

prvé stolice dražební řízení zastavil, rekursní soud zrušil usnesení prvního soudu a uložil mu, by v řízení prodejovém pokračoval. **Důvody:** Poněvadž návrh na vyhlášení úpadku nebyl podán do 14 dnů po zastavení vyrovnávacího řízení, t. j. včetně do 8. listopadu 1922, netrvaly účinky zahájení vyrovnávacího řízení až do vyhlášení úpadku (§ 2 (2) kon. řádu), podle §u 12 vyrovnávacího řádu obživla práva na oddělení, nabytá nově před zahájením vyrovnávacího řízení. Toto věřitelské právo na oddělení, nabyté exekucí uhrazovací, nezaniklo vyhlášením úpadku, poněvadž vzniklo již 21. června 1922, tedy před 60denním obdobím před vyhlášením úpadku (§ 12 kon. řádu). Nebylo tudíž překážky, by nebylo v dražebním řízení pokračováno.

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

D ů v o d y:

Názor rekurentův, že bylo dlužníku teprve ode dne doručení usnesení vrchního zemského soudu, potvrzujícího zastavení vyrovnávacího řízení, možno, podat návrh na vyhlášení úpadku, by dosáhl účinků §u 2 (2) konk. ř., poněvadž prý před doručením tohoto usnesení vyrovnací řízení pro něho trvalo, nelze sdíleti. Ustanovení §u 2 (2) konk. ř. žádá zřejmě nepřetržitost řízení úpadkového a vyrovnacího, která nemá býti nad dobu, tam stanovenou přerušováno. Poněvadž toto ustanovení připouští, aby byl úpadek zároveň se zastavením vyrovnacího řízení nebo 14 dní po něm vyhlášen, jest z toho patrné, že nemá býti vyčkávána teprve právní moc tohoto zastavení. Tomu nasvědčuje také ustanovení §u 56 (4) vyr. ř., že poznámka zavedení vyrovnacího řízení má býti p o p r á v o p l a t n ě m zastavení řízení vymazána, nebyl-li ve 14 dnech p o z a s t a v e n í návrh na vyhlášení úpadku podán, čímž jest vysloveno, kdy má býti právoplatnost zastavovacího usnesení vyčkána (t. j. při výmazu poznámky) a kdy ne (při podání návrhu podle §u 2 (2) konk. ř.). Nutno tedy 14denní lhůtu §u 2 (2) konk. ř. počítati ode dne, kdy nastávají právní účinky a následky doručení zastavovacího usnesení, t. j. ode dne jeho veřejného vyhlášení (§§ 56 (4), 63 (2) vyr. ř. a § 174 konk. ř.). Nezáleží na tom, že rozhodnutí druhé stolice, potvrzující zastavení vyrovnávacího řízení bylo dlužníku doručeno teprve dne 4. listopadu 1922, poněvadž toto rozhodnutí má zpětný účinek ke dni, kdy bylo vyhlášeno usnesení první stolice. Poněvadž usnesení ze dne 28. září 1922, kterým bylo vyrovnací řízení zastaveno, bylo veřejně vyhlášeno dne 3. října 1922, nemůže míti vyhlášení úpadku k návrhu teprve dne 14. listopadu 1922 podaném účinky § 2 (2) konk. ř.

Čis. 2314.

Úprava pachtovného (opatření Stálého výboru ze dne 8. října 1920, čís. 586 sb. z. a n.).

Stačí, oznámil-li propachtovatel pachtýři povšechně, oč zvyšuje pachtovné, aniž uvedl podrobný výpočet. Není závady, by soud nestanovil zvýšení pachtovného po 1 ha, třebaš propachtovatel žádal o zvýšení úhrnné, arcíť jen v mezích požadovaného úhrnného zvýšení.

Z propachtovaných pozemků, jež byly postoupeny do vlastnictví drobným pachtýřům (zákon ze dne 27. května 1919, čís. 318 sb. z. a n.), nelze požadovati zvýšení pachtovného. O pozemcích, daných do vnučeného podpachtu (§ 63 přidělového zákona ze dne 30. ledna 1920, čís. 81 sb. z. a n.) platí předpis Šu 2 (4) opatření. I v tom i v onom případě dlužno přihlídnouti k době, kdy byly pozemky pachtýři odňaty.

Pokud dlužno v řízení o úpravu pachtovného poukázati strany na pořad práva.

Jak snižuje se přírážka a její mez, přispívá-li pachtýř částečně na udržování budov.

(Rozh. ze dne 27. února 1923, R I 154/23.)

Eduard M. měl spachtován dvůr J. za roční pachtovné 15.264 Kč. Dle smlouvy měl pachtýř ročně přispívati na opravy budov 6 procenty pachtovného, některé menší opravy měl hraditi sám. Na základě opatření Stálého výboru ze dne 8. října 1920, čís. 586 sb. z. a n. oznámil vlastník pachtýři, že mu zvyšuje pachtovné pro rok 1921 a násl. o 11.448 Kč ročně. Pachtýř na zvýšení nepřistoupil, pročež vlastník žádal za zvýšení na soudě. Soud prvního stolu zvýšil pachtovné na 25.237 Kč 53 h, sníživ přírážku vypočtenou dle katastrálního výnosu, o 20% za udržování budov a o dalších 25%, ježto šlo o majetek zabraný. Rekursní soud vyhověl částečně stížnostem obou stran a zvýšil pachtovné na 132 Kč 55 h za 1 ha, v nichž nebylo započteno 6% původního pachtovného, jimiž měl pachtýř přispívati na stavební opravy — mimo jiné z těchto důvodů: V dopisu ze dne 22. listopadu 1920 oznámil navrhovatel odpůrci, že mu zvyšuje pachtovné o 11.448 Kč ročně, t. j. o 75% dosavadního pachtovného; tím mu oznámil výši požadované přírážky, jak to žádá § 4 opatření, a učinil tím tomuto formálnímu předpisu zadost. Otázka, zda je navrhovatel oprávněn, žádati zvýšení i z příspěvku na udržování budov a z pachtovného z pozemků odprodáných a do vnučeného podpachtu daných, tedy odpurcem neužívaných, nemá ničeho společného s formální stránkou zmíněného navrhovatelova dopisu, a proto nelze přisvědčiti odpůrcově stížnosti, že nepředcházelo řádné oznámení dle Šu 4 opatření a že tudíž předepsané soudní řízení není v tomto případě přípustno. Dle Šu 13 pachtovní smlouvy ze dne 31. března 1913 jest odpurce povinen, platiti navrhovateli každoročně 6% ročního pachtovného jakožto příspěvek na opravy budov, kdežto navrhovatel má na své náklady obstarati všechny opravy mimo opravy na zasklívání oken, na dveřních zámčích a na jeslích ke krmení, dále mimo bílení místností obytných a chlévních, jež má nésti odpurce. Další ustanovení týkají se novostaveb a stavebních změn. Z toho je patno, že opravy budov (jejich udržování) dle Šu 2 (3) opatření náleží propachtovateli (navrhovateli) a že mu odpurce na ně přispívá 6% ročního pachtovného. Zasklívání rozbitých oken, opravy poškozených dveřních zámku a krmných jeslí a bílení bytu a stájů, jež je povinen hraditi odpurce, nelze dle povahy věci pokládati za opravy budov a jejich udržování dle Šu 2 (3) opatření; jdeť o správký menších

poškození, způsobených čeledí a dělníky často nad výši průměrného opotřebování, jichž obmezení je v rukou odpůrcových, totiž v jeho náležitém dozoru, zabraňujícím zbytečné poškozování. Ostatní úkony odpurcovy, jež vypočítává smlouva, týkají se novostaveb a změn na stavbách, a nelze je zařadit mezi udržování budov. Dle toho má navrhopatel nárok na zvýšení přírážky z pachtovného a její meze o 20% méně 6%, tedy o 14% a dlužno tudíž v tomto bodu vyhověti navrhopatelově stížnosti, ovšem s tím omezením, že základ zvyšování může tvořiti pouze pachtovné samo o sobě, nikoliv tedy pachtovné už předem zvýšené o oněch 6% odpurcem dle smlouvy placených. Není možno vypočísti úhrnné zvýšené pachtovné, jež má odpůrce platiti ze dvora J. Je přirozeno, že na něm může býti požadováno jenom potud, pokud má pozemky v užívání, a že nemůže býti přidržován k tomu, by je platil z pozemku, postoupených do vlastnictví dlouhodobým pachtýřem a dále z pozemku daných do vnuceného podpachtu, v kterémžto poslednějším případě je rozhodno ustanovení Šu 2 (4) opatření, ale výsledek řízení v prvé stolici nepodává podkladu pro rozhodnutí těchto otázek, a nelze ani očekávati, že by bylo lze doplněním onoho řízení zjednat spolehlivý podklad k jejich posouzení, poněvadž jde o zjištění sporných okolností, k němuž by prostředky nesporného řízení (§ 6 (1) opatření) nestačily, a jest proto na stranách, aby si vymohly příslušná rozhodnutí pořadem práva (§ 2 čís. 7 nesp. pat.). Intencím Šu 5 opatření je zajisté vyhověno, stanoví-li se soudem přípustné zvýšení pachtovného z 1 ha a strany mají pak možnost, o úhrnném zvýšení z celého pachtovního objektu se dohodnouti nebo podklad pro jeho vypočtení sporem zjistiti.

N e j v y š š í s o u d k dovolacím rekursum obou stran zrušil usnesení obou nižších soudů a uložil prvému soudu, by, doplně řízení, znovu rozhodl o návrhu propachtovatelově.

D ů v o d y:

Formální výtky pachtýřovy neobstojí. Propachtovatel doporučeným dopisem ze dne 22. listopadu 1920 — tedy ve lhutě Šu 4 (1) opatření Stálého výboru ze dne 8. října 1920 čís. 586 sb. z. a n. — oznámil pachtýři, že ve smyslu tohoto opatření zvyšuje mu pachtovné ze dvora J. pro pachtovní rok 1921 a zbývající smlouvená pachtovní léta o 11448 Kč ročně, t. j. 75% dosavadního pachtovného (s připočtením 6% ního příspěvku na opravy budov) 15.264 Kč. Tím učinil propachtovatel také dle názoru Nejvyššího soudu plně zadost předpisu dotčeného Šu 4, dle něhož měl oznámiti výši požadované přírážky, jinak zanikl nárok na úpravu. Byloť účelem předepsaného oznámení, poskytnouti pachtýři možnost, by se přesvědčil o tom, zda je požadovaná přírážka přiměřena čili nic (k čemuž nebylo potřebí podrobného výpočtu), a dle výsledku své kalkulace buďto výslovně s propachtovatelem se dohodl, po případě mlčky přistoupil na požadovanou úpravu (§ 4 (2), nebo ponechal rozhodnutí soudu (§ 5). Pachtýř nepokládal požadované zvýšení dosavadního pachtovného o 75% za přiměřené, odmítl je a proto došlo k soudnímu řízení. Pachtýřův názor, že propachtovatelovo oznámení mělo obsahovati podrobný výpočet ve smyslu Šu 2 opatření, nemá dle toho, co

uvedeno, žádného podkladu. Provést tento výpočet náleželo teprve soudu. Bezdůvodnou jest též další formální výtká pachtýřova, že propachtovatel neučinil určitého návrhu, který by mohl býti podkladem pro soudní rozhodování. Nedohodly-li se strany o oznámeném nároku, bylo na propachtovateli, aby navrhl rozhodnutí soudní (§ 5 opatření). Bylo by tedy úplně stačilo, kdyby byl propachtovatel navrhl, aby okresní soud rozhodl o jeho nároku. Než propachtovatel se neomezil na takovýto návrh. Vypočítal v návrhu podrobně, že by byl dle §u 2 opatření oprávněn, žádati zvýšení smlouveného pachtovného o 13.117 Kč 33 h na 28.381 Kč 33 h, zároveň však prohlásil, že se spokojuje zvýšením pachtovného, jak je oznámil pachtýři, totiž z 15264 Kč na 26712 Kč ročně, ač by dle předchozího výpočtu přípustná přírážka byla větší než 11.448 Kč. Učiniv konečný návrh, aby okresní soud rozhodl o úpravě pachtovného ze dvoru v J., zřejmě naznačil, v jakém směru se dožaduje soudního rozhodnutí, i nelze proto návrhu vytýkati neurčitost. Taktéž by o sobě nevadilo, že propachtovatel žádal, aby soud upravil pachtovné za celý propachtovaný dvůr úhrnným penízem, rekursní soud však stanovil zvýšené pachtovné z 1 ha. Nebylo by lze důvodně vytýkati, že rekursní soud vybočil z mezí, vysloviv něco, oč nebylo žádáno. Jdeť o řízení nesporné, v němž neplatí přísné formální předpisy, stanovené pro řízení sporné. Kdyby skutečně nebylo možno, určití spolehlivě a bezpečně celkovou sumu zvýšeného pachtovného, nebylo by závady, by nebylo stanoveno zvýšené pachtovné z 1 ha, ale ovšem tak, aby zvýšené pachtovné z 1 ha nepřevyšovalo poměrné části požadovaného celkového zvýšení, vypadající na 1 ha. Toho rekursní soud nedbal, stanoviv zvýšené pachtovné z 1 ha na 132 Kč 45 h, kdežto vzhledem k prohlášení propachtovatele, že se spokojuje zvýšením pachtovného z 208.1578 ha na 26.712 Kč, vypadalo by na 1 ha toliko 128 Kč 32 h. Po stránce formální není tudíž dovolací recurs pachtýře oduvodněn. Naproti tomu nelze mu upřít oprávněnosti ve věci samé. Jde především o otázku, jak dlužno při výpočtu přípustného zvýšeného pachtovného nakládati s propachtovanými pozemky, které byly drobným pachtýřům postoupeny do vlastnictví dle zákona ze dne 27. května 1919 čís. 318 sb. z. a n. a s pozemky, jež byly dány do vnuceného podpachtu dle §u 63 přídělového zákona ze dne 30. ledna 1920 čís. 81 sb. z. a n. Pokud se tkne pozemků, postoupených do vlastnictví drobným pachtýřům, nemůže býti pochybnosti, že tyto pozemky — pokud se týče jejich výměra a katastrální výnos — musí při výpočtu přírážky a její nejvyšší meze dle tabulek A a B zůstatí mimo úvahu, ježto pachtýř jich skutečně nedrží a proto nemůže z nich platiti zvýšený pacht, zvláště když dle §u 14 pachtovní smlouvy má při zmenšení propachtované plochy dokonce nárok na snížení smlouveného pachtovného. Ostatně propachtovatel podáním ze dne 20. prosince 1921 výslovně prohlásil, že svoluje k tomu, by se z požadovaného zvýšení vyloučily pozemky, přiřčené do vlastnictví drobným pachtýřům od té doby, kdy byly odňaty odpůrci. Co do pozemků, daných do vnuceného podpachtu, platí ustanovení čtvrtého odstavce §u 2 opatření, ježto dle ustálené již judikatury nejvyššího soudu ustanovení to má místa nejen při dobrovolném, nýbrž i při vnuceném podpachtu. Také při těchto pozemcích dlužno tedy p ř i r á ž k u

k pachtovnímu, smlouvenému mezi navrhovatelem a odpůrcem, stanoviti dle tabulky A, nejvyšší mezi pachtovního s přírážkou není však peníz, uvedený v tabulce B, nýbrž pachtovné, jež platí vnucený podpachtýř pachtýři, po srážce 15%. Při výpočtu zvýšeného pachtovního z propachtovaného dvoru nutno tedy vycházeti z výměry a katastrálního výnosu v š e c h propachtovaných pozemků, v y j m a pozemky, postoupené do vlastnictví drobným pachtýřům a dle toho určiti přírážku podle tabulky A, nejvyšší mez pachtovního s přírážkou však stanoviti u pozemků, jsoucích v užívání pachtýře, dle tabulky B (§ 2 (2) opatření), při pozemcích, daných do vnuceného podpachtu, dle čtvrtého odstavce Šu 2 opatření. Nelze tudíž souhlasiti s názorem rekursního soudu, že pachtýř není povinen, platiti přírážku z pozemků, daných do vnuceného podpachtu, a v tom směru jest odůvodněn též dovolací rekurs propachtovatele; tím méně ovšem lze souhlasiti s dalším předpokladem rekursního soudu, že nelze v nesporném řízení zjednatí spolehlivý podklad pro řešení otázky, jak má býti určeno zvýšené pachtovné vzhledem k tomu, že některé pozemky byly postoupeny do vlastnictví drobným pachtýřům a některé dány do vnuceného podpachtu, a že jest proto na stranách, aby si vymohly příslušné rozhodnutí pořadem práva. O úpravě pachtovního rozhoduje soud dle Šu 6 opatření v řízení nesporném, a jen kdyby skutečně nebylo možno, vystáčiti při řešení sporných právních a skutkových otázek s prostředky nesporného řízení, bylo by dle Šu 2 čís. 7 nesp. pat. ze dne 9. srpna 1854, čís. 208 ř. zák. přípustno, odkázati strany na pořad práva. Zde však zjišťování skutečností, na nichž závisí správný výpočet přípustné přírážky k pachtovnímu, sotva se setká s nějakými obtížemi. Jde jediné o to, které pozemky byly postoupeny do vlastnictví drobným pachtýřům, jakož i o výměru a katastrální výnos těchto pozemků, dále o to, které pozemky byly právoplatně dány do vnuceného pachtu a jaké podpachtovné z nich bylo smlouveno neb úředně stanoveno. Nelze-li v těchto směrech docíliti dohody stran, postačí nahlédnutí do soudních spisů, týkajících se řízení dle zákona o zajištění půdy drobným pachtýřům a dotaz na berní úřad, pokud se týče dotaz na Státní pozemkový úřad nebo příslušnou obvodovou úřadovnu. Že snad smlouvy s drobnými pachtýři nebyly ještě vyhotoveny a do knih vloženy, nevadí, — stačí, bylo-li o jejich nárocích právoplatně rozhodnuto; opak se ani netvrdí. Taktéž nemůže býti překážkou, že snad smlouvy se vnucenými podpachtýři nebyly formálně dojednány, stačí zjistiti skutečný příděl a výši podpachtovního. Jest se zmíniti jen ještě o případnosti, tvrzené propachtovatelem, ale popírané pachtýřem, že se totiž postoupení pozemků do vlastnictví drobných pachtýřů a dání jiných pozemků do vnuceného podpachtu stalo teprve po 1. lednu 1921, tedy po započtení pachtovního roku, od kterého se požaduje zvýšené pachtovné. V tom případě měl by propachtovatel ovšem nárok na jakýsi doplněk, jehož výpočet by byl pouhým aritmetickým problémem a mohl by, kdyby se strany mimo očekávání ani v tomto vedlejším bodě nedohodly, dodatečně býti proveden soudem tak, že by za dobu, po kterou pachtýř snad toho kterého pozemku užíval ještě po 1. lednu 1921, vypočtena byla přírážka k pachtovnímu bez ohledu na to, že byly pozemky dány do vnuceného podpachtu neb

odprodány, a rozdíl, jevíci se za tuto dobu mezi oběma výpočty, propachtovateli byl přiznán k dobru. S druhé strany bude pachtýř, kdyby snad některé pozemky teprve po určení přírážky k pachtovnému byly dány do vnučeného podpachtu, a strany se nedohodly, moci žádati za soudní snížení zvýšeného pachtovného. V tom směru nelze se tudíž obejít bez doplnění dosavadního řízení. Totéž platí však i co do otázky udržování budov. Dle §u 13 pachtovní smlouvy jest pachtýři uložena povinnost, platiti propachtovateli rovněž 6% pachtovného, t. j. nyní 864 Kč jakožto příspěvek na opravu budov, a má propachtovatel na svůj náklad obstarávati všechny opravy až na zasklívání oken, opravy dveřních zámků a jeslí na krmení, jakož i bílení místností obytných a chlévů, jež hradí pachtýř ze svého. Lze souhlasiti s názorem rekursního soudu, že vzhledem k tomuto ustanovení dlužno míti za to, že propachtovatel udržuje budovy a pachtýř mu na to pouze přispívá. Nelze však beze všeho předpokládati, že pachtýř přispívá pouze 6%, nebo kvotou, odpovídající 6%ům z 20%, o něž se dle §u 2 (3) snižují po případě zvyšují přírážka a její mez dle toho, zda udržuje budovy pachtýř či propachtovatel. Pachtýř přispívá na udržování určitým penízem, t. j. 864 Kč po případě úkony in natura; procento platu a úkonů může býti větší nebo menší než 6%. Tu jest nutno vyslechnouti znalce, jenž zjistí průměrný peníz, jehož za nynějších poměrů ročně třeba k udržování budov, po případě průměrnou roční hodnotu oprav, předsevzatých pachtýřem, a určí, jaké procento ročního nákladu na udržování budov představuje částka 864 Kč po případě hodnota menších oprav, předsevzatých pachtýřem, ač-li tyto lze vůbec pokládati za část nákladu na udržování budov, o čemž také jen znalec může se vysloviti. Teprve na základě takto získaném bude možno spolehlivě zjistiti, oč se přírážka a její mez sníží nebo zvýší. Při tom bude nutno míti na zřeteli toto: Přírážka a její mez snižuje se o 20%, udržuje-li pachtýř budovy, zvyšuje se o 20%, udržuje-li budovy propachtovatel. Tato procenta se poměrně snižují, nese-li pachtýř pokud se týče propachtovatel toliko část nákladů udržovacích. Poměr ten znázorňují tyto praktické příklady: Hradí-li pachtýř jednu a propachtovatel druhou polovici udržovacích nákladů, nenastane ani snížení ani zvýšení, neboť pachtýř mohl by žádati snížení o 50% z 20%, t. j. 10% a propachtovatel zvýšení o 50% z 20%, t. j. 10%, což se navzájem vyrovná. Hradí-li pachtýř jednu čtvrtinu a propachtovatel tři čtvrtiny udržovacích nákladů, nastane zvýšení o 10%, neboť pachtýř mohl by žádati snížení o 25% z 20%, t. j. 5%, ale propachtovatel zvýšení o 75% z 20%, t. j. 15%, a to vede ke zvýšení o 10%. Naopak hradí-li pachtýř tři čtvrtiny a propachtovatel jednu čtvrtinu udržovacích nákladů, nastane dle týchž zásad snížení o 10%. Hradí-li pachtýř jednu desetinu a propachtovatel devět desetin udržovacích nákladů, nastane zvýšení o 16%, neboť pachtýř mohl by žádati snížení o 10% z 20%, t. j. 2%, propachtovatel však zvýšení o 90% z 20%, t. j. 18% a výsledek jest zvýšení o 16%. Zamění-li se strany, nastane snížení o 16%. Z toho, co uvedeno, plyne, že bylo k dovolacím rekursům obou stran zrušiti usnesení obou nižších soudu v části napadené a uložiti prvému soudu, aby dbaje zásad, vyslovených v tomto rozhodnutí, doplnil řízení a po té znovu rozhodl o propachtovatelově návrhu na zvýšení pachtovného.