

pozemky v pachtu Emanuel K., žadateli započísti a nárok mu přiznati. Rekursní soud požadovací nárok zamítl.

Nejvyšší soud nevyhověl dovolacímu rekursu.

Důvody:

Dle § 1 odstavec třetí zákona ze dne 27. května 1919 čís. 318 sb. z. a n. může si drobný pachtýř zemědělského pozemku, který žádá, by mu pachtovaný pozemek byl postoupen do vlastnictví, započítati pachtovní dobu svého právního předchůdce v držbě nemovitostí, s nimiž jest požadovaný pozemek spolu obděláván. Správně vystihl v tomto případě majitel požadovaných pozemků smysl a dosah tohoto zákonného ustanovení, vytknuv ve svém rekursu, že mají takto vlastníku nepatrné nemovitosti za podmínek zákonných býti opatřeny další pozemky, potřebné k účelnému hospodaření a obživě jeho rodiny, a poukázav zároveň k tomu, že nelze dosíci tohoto účelu u toho, kdo užívá nemovitostí, které mají býti jádrem budoucího hospodářského celku, pouze způsobem odvozeným, tak že mu mohou vždy býti odňaty, on pak, kdyby mu byly přiznány pozemky pachtované, nabyt by vlastnictví pozemků doplňujících, nemaje pro hospodaření na nich zabezpečeného hospodářského středu a přiměřeného základu. S tím se shoduje také výklad § 1 odstavec třetí dotčeného zákona ve spiscích Dra Karla Viškovského »Zákon o zajištění půdy drobným pachtýřům« a Dra J. O. Kubička »Vznik a zánik dlouholetých pachtů«, kteří oba předpokládají, že pachtýř požadovaných pozemků zároveň nabyt koupí, dědictvím a pod. nemovitostí kmenových, t. j. nemovitostí, s kterými pachtované pozemky spolu jsou obdělávány, byl tedy jejich vlastníkem. Nejvyšší soud se přidává k tomuto výkladu, pokládaje jej do jisté míry za výklad authentický, ježto oba jmenovaní spisovatelé měli, jak známo, nemalou účast na vzniku zákona k zajištění půdy drobným pachtýřům, a tedy vědí, čeho mělo býti dosaženo zákonem. Poněvadž pak v tomto případě Jan M. jest pouhým pachtýřem chalupy č. p. 7 v D., z které byly požadované pozemky obdělávány, chalupa ta tedy vlastníkem kdykoli může mu býti odňata, nelze ho dle toho, co uvedeno, pokládati za právního nástupce Emanuela K-a v držbě této chalupy, aniž Emanuela K-a za jeho právního předchůdce v držbě chalupy, pročež Jan M. není oprávněn, přičísti si ke své době pachtovní (podpachtovní) dobu od 1. října 1901 do 1. října 1903, po kterou Emanuel K. měl požadované pozemky v pachtu. Pro nedostatek zákonné doby pachtovní zamítl tedy rekursní soud právem požadovací nárok Jana M-a.

Čís. 1300.

Opatření Stálého výboru Národního shromáždění republiky Československé podle § 54 ústavní listiny ze dne 8. října 1920, čís. 586 sb. z. a n., o úpravě pachtovního z polních hospodářství a zemědělských pozemků a o obnově drobných zemědělských pachtů.

S příspěvkem k vodnímu družstvu dlužno naložiti jako s daněmi a přírážkami.

Naturální dávky připočtou se k pachtovnímu v hodnotě ku dni 1. března 1919.

(Rozh. ze dne 22. listopadu 1921, R I 1389/21.)

Dvůr H. byl propachtován pachtovní smlouvou ze dne 21. března 1912 manželům Antonínu a Martě P-ovým na dobu od 1. března 1912 do 29. února 1924 za roční pachtovné 6.800 K, dle odstavce 10 smlouvy pachtovní čtvrtletně předem splatné. Dle odst. 6 a 19 smlouvy převzali pachtýři mimo placení pachtovní činže plnění naturální a placení daní, přírážek a veřejných dávek. K žádosti propachtovatelů zvýšily o b a n i ž š í s o u d y pachtovné ve smyslu Opatření č. sb. z. a n. 586/1920, při čemž nevzaly zřetele na dávky naturální a meliorační, ku kterým pachtýři dle obsahu smlouvy byli povinni a které si nyní chtěli srážeti, ježto prý z ohledu na tyto naturální dávky a meliorační příspěvky bylo již při stanovení původního pachtovného vyměřeno nižší pachtovné.

Nejvyšší soud zrušil usnesení nižších soudů a uložil prvému soudu, by, doplně řízení, znovu rozhodl.

D ů v o d y:

Dovolací rekurs obrací se jen proti tomu, že k posavadnímu pachtovnému nebyla připočtena cena vedlejších plnění, pod nimiž myslí, jak z porovnání jich ceny v dovolacím rekursu uvedené 6464 K plyne, pouze příspěvek k vodnímu družstvu dle odstavce 19 pachtovní smlouvy a pak naturální plnění (dávky a úkony) dle odst. 6. pachtovní smlouvy, jak obojí tento druh dalších prestationí ve svém vyjádření v úhrnné hořejší částce 6464 K uvedl. Na tyto dva druhy plnění, vedle pachtovného povinovaných, dlužno se tedy omeziti. Příspěvek k vodnímu družstvu musí zůstat mimo počet, neboť přichází v úvahu dle § 2 Opatř. toliko při výpočtu, zdali posavadní pachtovné s přírážkou dle tabulky A, což se nazývá pachtovné zvýšené, po odečtení daní, přírážek a ostatních veřejných návek, jež nese propachtovatel, tedy pachtovné ryzí, nepřekročuje nejvyšší meze dle tabulky B, kterou odstavce (2)—(4) pak poněkud nevlastně nazývají nejvyšší mezí pro přírážku, ačkoli je to správně nejvyšší mez pro zvýšené pachtovné. Jinak daně, přírážky a ostatní veřejné dávky, k nimž ovšem patří i příspěvek k vodnímu družstvu, v počet nepřicházejí; nese-li je pachtýř, tu zákon s nimi jinak nekalkuluje. Proč, je na snadě. Daně, přírážky a ostatní veřejné dávky náleží po zákonu na vlastníka (propachtovatele), ale téměř pravidelně přesunuje je tento smlouvou na pachtýře. To je však čistě niterný poměr mezi nimi, netýká se nijak státu, tedy berního eráru, nebo jiného veřejného ústavu, jemuž dávku vybíratí přísluší; ten jako věřitel může se držeti jen vlastníka. A ovšem jen na tento niterný poměr mezi stranami zákon v § 2 odstavec prvý myslí, neboť tu nejde o nic jiného, než o úpravu pachtovného, věc, jež se jen jich soukromých zájmů dotýká. Zdálo by se sice, že dávky, smlouvou na pachtýře přesunuté, mají připočteny býti k posavadnímu pachtovnému, neboť skutečně vzájemné plnění pachtýřovo zvyšují a on si je tedy hospodářsky musí čítati jako část pachtovní činže, zrovna tak jako kupitel nemovitosti musí si dávku z majetku nebo přírůstků majetku, když ji prodávající, jež ona též po zákonu stihá, ve smlouvě na něj přesunul, přiráziti ke kupní ceně a čítati jako její část. Učiní-li se však to a dávky ty připočtou se k posavadnímu pachtovnému, tu se hned situace změní; dávky ty nenese pak už pachtýř, nýbrž vlastník (propachtovatel), neboť je platí z pachtovného, a ježto všechny dávky, jež nese propachtovatel, musí se dle výslovného nařízení § 2 při výpočtu nejvyšší meze od zvýšeného pach-

tovného odečísti, nutno je zase sraziti, a zákon tu tedy užívá zkráceného způsobu výpočtu; na místo, aby dávky ty k posavadnímu pachtovnému přirážel a pak je zase ze zvýšeného pachtovného srážel, vypouští je vubec z počtu. Je-li pachtovné staré (posavadní) **Ps**, přirážka k němu dle tabulky A pak **p** a veřejné dávky (daně, přirážky a ostatní) **vd**, obdrží se tyto vzorce pro výpočet, zda zvýšené pachtovné t. j. pachtovné staré s přirážkou nepřekročuje nejvyšší meze: a) když veřejné dávky nese propachtovatel (vlastník): $Ps + p - vd$, b) když veřejné dávky nese pachtýř: $Ps + vd + p - vd$, což ale však je rovno zkrácenému $Ps + p$. Zákon, jak výslovně praví, hledá, zda zvýšené pachtovné *ryzí* nepřekročuje nejvyšší meze; *ryzí* však je pachtovné jen to, co vlastníku v rukách zůstane, nikoli nepatří k němu to, co musí odvésti dále (eráru, zemi, obci, vodnímu družstvu atd.) a co tedy tvoří položku pouze *průchodní*. Při daních a přirážkách patrně to pachtýři sami vycífovali, neboť, ačkoli je dle téhož článku smlouvy také sami nescou, za připočtení jich k posavadnímu pachtovnému nežádali. Ale i o příspěvku k vodnímu družstvu platí totéž, jeť i ono pouze průchodní položkou a nenáleží do sumy pachtovného *ryzího*, i nelze tedy k němu zřetel bráti.

Jinak má se věc s *naturálními* dávkami (obilí, brambory atd.) a úkony, jež přicházejí k dobru vlastníku samému a průchodní položku tedy netvoří: ty se musí hospodářsky čítati jako část posavadního pachtovného, třeba se to ve smlouvě pachtovným nenazývalo, nýbrž kladlo vedle něho, neboť toto lišení má důvod svůj jen v tom, že předmět plnění tu i tam je jiný, tam peníze, zda *naturalie*. Ale hospodářsky je to stejné, neboť i *naturalie* mají peněžitou hodnotu, a obě, peněžitá dávka a *naturální* dávka, dohromady tvoří úplatu za přenechání nemovitosti v pacht, jsou tedy pachtovným, vzájemným plněním pachtýře. Obě strany s oběma koeficienty kalkulovaly; vlastník počítaje na *naturalie* snížení mohl úplatu peněžitou, a pachtýř počítaje s nižší úplatou peněžitou mohl přistoupiti na dávky *naturální*. Čím větší úplata v penězích, tím méně může býti žádáno *naturalií*, a zase naopak, čím víc se žádá *naturalií*, tím více snížení se musí úplata peněžitá. Spravedlnost tedy vyžaduje, aby i *naturalie* v počet brány byly jako součástka posavadního pachtovného, to jedině odpovídá hospodářskému a tím právnímu smyslu smlouvy. Žádná strana nesmí těžiti na úkor druhé. Otázka jest jen, dle které doby sluší čítati hodnotu *naturalií*. Oceňovati je každoročně dle cen toho kterého roku běžných nelze, protože pachtovné má býti zvýšeno dle kategorického předpisu zákona pro všechna zbývající ještě pachtovní leta najednou, pro všechna tedy stejně, zákon nechce, aby se strany každoročně sporovaly. Ale budoucí hodnota *naturalií* není známa, neví se, jak se poměry drahotní utváří. To zákonodárce dobře věděl a učinil tu příslušné opatření, sice ne přímo za tímto účelem, nýbrž za jiným, který však je úplně obdobným. On vypočítává nejvyšší mez pro zvýšené pachtovné dle ceny nemovitosti ke dni 1. března 1919, tuto cenu však vypočítává zase podle výnosu (§ 2 (1), jenž se dovolává § 11 (4) zákona ze dne 8. dubna 1920, čís. 309 sb. z. a n., a tabulka B), podle něhož počítá i přirážku (tab. A), výnos však řídí se právě dle cen *naturalií*, jež se ze statku vytěží; počítá tu tedy zákon sám *naturalie* dle cen k 1. březnu 1919, i dlužno tedy v jeho duchu i pro náš účel tento den bráti za dobu kritickou a dle něho *naturalie* ceniti. Vyhražuje-li smlouva vlastníku právo, místo *naturálních* dávek žádati pe-

něžitou cenu, která se řídí dle tržních cen města G. v době, kdy tyto dávky budou splatny, musí toto ustanovení smlouvy co do doby pro ocenění rozhodné, pokud jde o výpočet nejvyšší meze, ustoupiti kategorickému předpisu zákona; jinak ustanovení to v tomto řízení zůstává nedotčeno. Když pak nižší stolice na naturální dávky zřetele nevzaly a cenu jich vůbec nezjišťovaly, bylo tak rozhodnouti, jak se stalo.

Čís. 1301.

Obec jakožto podnikatelka obecního vodovodu jest i podle § 364 obč. zák., původní doslov, povinna, učiniti opatření, by voda z prasknuvší snad roury nemohla vnikati do cizího majetku. Jinak jest práva z náhrady škody.

(Rozh. ze dne 22. listopadu 1921, Rv I 435/21.)

Prasknutím roury městského vodovodu vnikla voda prudce do sklepa domu žalobců a poškodila značně zdivo. Žalobu o náhradu škody oba nižší soudy zamítly. Odvolací soud uvedl v důvodech: Všeobecný zákon občanský neposuzuje otázku viny dle ideálního měřítka, dle chování se mimořádného, neobyčejně obezřetného člověka, nýbrž jen se zřetelem na poměry života dle obyčejného průměrného chování se člověka obyčejných schopností v kruhu, jemuž vinný náleží, a za daných okolností (§§ 1297 a 1299 obč. zák.). Takové zjevy, jež krajní, daným okolnostem přiměřenou obezřetností a prostředky, jichž užití rozumným způsobem žádáno býti může, v jich vzniku neb v jich účincích zamezeny býti nemohou, jsou neodvratnou náhodou (Krainz sv. II. seš. 1 str. 453, Krasnopolski: Obligationenrecht str. 194, Randa: Schadenersatz str. 138), za niž nikdo neodpovídá. Znalci ovšem ve svém posudku prohlásili, že městská obec možnost zjevu uvedeného druhu, jež vůbec úplně vyloučena býti nemůže, raději vzala na sebe, než aby se jí na všechny případy nepoměrným nákladem vyvarovala. Z toho však nelze ještě vyvozovati, že žalovaná šetřila na cizí nebezpečí, na cizí útraty a že proto jednala civilně provinile. Naopak vychází z celého děje na jevo, že žalovaná opatřila vše, co od ní za daných okolností rozumným způsobem žádáno býti mohlo, a že ji proto nestihá vina ani na tom, že roura praskla, ani na tom, že následkem toho z roury tekoucí voda vnikla do sklepa žalujících. Mimo to nelze přehlédnouti, že neprovedla žalovaná stavby sama, nýbrž že zadala stavbu vodovodu stavebnímu inženýrovi Adolfu N. a práce kanalizační vyráběti cementového zboží Josefu H. a že bez odporu bylo zjištěno, že žalobci žalovanou před provedením staveb těch neupozornili na to, že jeden jich sklep jest pod těmito stavbami.

Nejvyšší soud uznal dle žaloby.

Důvody:

Dovolací důvod čís. 4 § 503 c. ř. s. jest opodstatněn. Žalobce nemůže sice opřítí svůj náhradní nárok o ustanovení druhého odstavce § 364 obč. zák. nové znění a o § 364 a) obč. zák., poněvadž škoda mu byla způsobena v roce 1912, kdežto zmíněná ustanovení vešla v platnost teprve 1. ledna 1917 a nepůsobí zpět. Avšak oprávněnost žalobcova nároku vyplývá již z ustanovení § 364 obč. zák. původní doslov. Neboť také podle