku žalobkyně, a by žalovaná byla uznána povinnou, zdržeti se jednání, jež by bylo výkonem této služebnosti, bylo o b ě m a n i ž š í m i s o u d y vyhověno, o d v o l a c í m s o u d e m z těchto důvodů: Jest zjištěno, že při velkostatku F-ském vl. čís. 174 zemských desk, jehož skutkové podstatě patřila i parcela č. 56/1, která je nyní v pozemkové knize zapsána do vlastnictví strany žalující a v úvahu přichází jako pozemek služebný, byla v roce 1922 vykonána poznámka záboru, že smlouvou ze dne 15. ledna 1925 prodala majitelka velkostatku dvůr, součástku onoho velkostatku i s řadou pozemků, mezi nimi i s parcelou čís. 56/1, straně žalující, že Státní pozemkový úřad schválil podle § 7 zák. zákona tuto smlouvu, propouštěje prodanou nemovitost — až na několik parcel, o které tu nejde — ze záboru a vyhrazuje si jistá práva a že na základě této smlouvy bylo na řečené nemovitosti včetně parcely čís. 56/1 vloženo právo vlastnické pro stranu žalující. Jde jen o posouzení otázky, zda tu platí ustanovení § 31 zákona náhra-

dového; žalovaná strana to popírá, poukazujíc k tomu, že se parcely čís. 56/1 nedostalo žalující přídělem, nýbrž úkonem soukromoprávním, byť i se schválením podle § 7 zák. zákona. Řečená zjištění jest doplniti zjištěním, vyplývajícím z listin prvou stolicí použitých, že ve vložce čís. 174 zemských desk v čase, kdy tam byla zapsána i parcela čís. 56/1, bylo v červnu 1924 poznamenáno zamýšlené převzetí státem, jakž plyne ze sdělení přídělového komisaře ze dne 7. července 1927 a z usnesení zemského soudu v Brně a dále, že mezi Státním pozemkovým úřadem a vlastníkem velkostatku došlo k dohodě o rozsahu převzetí, již bylo vlastníku dovoleno odprodati z volné ruky dvůr B. osobě označené Státním pozemkovým úřadem za cenu přídělovou, což je prokázáno oním sdělením přídělového komisaře. Lze připustiti, že, doslovně vzato, nedopadá tu ustanovení prvního odstavce § 31 zák. náhr., ježto nebylo použito pravidelné formy přídělu. Leč přes to jde, byť i v jiné formě, ve skutečnosti o příděl. Rozdíl jest jen ve formě a ve způsobu, jímž se převod vlastnického práva provede, po kteréžto stránce upravuje věc § 28 náhr. zák., který v případech tam uvedených upouští od vkladu vlastnického práva nejprve na stát; kdežto v případě, že stát sám převzme zabranou nemovitost podle § 26 cit. zák., převádí se, bylo-li poznamenáno (vyhlášeno) zamýšlené převzetí nebo stala-li se dohoda s vlastníkem, vlastnictví na stát, vkládá se, neponechá-li si nemovitost stát sám, podle § 28 vlastnictví přímo na osobu, která byla Státním pozemkovým úřadem označena jako nabyvatel. V obou případech však vykonává Státní pozemkový úřad své právo po rozumu § 5 zák. zákona a uskutečňuje veřejnoprávní zájmy státu na distribuci půdy; i § 26 i § 28 náhr. zák. jsou zařaděny do části II., jednající o převzetí, a následující § 31 týká se rovnoměrně všech forem této distribuce, všech forem přídělu ať již i formálně tak nazvaného ať jen skutečného. Svého práva pak použil stát v čase, kdy prodaná nemovitost byla ještě v záboru, neboť nebyla z něho propuštěna již dohodou mezi Státním pozemkovým úřadem a vlastníkem, nýbrž teprve schválením kupní smlouvy. Že jde skutečně o příděl, patrné i z toho, že dohodou mezi vlastníkem a Státním pozemkovým úřadem bylo vlastníku dovoleno prodati řečený dvůr osobě Státním pozemkovým úřadem označené (§ 28 náhr. zák.) za cenu přídělovou; označení osoby té stalo se při nejmenším tím, že Státní pozemkový úřad schválil kupní smlouvu s touto osobou a tudíž jen vzhledem k této jí přijaté osobě udělil souhlas a propustil nemovitost ze záboru. Že odprodej nebyl pouhým, byť i schváleným úkonem soukromoprávním, nýbrž, že šlo o úkon za účelem dosažení cílů pozemkové reformy rozdělením půdy, provedený za účasti Státního pozemkového úřadu jako vykonavatele pozemkových zákonů, lze souditi i z toho, že Státní pozemkový úřad, schvaluje smlouvu, vyhradil si i nadále práva po rozumu §§ 19 (2), 21, 24 zákona přídělového. Jak řečeno, stala se mezi Státním pozemkovým úřadem a vlastníkem dohoda o převzetí. Co do lhůty k uplatňování věcných práv platí tedy ustanovení druhého odstavce § 31 náhr. zák. vzhledem k tomu, že jest tu případ § 28 náhr. zákona, že Státní pozemkový úřad rozhodl o zcizení dříve, než sám

převzal nemovitost do vlastnictví, určiv, komu smí býti odprodána, označiv kupitele za cenu přídělovou, je tento kupitel »nabyvatelem« po rozumu druhého odstavce § 31 náhr. zákona, který, mimochodem řečeno, nepoužívá výrazu »nabýti přídělem«, nýbrž jen téhož výrazu, jehož používá v předchozím § 28 pro případnost tam uvedenou. Že žalovaná strana ve lhůtě druhého odstavce § 31 své právo uplatňovala, ani sama netvrdila a projití lhůty jest i patrné z data knihovního provedení, tvrzením žalované strany, že vždy vykonávala a stále ještě vykonává právo služebnosti stezky, není pojem »uplatňování« naplněn.

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

D ů v o d y:

Podle § 31 náhr. zák. n. zn. nelze po uplynutí 30 dnů od »výkonu«*) poznámky zamýšleného převzetí »domáhati se« uznání věcných práv k »převzatým« nemovitostem (t. j. k nemovitostem touto poznámkou stíženým, třebas ještě »převzaty« nebyly, t. j. ve skutečnou držbu Státního pozemkového úřadu nevešly, což možno, že se nikdy nestane, jako zde, nebo aspoň ne v oněch 30 dnech) ani proti státu ani proti přídělci. Poněvadž poznámka zamýšleného převzetí byla zapsána ve vložce č. 174 zemských desk pod datem 13. července 1924, kdy parcela 56/1 ještě v této vložce byla zapsána, a poněvadž sporná služebnost stezky jest věcným právem a žalovaný ani netvrdí, že v řečené 30denní lhůtě ji uplatnil, pozbyl jí, byť ji i před tím měl vydrženou, a tím jest celá věc vyřízena. Žalovaní arci v dovolání zastávají názor, že předpis § 31 náhr. zákona se na souzený případ nevztahuje, poněvadž prý žalobci nenabyli parcely přídělem, jak předpis výslovně žádá, nýbrž smlouvou s bývalou vlastníci, tedy prý úkonem soukromoprávním. Tento názor je však právně mylný, neboť po poznámce zamýšleného převzetí, ba již po poznámce záboru nelze nabýti zabraného pozemku již smlouvou, soukromoprávním úkonem mezi vlastníkem a nabyvatelem, neboť tento úkon o sobě nestačí, protože jest proti státu ničí (§ 7 záb. zák. n. zn.), a jest potřebí, by k tomu přistoupil ještě úkon další, úkon Státního pozemkového úřadu, jímž k tomu svolí, avšak všechny úkony Státního pozemkového úřadu, týkající se zabraného majetku jsou úkony veřejnoprávními, najmě tedy i úkon schválení kupní smlouvy podle § 7 záb. zák. a tu, jak nejvyšší soud již vícekrát dolíčil, jest toto schválení, nastane-li jím propuštění ze záboru, jen zkráceným přídělem, přídělem, při němž řízení zkráceno tak, že Státní pozemkový úřad místo, aby pozemek přejímal a pak jej zase nabyvateli přiděloval, provede to jednodušeji tak, že nechá uchažeče nabýti ho přímo od posavadního vlastníka, takže sám ho ani nenabude. K tomu jest doložiti, že propuštění ze záboru, jež je podmínkou přídělu, nastati může, jak rovněž již vícekrát dolíčeno, schválením ta-

*) Den »výkonu« (§ 102 kn. z.) zapisuje se podle § 22 instrukce z 12. ledna 1872, čís. 5 ř. z. do denníku, ale může býti tento den rozhodný, třeba že poučení z denníku, ač není veřejný, je možné (§ 31 odst. 4 instr.)?

kové kupní smlouvy jen tehdy, když si Státní pozemkový úřad nevyhradil, jak podle § 7 (2) záb. zák. n. zn. může učiniti, že pozemek zůstává přes převod na nabyvatele i nadále zabrán, neboť, učiní-li si tuto výhradu, není to vůbec přídělem, ani zkráceným, neboť přídělem právě zábor pomíjí. Zkrátka, zabrané půdy nelze bez přechodu svazku zabranosti ani od vlastníka nabýti jinak než přídělem: buď svazek zabranosti trvá nebo je to příděl, neboť Státní pozemkový úřad není ani oprávněn se zabraným majetkem naložiti jinak, než jej převzít a přidělit (§ 5 záb. zák.), přidělit ovšem tehdy, neponechá-li si jej stát sám, jakž může (§ 10 záb. zák. § 1 příd. zák.). Zábor provedl zákon k vůli lepší distribuci pozemkového majetku a jeho renty, a musí tedy Státní pozemkový úřad, schvaluje-li odprodej se zrušením svazku zabranosti, vždy uvažovati, zda nabyvatel jest osobou podle přídělového zákona povolánou, neboť, není-li jí, nemá žádnou přednost před posavadním vlastníkem, a proč by tedy zákon neponechal pozemek posavadnímu vlastníku? Není-li uchazeč osobou k nabytí přídělem v zákoně povolánou, musil by Státní pozemkový úřad ve schvalovacím dekretu učiniti výhradu, že i v rukách nabyvatele (nového vlastníka) zůstanou prodané pozemky ve svazku zabranosti. Tak aspoň zásadně, případnosti hodné zvláštního zřetele snad vyjímaje. Zákon neupalil zábor k vůli tomu, by Státní pozemkový úřad mohl prováděti, byť i jen ve způsobě schvalování prodeje neb odprodeje, volně změnu velkého pozemkového vlastnictví s osoby na osobu, nýbrž k vůli přídělu na osoby povoláné, jež poznačil, a právě proto má Státní pozemkový úřad i při schvalování prodeje a odprodeje právo učiniti výhrady, jež mohou záležeti buď v zachování svazku zabranosti nebo v omezeních § 23 příd. zák. Skutečně také byla podle spisů Státního pozemkového úřadu stanovena nabyvatelům (žalobcům) omezení v tom smyslu, že k dalšímu zcizení koupených pozemků jest třeba schválení Státního pozemkového úřadu, při čemž řízení a podmínky budou se řídití zásadami platnými pro rozhodování podle § 7 záb. zák., Státnímu pozemkovému úřadu budou bez výhrady příslušetí práva odst. (2) § 19 a § 21 příd. zák. (která přece jsou předepsána pro příděl), a nabyté pozemky budou podrobeny směně podle § 24 téhož zák., dále že řada pozemků tam vyjmenovaných zůstane v záboru a ostatní že se ze záboru propouštějí. To je jasně a určitě příděl. Marně tedy žalovaní budují na výrazu »nabyvatel« § 31 druhý odstavec náhr. zák., snažíce se odlišiti jeho pojem od pojmu přídělce (což není přídělce také »nabyvatelem«?) a dále na § 28 náhr. zák., kde se pojmem nabyvatele zahrnují všichni, kdo nabyli pozemku na základě rozhodnutí Státního pozemkového úřadu o přídělu, směně nebo zcizení převzatých nemovitostí, takže se prý § 31, znějící na přídělce, nevztahuje na nabyvatele, jenž nabyl směnou nebo zcizením (prodejem, koupí), a jímž prý jsou i žalobci. Avšak »směna« a »zcizení«, jež se tu myslí, jsou případy směny a prodeje, nespadaající vůbec pod pojem přídělu, ani zkráceného, neboť zákon tu výslovně jedná o směně a o zcizení nemovitostí Státním pozemkovým úřadem už převzatých, které tedy jen tento úřad, nikoli bývalý vlastník, jenž je již nemá, na jiného převéstí může. »Směna« se zde vztahuje na případ § 24

příd. zák., kde zabranou půdu dal Státní pozemkový úřad za půdu nezabranou, které potřebuje, jejímu majiteli, takže proti tomuto není to ovšem přidělem a může přidělena býti teprve půda nezabraná od něho nabytá, kterou ovšem zábor provedením směny stihne. Případ »zcizení« do vlastnictví osoby třetí není případem § 7 záb. zák., jak shora o něm řeč, kde zcizuje posavadní soukromý vlastník a Státní pozemkový úřad jen to schvaluje, nýbrž opět zcizení pozemku již Státním pozemkovým úřadem převzatého, jež bývalý vlastník již nemá. Zákon sice o takovémto zcizení, jež není směnou a bylo by tedy pravidelně asi prodejem, nikde nemluví, pouvoir Státnímu pozemkovému úřadu k němu nikde speciálně neuděluje, avšak rozumí se, že, kdyby toho provádění pozemkové reformy vyžadovalo, byl by i k tomu oprávněn (§ 4 zák. o poz. úř.), ale ovšem, poněvadž by to nebyl přiděl, nebyla by cena zcizovací přidělovou, nýbrž prodejní, kterou by Státní pozemkový úřad mohl vyhnati do výše, do jaké by se dalo. Byl by to na př. případ obdobný případu směny podle § 24 příd. zák., kdyby totiž někde zabrané půdy nebylo, kdežto jinde by jí bylo nadbytek, a směnou, o které právě § 24 jedná, nebylo by lze v kraji nouzovém půdy nabýti, směl by Státní pozemkový úřad půdu zabranou v kraji nadbytkovém prodati, by tak získal prostředky, jimiž by v kraji nouzovém půdu přidělovou opatřiti mohl koupí. V projednávaném případě nejde tedy o zcizení ve smyslu § 28 náhr. zák. (a ovšem přirozeně ani o směnu), nýbrž o přiděl, ovšem shora vyložený, zkrácený, a proto právě, že jde o přiděl, má § 31 náhr. zák. průchod, to proto, že předpisuje, že třetí osoby nemohou uplatňovati po uplynutí 30 dnů od výkonu poznámky zamýšleného převzetí věcná práva k nemovitosti, již se týče, (ani proti státu, ani) proti přidělci, kdežto, kdyby šlo o převod se státu na jiného nabyvatele shora zmíněnou směnou nebo zcizením (prodejem) měl by sice také průchod, ale to pro to, že předpisuje, že třetí osoby nemohou po oněch 30 dnech věcná práva uplatňovati ani proti státu (ani proti přidělci), neboť takovou směnu neb zcizení může stát, jak shora vyloženo, provésti jen s pozemky, které již převzal (§ 28), a tu ovšem věcná práva třetích osob pominula po 30 dnech od poznámky zamýšleného převzetí již proti státu, takže, když pak stát pozemky převáděl směnou neb prodejem na jiného, tento jich nabyt již bez těch práv, a kdyby se náhodou směna neb zcizení staly v těch 30 dnech, nabyt by nabyvatel pozemků těch s právní posicí, kterou měl stát, že totiž, jakmile těch 30 dní douplyne, nabyvatel jako právní nástupce státu tak bude těch práv prost, jakoby jich byl prost stát, kdyby byl pozemky podržel. Tím jest právní otázka se všech svých záhadných stránek úplně objasněna.

Čís. 9179.

Ochrana nájemců (zákon ze dne 26. března 1925, čís. 48 sb. z. a n.).

Nárok nového nájemníka proti dřívějšímu nájemníku na vrácení úplaty za postoupení bytu promlčuje se v šesti měsících (§ 20 (3) zák.)