

Vymáhající věřitel navrhl povolení exekuce zabavením a vnučenou správou držebních a užívacích práv, příslušících povinným podle tržové smlouvy z 10. listopadu 1924 a jejího dodatku z 25. dubna 1925 na prodaných pozemkových dílcích, zapsaných dříve ve vložce č. 1414 zemských desk a nyní ve vložce č. 764 a 696 pozemkové knihy M. L., a to v rozměru úhrnem 11.266 m<sup>2</sup>. Soud první stolice vyhověl návrhu. Rekursní soud zamítl exekuční návrh.

Nejvyšší soud obnovil usnesení soudu první stolice.

### Důvody :

Rekursní soud změnil částečně obě usnesení prvního soudu, zamítl návrh vymáhající věřitelky na zaplacení a vnučenou správu držebních a užívacích práv, příslušících povinným podle kupní smlouvy ze dne 10. listopadu 1924 a doplňku k ní ze dne 25. dubna 1929 na prodaných pozemkových dílech, poněvadž prý na užívací práva povinných jest jakákoliv exekuce nepřípustná, ježto ani toto právo, ani jeho jednotlivá oprávnění nemohou býti hledíc na ustanovení § 507 obč. zák. na jiného převedena a jen oprávněný sám může věci, a to jen pro svou osobu užívati, a poněvadž prý držební práva povinných na nemovitostech, které jsou dosud v knihovním vlastnictví jiného, nemohou býti zasažena exekucí jako majetková práva ve smyslu § 331 ex. ř. Tento názor je mylný. Jde o práva povinných prýstící z toho, že koupili od kláštera t-ského nemovitosti, že je mají v držbě, hospodaří na nich a berou z nich užitky, a je tedy jasné, že to není pouhé užívání omezené na osobní potřebu povinných podle § 504 obč. zák., nýbrž že jsou to práva povinných podle §§ 329, 330 obč. zák., neomezená na jejich osobní potřebu. Na takováto práva lze vésti exekuci zabavením a vnučenou správou podle §§ 331 a násl. ex. ř.

### Čís. 16518.

**Vlastnickou žalobou (§ 366 obč. zák.) lze žalovati pronajimatele (propachtovatele) věci.**

**K stávkám ve smyslu § 418 obč. zák. nepatří ty, které nemají trvale zůstatí na pozemku (§ 435 obč. zák.), zejména ty, jež vystavěl nájemce (pachtýř) na dobu, dokud bude trvati nájemní (pachtovní) poměr.**

**Kdo byl obeslán k stavební komisi jako souseď pozemku, který se měl zastavěti, a dal souhlas k zamýšlené stavbě, maje mylně za to, že jde o cizí pozemek, ač šlo ve skutečnosti o jeho vlastní pozemek, nepozbývá námitek, k nimž jest oprávněn jako vlastník pozemku.**

(Rozh. ze dne 24. listopadu 1937, Rv I 444/36.)

Žalobci Václav a Terezie S. jsou knihovními vlastníky domu č. p. 38, vystavěného na stavební parcele č. kat. 24, zapsané ve vložce č. 38

v H. Na části uvedené parcely, sousedící s parcelou č. kat. 671/3, jež jest zapsána v seznamu veřejného statku jako místní prostor, dovolila žalovaná obec postaviti manželům Františku a Marii M. kůlnu s příslušenstvím se závazkem, že budou platiti nájemné 60 Kč ročně a že stavbu odklidí na své útraty, kdyby byla stavba na překážku okresní silnici. Uvedená stavba byla však postavena pouze z části na veřejném prostranství č. kat. 671/3, neboť druhou částí stála na dílu pozemku č. kat. 24, patřícího žalobcům. Tvrdíce, že žalovaná obec neuznává neomezené vlastnictví žalobců k dílu pozemku č. kat. 24, na němž stojí část kolny s příslušenstvím, poněvadž prý nabyta k ní práva vlastnického vydržením, a že se vzpěčuje tuto stavbu s jejich pozemku odkliditi, domáhají se žalobci žalobou výroku: 1. že žalovaná obec nemá žádného práva k uvedenému pozemku č. kat. 24, a to ani k oné jeho části, na které jest vystavěna kůlna s příslušenstvím, zřízená a užívaná manžely Františkem a Marií M., 2. že žalovaná jest povinna uznati neomezené vlastnické právo k dotčenému pozemku resp. k jeho části, na které jest umístěna ona kůlna s příslušenstvím, pozemek vykliditi a odevzdati žalobcům a zdržeti se jakéhokoli jiného nakládání s uvedeným pozemkem. Soud první stolice uznal podle žaloby co do části pod 1., kdežto jinak zamítl žalobu. Odvolací soud uznal na odvolání žalobců podle žaloby i co do části dotčené pod 2. Důvod y: Jak bylo rozsudkem soudu první stolice již pravoplatně rozhodnuto, nemá žalovaná obec žádného práva k oné části pozemků žalobců č. kat. 24, na které jest postavena kůlna, hnojiště a záchod, zřízené a užívané manžely Františkem a Marií M., a není sporu o tom, že uvedená celá parcela č. kat. 24 je připsána do vlastnictví žalobců, kteří nabyli oné parcely jiným způsobem, než zjistil první soud. Podle výpovědi svědka Františka M. zjistil první soud, že uvedené části pozemku č. kat. 24 drží a užívá svědek František M. jako pachtýř za uznávací pachtovné 20 nebo 40 h ročně. Jako pouhý pachtýř nenabyl ovšem František M. koupí vlastnictví k sporným nemovitostem. Žalovaná obec svým pachtýřem Františkem M. drží a užívá oné sporné nemovitosti, neboť pachtýř jí jen za užívání částí obou nemovitostí platí pachtovné, byť i v nepatrné částce, a drží a užívá sporné části nemovitosti jménem žalované obce jako její pachtýř, a proto jest ona pasivně oprávněna ke sporu na uznání vlastnictví a vydání nemovitostí žalobcům jeho jejím vlastníkům. Pochybil tudíž soud první stolice, jestliže přesto ve svém rozsudku vychází ze stanoviska, že žalovaná obec vůbec není k žalobě pasivně legitimována, neboť ona právě drží svým pachtýřem oné části parcely č. kat. 24 žalobcům jako vlastníkům náležící, jest povinna, aby uznala jejich vlastnictví a nemovitosti jim vydala. Neobstojí ani názor prvního soudu, že vlastnictví k oné kůlně s příslušenstvím, pokud stojí na pozemku č. kat. 24, nabyl František M. již tím, že si kůlnu s příslušenstvím postavil ze své hmoty bez vědomí a vůle vlastníkovy (po případě s jeho vědomím), tedy na půdě cizí (§ 418 obč. zák.). V té příčině jest uvést, že dotčené ustanovení předpokládá, že jde o »stavení«, tedy o skutečnou stavbu, která má ráz trvalosti, nikoliv o pouhou přechodnou kůlnu a záchod, jež byly zhotoveny z prken a trámů, byť

i se zděnou podezdívkou předepsanou stavebním řádem, jako jest tomu v souzeném případě, neboť František M. před schválením obecního protokolu ze dne 24. července 1919 výslovně prohlásil, že kdykoliv na požádání dá kůlnu odkliditi a tím provisornost této stavby sám uznal. Ostatně Františka M. nelze pokládati ani za poctivého stavebníka ve smyslu § 418 obč. zák., ježto od žalované obce zpachtoval jen část sousedního pozemku místního prostoru č. kat. 671/3, spravovaného žalovanou obcí, a to i onu spornou část pozemku č. kat. 24, náležící do vlastnictví žalobců. Nemůže tudíž býti poctivým stavebníkem proto, že věděl, že pozemek, na kterém zřídil onu kůlnu s příslušenstvím, mu do vlastnictví nepatří, nýbrž že jej má od žalované obce pouze v pachtu. O poctivém stavebníku by bylo možno mluvíti jen tehdy, kdyby byl býval František M. měl důvodně za to, že onen pozemek, na němž kůlnu s příslušenstvím zřizuje, jest jeho vlastnictvím. To však nikdo, zejména ani František M. netvrdil. Podle zjištěného stavu jest zjevné, že ani obci, ani žalobci, ani Františku M. nebylo v době postavení kůlny s příslušenstvím vůbec známo, že jest část oné kůlny stojící na veřejném statku z části již na pozemku patřícím žalobcům. Vždyť žalobce tehdy sám Františka M. vybízel, aby jen stavěl a členům obecní stavební komise vytýkal, že se Františku M. překází ve stavbě kůlny s příslušenstvím. I když si František M. před stavbou kůlny s příslušenstvím vyžádal od stavebního úřadu v H. H. povolení ke stavbě a žalobce při stavební komisi, jsa obeslán ke komisionálnímu řízení, proti povolení stavby nečinil námitek, nejsou tím ještě jeho soukromoprávní námítka proti žalované obci prekludovány ve smyslu čl. XXXVII uvoz. zák. k c. ř. s., neboť při komisionálním stavebním řízení nevystupovala obec jako stavebnice a nemohl tedy žalobce vůči ní uplatňovati své námítka soukromoprávní v stavebním řízení o stavbě Františka M., nehledě ani na to, že jak z přednesu stran vyplývá, ani obec, ani František M., ani žalobce tehdy vůbec ještě nevěděli, že část staveniště, na němž pak byla vystavěna část oné kůlny s příslušenstvím, jest již na pozemku č. kat. 24 patřícím žalobcům. Bylo proto odvolání vyhověno.

Nejvyšší soud potvrdil rozsudek v napadené části s dodatkem, že dotčený pozemek jest žalovaná obec povinna vykliditi a odezdati žalobcům do 3 měsíců.

#### D ů v o d y:

V souzeném případě nejde o pacht, nýbrž správně o nájemní poměr (Sb. n. s. č. 11888). Tato právní povaha poměru nemá však žádného vlivu na rozhodnutí věci, jak bude zjevné z toho, co jest dále uvedeno. Oba nižší soudy zjistil, že ujednání, o které jde, se týkalo i sporné části pozemku č. kat. 24. Ježto žalovaná obec to byla, která dotčený pozemek pronajala, a když nájemce František M. má dosud tento pozemek jejím jménem, jest žalovaná držitelkou pozemku, jak ostatně doznala sama, tvrdíc, že pozemek nabylo vydržením. Ale pak jest vlastnická žaloba (§ 366 obč. zák.) právem řízena proti žalované a jí uplatňovaný dovolací důvod právní mylnosti není oprávněn, neboť podle § 369 obč.

zák. stačí důkaz, že jde o držitele anebo o detentora. Když žalovaná vyvozuje dále bezdůvodnost žaloby z toho, že žalobci pozbyli vlastnictví tím, že František M. pozemek, o nějž jde, zastavěl jako poctivý stavebník s jejich vědomím a dokonce s výslovným souhlasem žalobce, nelze jí v tom přisvědčiti již proto, že k stavbám, které má na mysli § 418 obč. zák., nepatří stavby netrvalé, tedy zejména stavby zřízené jen nájemcem nebo pachtýřem pro dobu pachtovní (Sb. n. s. č. 3433 a Právník, str. 186/1932). Pokud pak žalovaná odvolávajíc se na ustanovení čl. XXXVII uv. zák. k c. ř. s. a na předpisy stavebního řádu, poukazuje na to, že žalobci pozbyli svých práv tím, že nic nenamítali proti stavebnímu povolení, přehlíží, že jest význam tehdejšího souhlasu žalobců se stavbou posuzovati podle toho, zda jej dali jako vlastníci pozemku, který se měl zastavěti, anebo jen jako sousedé tohoto pozemku. Vždyť podle svrchu uvedených předpisů mohli po případě souhlasem se stavbou pozbyti jen těch práv, k vůli nimž byli jako jejich držitelé k stavební komisi obesláni a jež si při ní měli hájiti. V souzeném případě však všichni účastníci měli mylně za to, že sporná část parcely č. kat. 24 je veřejný statek a že žalobci jsou jen sousedy této části veřejného statku. Podle toho je lze pokládati za účastníky stavební komise jen jako sousedy cizího pozemku, který se měl zastavěti, a jejich vyjádření bylo proto posuzovati jen se zřetelem na právo sousedské a nelze z něho vyvozovati, že byli svým souhlasem ke stavbě jako sousedé prekludováni též z námitek, ke kterým by byli oprávněni jako vlastníci sporné části parcely č. kat. 24 (srov. Boh. A 10066/32). Poněvadž pak ani druhá strana nepřijala projev žalobce, že souhlasí se stavbou tak, jako by byl učiněn vlastníkem pozemku, který se měl zastavěti, nedošlo v té příčině mezi žalobci a žalovanou po případě Františkem M. k žádné smlouvě, kterou by mělo býti dotčeno vlastnictví ke sporné části parcely č. kat. 24, a není proto potřebí obírat se otázkou omylu, týkajícího se vlastnictví této části (§ 871 obč. zák.), ani tím, na čí vrub onen omyl jde. Napadený rozsudek je proto správný a bylo jej tudíž potvrditi s doplňkem, stanovícím lhůtu k splnění uložené povinnosti podle § 409, odst. 2, c. ř. s.

### Čís. 16519.

#### Odpovědnost majitelů domů (§ 1319 obč. zák.).

Majitel domu neodpovídá za škodu způsobenou pádem tašky se střechy při provádění pokryvačských oprav, jestliže dával střechu v posledních letech téměř každoročně prohlížeti za účelem vyšetření, zda je nutná její oprava, a shledané vady dal opravit, jakmile bylo možno.

(Rozh. ze dne 24. listopadu 1937, Rv I 1526 36.)

Srov. č. 3315, 16201 Sb. n. s.

Žaloba, jíž se žalobce na žalovaném majiteli domu domáhá zaplacení 28.000 Kč s přísl. z důvodu náhrady škody, zamítly soudy v š e c h t ř í s t o l i c, n e j v y š š í s o u d z t ě c h t o