

Čís. 2123.

Zajištění půdy úrodným zemědělským pachtýřům (zákon ze dne 27. května 1919, čís. 318 sb. z. a n.)

Požadován-li pozemek s domkem (§ 28), nelze výměnou nabídnouti pozemek bez domku. Ustanovení § 28 vztahuje se i na stavby dřevěné. Majitel takového domku není držitelem půdy, na níž pachtovaný domek stojí, nýbrž pouze držitelem pachtovních práv k této půdě. Ustanovení § 3 (4) nelze tu použít.

(Rozh. ze dne 20. prosince 1922, R P 453 23).

Drobný pachtýř Jan T. domáhal se u soudu požadování nároku na pozemek čk. 144 na němž stálo jeho stavení, drobná pachtýřka Marie P-ová žádala příznivě do vlastnictví pozemků čísel 174, 180/2 a 177, z nichž na prvém stál dřevěný domek. Vlastníkem pozemků byla báňská společnost. Soud prvního stádia přiznal Janu T-ovi požadovaný pozemek do vlastnictví, Marii P-ové však přiznal pouze pozemky čk. 174 a 180/2, nikoliv čk. 177 a uvedl ohledně této pachtýřky v důvodu dle: Dle svých údajů užívá Marie P-ová parcelu a má je propachtovanými a i od 16. srpna 1902; dle účaje Marie P-ové a dle obsahu její předložené kupní smlouvy ze dne 16. srpna 1902 i její manželé Jan a Marie P-ovi domek čís. 73 jenž jest nyní majetkem Marie P-ové a stojí na stavební parcele čís. 174 od manželů Františka a Moniky W-ových a přejali dle pachtovní smlouvy ze dne 17. září 1902 od úřadu jímají Gabriela v K. i pachtýřka a jmenovaných parcel. Dle údajů Marie P-ové nebyli manželé František a Monika W-ovi s manželkou Janou a Marií P-ovými nijak spřízněni ani sešvagřeni. Za vše nemovitou domku čís. 73 na stavební parcele čís. 174 považovati nelze (§ 1 (3) zákona ze dne 27. května 1919 čís. 318 sb. z. a n.) Domek ten jest dle údajů Marie P-ové a dle obsahu její předložené kupní smlouvy vystavěn jen ze dřeva; jen místo pro oheň je v něm zděno; dle odstavce 3 pachtovní smlouvy bylo pachtýřům dovoleno, vystavěti si na propachtovaných jiných parcelách dřevěný domek, jež nesměli však prodati bez souhlasu propachtovatele. Nelze tudíž míti ve smyslu § 297 obě zák. za to, že byl zmíněný domek vystavěn na stavební parcele čís. 174 dle úmyslu majitele této parcely i dle úmyslu majitele domku pro vždy a že vždy domek ten měl na zmíněné parcele státi. Dle toho nemůže si Marie P-ová ve smyslu § 1 (3) zák. ze dne 27. května 1919, čís. 318 sb. z. a n., vpočítati v dobu svého pachtu dobu, po kterou měli sbora zmíněných parcel propachtovány předchůdci její a jejího manžela manželé František a Monika W-ovi. Dle toho není nárok Marie P-ové ve smyslu § 1 a 3 zákona ze dne 27. května 1919, čís. 318 sb. z. a n. odůvodněn ohledně sbora jmenovaných parcel, ovšem ohledně stavební parcely čís. 174 a ohledně pozemkové parcely čís. 180/2 dle § 28 zákona ze dne 27. května 1919, čís. 318 sb. z. a n.; zmíněné parcely jsou dle údajů Marie P-ové v tom ohledu i nepopřeny, plochy zaujaton jejími staveními čís. 73 a zahradou u tohoto stavení. Vzhledem na námitky propachtovatelky báňské společnosti že jest pacht Marie P-ové podmíněn bývalým služebním poměrem jejího manžela Jana P-ova k majiteli (propach-

tovatelece), po léta trvajícím, ve smyslu § 3 (4) zákona ze dne 27. května 1919, čís. 318 sb. z. a n., že totiž byly shora zmíněné parcely propachtovány Janu P-ovi a po jeho smrti ponechány v pachtu jeho manželce Marii P-ové jen proto, že byl Jan P. u propachtovatelky zaměstnán po léta jako horník, jest poukázati na to, že byl tento pacht za týchž podmínek již roku 1902, asi rok před tím, než propachtovatelka shora zmíněné parcely koupila, a že již před rokem 1902 byly shora vytčené parcely propachtovány, aniž bylo prokázáno, že tento pacht před rokem 1902 souvisel nějak se služebním nebo pracovním poměrem pachtýřovým. Z údajů inž. Josefa K-a nelze seznati skutkové okolnosti, poukazující na domnělou souvislost zmíněného pachtu s pracovním poměrem Jana P-a. Ustanovení § 3 (4) zákona ze dne 27. května 1919, čís. 318 sb. z. a n., nelze vztahovati na ustanovení § 28 zákona. Poslůzce zmíněné ustanovení se týká, jak vidno z jeho obsahu a úmyslu, po výtce stavebních ploch, nikoli zemědělských pozemků ve smyslu § 1 zákona ze dne 27. května 1919, čís. 318 sb. z. a n., jichž sklizeň jediné může nahraditi služební mzdu a jichž pacht tudíž jediné může býti důsledkem celoročního služebního poměru pachtýřova ve smyslu § 3 (4) zákona. Co se týče námitky propachtovatelky, že jsou shora zmíněné parcely, stavební parcely čís. 174 a pozemková parcela čís. 180/2, v zastavěné části obce K. (§ 1 (6) zákona ze dne 27. května 1919, čís. 318 sb. z. a n.), jest poukázati na údaje Marie P-ové, dle nichž jsou kolem zmíněných parcel jen malé chaloupky, jež jsou obklopeny zahrádkami. Ostatně nelze ani ustanovení § 1 (6) zákona ze dne 27. května 1919, čís. 318 sb. z. a n., vztahovati na ustanovení § 28 zákona, jenž zajišťuje, jak už shora bylo podotčeno, vlastnictví zastavěných ploch, jež, jak lze seznati z jejich pojmu, mohou býti i v zastavěné části obce. Totéž platí i ohledně ustanovení § 1 (7) zákona, jehož skutkové předpoklady v tomto případě ovšem nejsou ani splněny, ježto dle spisu obce K. tato přednostního svého nároku ve smyslu tohoto ustanovení dle čl. I. zákona ze dne 1. dubna 1921, čís. 166 sb. z. a n. neuplatnila. Konečně třeba vytknouti, že součástími podniku důlního stavební parcela čís. 174 a pozemková parcela čís. 180/2 dle údajů inž. K-a dosud nejsou. Okolností, že bude propachtovatelka jednou zmíněných parcel snad potřebovati k provozu hor, nebyla by vzhledem na ustanovení § 28 zákona ze dne 27. května 1919, čís. 318 sb. z. a n., zdůvodněna právní závaznost nabídky majitelky propachtovatelky ve smyslu § 5 cit. zákona pro pachtýřku Marii P-ovou. Re k u r s n í s o u d vyhověl stížnosti báňské společnosti potud, že uložil soudu své stolice, by doplnil řízení a výrok v tom směru, zda a který náhradní pozemek má Jan T. přijmouti, vyhověl též stížnosti Marie P-ové, že jí přiznal požadovací nárok i na pozemek čk. 177. D ů v o d y: Proti požadovacímu nároku Jana T-a namítá báňská společnost, že bude potřebovati požadovaného pozemku k rozšíření závodu. Oprávnění pachtýřů, požadovati pozemky do vlastnictví, soudem správně zjištěno a stěžovatelkou nijak nevyvráceno. Jen co se týče potřeby pozemku ku rozšíření závodu, bylo ve smyslu § 5 (2) zákona ze dne 27. května 1919, čís. 318 sb. z. a n. vyhraditi další řízení ku zjištění, zdali dotyčná žádost stěžovatelky jest oprávněna či nikoli. Zákonem stanovena jednak povinnost pachtýře, za jistých předpokladů náhradní pozemky přijati, jednak povinnost pronajímatele takové, ná-

hradní pozemky nabídnouti. Otázku, kdy nabídku tuto jest učiniti, zákon neřeší, a v § 12 stanovena lhůta toliko pachtýři. Dle znění zákona lze nárok z § 5 (2) snad uplatniti kdykoliv i po pravomoci nálezu o požadovacím právu, jistě však vznešení nároku není (§ 17 (3) zákona) opožděno, stalo-li se, jako tuto, ve stížnosti, již v tomto směru bylo vyhověti. Co se týče stížnosti Marie P-ové, jest rozhodným, zda uzná se právní poměr vlastníka dřevěného domku, zřízeného na cizím pozemku se svolením majitele, k půdě, na niž domek stojí, za držbu této půdy. Rekursní soud poměr ten držbou uznal. Tím, že v § 1 (1) a (3) zákona mluví se o právních předchůdcích v držbě a nikoliv ve vlastnictví nemovitosti, zřejmě klade se důraz na skutečný poměr osoby k věci, jenž tu má rozhodovati, a za skutečný takový poměr dlužno též uznati poměr vlastníka třeba jen dřevěné stavby na cizím pozemku. Přizná-li se však právnímu předchůdci manželů P-ových držba nemovitosti, jest předpoklad zákona splněn, jelikož pozemková parcela 177 byla společně se stavební parcelou 174 a pozemkovou parcelou 180/2 obdělávána, a bylo stěžovatelce požadovací právo přiznati také ohledně oné pozemkové parcely. Ohledně stavební parcely 174 a pozemkové parcely 180/2, požadovací právo uznáno vším právem. Třebaže se stěžovatelka v řízení o otázce, zdali parcely 174 a 180/2 jsou plochou, zaujatou domkem čís. 73 a zahrádkou u tohoto stavení, nevyjádřila, nebylo to, jak v stížnosti tvrzeno, zjištěno jen v základě udání Marie P-ové, nýbrž také obsahem předložené jí kupní smlouvy ze dne 16. srpna 1902 a měla stěžovatelka na vůli, i ve stížnosti správnost tohoto zjištění vyvrátiti. Zjišťovati, zda-li Marie P-ová byla dědičkou Jana P-a, bylo by zbytečným, jelikož dle § 1 (1) a (3) zákona dostačuje, předcházel-li pacht manželky (také manžela), aniž by otázka dědictví mezi manžely byla rozhodnou. Že by §em 28 zákona byly dotčeny jen zděné domy a ne také dřevěné, nemá ani v doslovu zákona, ani ve zřejmém jeho smyslu opory. Důvodně konečně také uznáno, že předpokladu § 3 (4) zákona tu není, jelikož z okolností, že pacht byl zde před rokem 1902 za týchž podmínek, jako po 1902, když nabyl domku závodní dělník, jasně plyne, že služební poměr nabyvatele s pachtem podstatně nesouvisel.

Nejvyšší soud (1) zrušil ku stížnosti Jana T-a usnesení rekursního soudu, pokud jím bylo soudu prvé stolice uloženo doplniti řízení a výrok v tom směru, zda-li a který náhradní pozemek jest Janu T-ovi přijmouti, 2) ku stížnosti propachtovatelky obnovil usnesení prvního soudu, pokud jím byl zamítnut požadovací nárok Marie P-ové na pozemek čk. 177.

D ů v o d y :

Podle § 5 (2) zák. o drob. pacht. jest ovšem pachtýř povinen přijati na místě požadovaného pozemku pozemek jiný, když vlastník potřebuje požadovaného pozemku k dalšímu provozu hor nebo jich zajištění do budoucnosti. Zákon má tu patrně na mysli především požadovací nároky podle § 1 zákona, vztahující se na zemědělské pozemky. Takový pozemek lze nahraditi jiným pozemkem stejné hodnoty, aniž by pachtýř utrpěl nějaké újmy. Požadovací nárok stěžovatelů opírá se však o § 28

zákon, který dává pachtýři právo v'atnické, nejen k pachtovanému pozemku, nýbrž i k stavem na něm zbudovanému. Takovému pachtýři není poslouženo jiným pozemkem, třeba stejného druhu, na kterém není domku a bylo by to zřejmým zmařením umyslu § 28 zákona, kdyby pachtýř měl i jiný domek, spokojiti se s jiným pozemkem bez domku. Stěžovat se může proto i o jiných povinných, by přišli na místě požadovaném i o jiný pozemek a jest tudíž refer. ním soudem nařízené opnutí i zrušení zbytečným. O tom, že by stěžovatelé byli povinni přijmouti jiný domek s pozemkem, netřeba uvažovati peněvadě žalové na vlastní náklady, nečiní.

Co se týče požadavku na Marie P-ové k pozemku č. n. 177, který je rekursní žalobou, že majitel domku na najatém pozemku v savencho, jest i držitelem pudy na něj domek stojí, a z toho vychází, že i Marie P-ova dle § 1 (4) zák. o drob. pacht. může započítati pachtovní dobu svých předchůdců v držení domku čis. 73, s nímž domek čis. 177 jest pohledným. Tomuto mínění nelze přisvědčiti. Majitel takového domku není držitelem pudy, na něj domek stojí, nýbrž pouze dr. i člen pachtovníh práv k této pudč. Předpoklad rekursu o soud. není tedy s'rávný a ím je stávajícím i závazným vyvozením. Ustanovení § 1 (4) zákona o započtení pachtovní doby předchůdců v držení nemovitosti, s nímž jest požadovaný pozemek spolehlivým, nelze z'použítí, neboť zákon předpokládá převod pachtovaných pozemků s pozemky, iž patří přezatčí právem vlastním. O'resní soud odůvodnil tudíž Marii P-ové požadavčí nárok na pozemek čis. kat. 177 právem. Naproti tomu jsou námítky vlastníce proti požadovacímu nároku Marie P-ové na pozemky čp. 174 a 180 2 bezpodstatnými. Námítky ze § 28 zákona se vztahují jen na budovy zděné a ničeliv na h'ulovy dřevěné a je požadavčí nárok jest vyloučen též podle § 3 poslední odstavce zákona, vyvrátil i rekursní soud, na jehož odůvodnění se stěžovatelka rovněž v'je.

Čís. 2124.

Zákon ze dne 13. července 1922, čís. 213 sb. z. a n. o obnově drobných zemědělských pachtů.

Čl. VI. zák. vztahuje se i na nové pachtýře, již v době vyhlášení zákona ještě na pozemku rehespodařili, jen když smlouva pachtovní byla uzavřena v čase od 1. ledna do 17. srpna 1922 a pachtýři chtějí a mohou sami nebo se svou rodinou na pozemku hospodařiti.

(Rozh. ze dne 26. prosince 1922 R II 402 2)

Proti žádosti črčbných pachtýřů o obnovu pachtu, lonččíslo 30, zářím 1922, podala propachtovatelka námítky, jimž soud prvostupňový vyhověl a žádost o obnovu pachtu zamítl. Důvody: S uhlasným udáním stran je zjištěno, že začatelé měli od kongregace v L. pozemky pachtovny a to posledně na záladě smlouvy 6ti leté, která lonččíslo 30, zářím 1922, když 17. srpna 1922 vydán byl zákon ze dne 13. července 1922, kterým se doplňuje a částečně změňuje zákon ze dne 12. srpna 1921, čís. 313 sb. z. a n. o obnově črčbných zemědělských