

- a) škodu způsobenou tím, že pozemkový úřad z toho důvodu přiznal vlastníku za nemovitost náhradu nižší, než jaká by mu při řádném odevzdání příslušela,
- b) užitečný náklad na pozemky k docílení nové úrody vynaložený a sice dle cen platných v době, v níž pozemky převzal, tedy na počátku pachtu. U pozemků dle § 63 zákona z 30. ledna 1920 č. 81 Sb. z. a n. odpadá vůbec povinnost k náhradě škody a zbývá pouze povinnost k náhradě užitečného nákladu.

Byly práce s obděláním pozemků spojené vykonány vlastníkem neb osobou dříve na statku hospodařící ve vlastní režii, nutno ovšem při jejich ocenění vzít na tuto okolnost náležitý zřetel.

2. Novelisace náhradového zákona jest naprosto nutná.

Jde při státních stavebních podporách, zejména při záruce, o poměr veřejnoprávní či soukromoprávní?

V poslední době zvláště akutní se stala otázka státních stavebních podpor, zejména spornou jest otázka státní stavební záruky.

Ve sporu tomto rozhodnouti především sluší otázku základní, zda jde o poměr veřejnoprávní či soukromoprávní.

Byl již s místa závažného vysloven názor, že jde o poměr veřejnoprávní, upravený řízením administrativním.

Však s názorem tím nelze souhlasiti a tvrdíme, že jde o instituci, kterou nutno posuzovati podle předpisů práva občanského, že jde o poměr ryze soukromoprávní. Stát nevystupuje tu jako nositel výsostných práv, nýbrž jako strana smluvní, jako právnická osoba přijímající a poskytující jistá práva, rovná v tom ohledu zcela osobě soukromé (§ 290 obč. z.). Obsah smlouvy záruční řídí se předpisy o záruce podle práva občanského, pokud předpisy ty nedoznaly změny ustanoveními zákonů o podpoře stavebního ruchu. Že jde o poměr soukromoprávní, smluvní a nikoli o autoritativní akt státní správy, prokazuje i praxe ministerstva sociální péče. Ministerstvo sociální péče dlouhou dobu vydávalo výnosy o převzetí záruky a poukazovalo na dodatečnou (podrobnou) smlouvu o převzetí záruky.

Toto ustanovení, poukazující na podrobnou zárukovou smlouvu, mělo na mysli onu rozsáhlou smlouvu záruční, jakou podle rakouských zákonů se stavebníky uzavíralo ministerstvo

veřejných prací a jejíž úřední vzorec byl vydán. Smlouva ta nesporně byla soukromoprávní. Tato smlouva obsahovala všechny povinnosti stavebníka i věřitele i určovala obsah závazku státu.

Ježto nyní povinnosti ty jsou vyjmenovány v prováděcím nařízení citovaném ve výnosech o udělení podpory, stačí vydání výnosu a připojení garanční klausule na dluhopis, aniž třeba by bylo vyhotovovati obšírnou smlouvu.

Výnos ministerstva sociální péče o převzetí záruky není výnosem úředním v obvyklém slova smyslu, ale jest to jen písemné záruční prohlášení ve smyslu § 1346 obč. z. Toto prohlášení jest obdobou prohlášení podle bodu 8 řádu pro uchazeče o úvěr podle nařízení č. 134-21, podle §§ 3 a 5 nařízení č. 191-22 a §§ 1 a 5 nař. z. 149-1922 a § 3 nař. č. 150-1922.

Proto asi novější praxe ministerstva sociální péče upustila od poukazu na budoucí podrobnou smlouvu o převzetí záruky, do níž zejména pojaty býti měly závazky stavebníkovy podle §§ 49/41 až 62/55 prov. nař.

Z upuštění od podrobné záruční smlouvy zajisté nelze dovozovati změnu v nazírání na právní povahu převzetí záruky. Vždyť v novějších výnosech poukazuje se na vydání prohlášení o převzetí závazků právě zmíněných, takže, kdyby zvláštní smlouva záruční se uzavírala, šlo by o zbytečné přejímání týchž povinností do dvojích právních listin.

Toto prohlášení podle § 62/55 nař. jest právě akcesorickou smlouvou o konvenční pokutě přistupující k smlouvě »záruční« již dříve perfektní.

Dále § 36 zákona mluví o listinách dlužních a záručních, jimž se uděluje osvobození poplatkové. Listinami rozumí se tu smlouvy o právních jednáních soukromoprávních, jež jinak podrobeny by byly poplatku stupnicovému.

Zajisté normy stavební záruku upravující jsou normami, jež k příjemcům podpor nehledí jakožto ke členům organických svazků, v něž se spojuje společnost lidská, nýbrž jako k samostatným izolovaným existencím, jichž osobnímu prospěchu, záležejícímu v získání bytu a vlastnictví novostavby, chtějí napomáhati.

Důvodová zpráva k návrhu č. 565 senátu národního shromáždění z roku 1921 opětovně zdůrazňuje, že účelem zákona jest podnítiti soukromou činnost stavební, napomáhati soukromému ruchu stavebnímu a zabezpečiti rentabilitu novostaveb se stanoviska soukromopodnikatelského, po-

kud by rentabilita ta nemohla zaručena býti vybíraným nájemným.

Jde tedy o normy soukromoprávní, modifikující předpisy zákona občanského o záruce (recte převzetí dluhu).

Z toho plyne, že k řešení sporů o obsahu a rozsahu státní stavební záruky příslušni jsou řádní soudové.

Že státní správa uznává kompetenci soudů řádných, vidno i ze smluv trhových o prodeji rodinných domků družstevních podle § 61/54 prov. nař., pokud v některých případech k takovým smlouvám již došlo. Tam obsažena jsou přčetná ustanovení o záruce a vyhražena různá oprávnění státu. Praví se tam, že pro všechny spory z těch smluv pocházející, jež po případě mohou se týkati i dosahu státní záruky, příslušny jsou věcně příslušné řádné soudy; spory ty zejména týkati se mohou významu oněch státu vyhražených práv, na př. výkonu práva předkupního. Pokud smlouvy ty uzavírané mezi družstvem a čekatelem vykládati lze jako smlouvy ve prospěch třetího — státu, mohl by stát nároky své uplatňovati jen u fora tam smluveného. Ač otázka původně položená jeví se nám býti nepochybně rozluštěna, přece ještě uvedeme důvody plynoucí z použití metody srovnávací.

Že jde o instituci práva soukromého, vidno nejprve ze srovnání s jinými druhy státních záruk, na př. pro nabyvatele pozemků od Pozemkového úřadu a pro družstva zemědělská, dělnická, výrobní a živnostenská podle zákonů ze dne 11. března 1920, č. 166 Sb. z. a n. a ze dne 17. února 1922, č. 83, 84 a 85 Sb. a z. a n. a nařízení ze dne 30. března 1921, č. 134 Sb. z. a n., ze dne 14. července 1922, č. 191 Sb. z. a n. a ze dne 18. května 1922, č. 149 a 150 Sb. z. a n.

Při těchto státních zárukách jde výslovně o občanskoprávní poměry a připuštěna jest v případě sporu cesta soudní. Ježto o stavební záruce nic podstatně odchylného v tomto směru není uvedeno, není zřejmým důvod, proč by také stavební záruka neměla býti pokládána za instituci občanskoprávní.

O zmíněných způsobech záruk uvedeno výslovně, že jde o subsidiární občanskoprávní záruky.

Však i ze srovnání s jinými způsoby podpor stavebních plyne, že jde o poměr soukromoprávní.

Z oněch podpor nejdůležitějšími jsou podpory ve formě příspěvku na úrok a úmor ve formě přímé zápůjčky.

Při způsobu prvním stát zvláštní listinou zavazuje se po 25 let platiti vlastníku stavby určitý příspěvek. Právo na tento pří-

spěvek jako reálné právo zapisuje se na list statkové podstaty do knihy pozemkové.

A v případě druhém vyhotovuje se zvláštní dluhopis, jenž často vtělí se na nemovitosti stavebníka.

Kdož by tu pochyboval o tom, že jde o poměr soukromoprávní a že v tomto ohledu nelze rozlišovati mezi různými druhy podpor?

Pokud by z tohoto soukromoprávního poměru šlo o konkrétní spory, byly by možny i žaloby o splnění (aby stát cosi platil neb nahradil) i žaloby určovací ať kladné, ať záporné.

V tomto posledním případě interes na včasném určení určitého poměru bude snadno prokazatelným.

Při rodinných domcích bude touto otázkou brzkého rozluštění si žádající, zda stát (neb družstvo) má či nemá právo stanoviti určité podmínky v případě převedení domku na čekatele, zda již určitý čekatel nabyt či nenabyt neodvolatelného práva na převod určitého domku do svého vlastnictví.

Ježto samotné prováděcí nařízení stanoví, že domky mají, pokud možno co nejdříve převedeny býti do vlastnictví čekatelů, nutno rychlé rozřešení zmíněných otázek považovati za vhodný předmět žalob určovacích.

Při této příležitosti zmíníme se o otázce, u kterého soudu může stát z důvodu záruky býti žalován. Pokud jde při této záruce o skutečnou občanskoprávní záruku subsidiární, jako tomu jest při zaručení úvěru stavebního, tu nutno stát žalovati u jeho soudu obecného podle §§ 74, 75 j. n., totiž u věcně příslušného soudu v sídle finanční prokuratury. Není-li totiž jiné výslovné úmluvy, rukojmí není zásadně povinen plniti tam, kde dlužník hlavní, nýbrž v místě pro sebe podle zvláštních okolností rozhodném; rovněž žalován může býti rukojmí u soudu podle svých poměrů příslušného.

V dlužních úpisech bývá pravidelně doložka o úmluvě soudní kompetence toho obsahu, že pro spory z dlužního poměru příslušným jest obecný soud věřitelův.

Pokud stavební záruka je občanskoprávní, subsidiární, nemá ovšem tato úmluva význam pro příslušnost žaloby z poměru toho proti státu.

Podle § 12 c. ř. s. mohou sice rukojmí a hlavní dlužník býti žalováni společně, pokud tomu povaha převzatého rukojemství neodporuje; to platí zejména o žalobě na rukojmího a plátce společně s hlavním dlužníkem (§ 93. j. n.) a rozhodnutí z 5. června 1907 č. 7738, č. 1087 a j.).

Pokud jest stavební záruka subsidiární (jak jsme již podotkli, jest to při zaručení stavebního úvěru), nelze použítí ustanovení §§ 12 c. ř. s. a 93 j. n.

Pro záruku hypotekárního dluhu zastáváme názor, že jde o převzetí dluhu, nikoliv o záruku. V tom případě jest přejímatel povinen plnit tam, kde původní dlužník, a může býti také žalován u soudu příslušného pro původního dlužníka, zejména jestliže ohledně převzatého dluhu bylo určité forum smlouveno.

V dluhopisech o zaručené zápůjčce jest téměř vždy doložka prorogační, takže stát bude možno žalovati u soudu tam smlouveného.

Dr. A. P.

D E N Í K.

Ke druhému právníckému sjezdu československých právníků v Brně. Přípravný výbor rozesílá právě výzvy k účasti na sjezd, jenž bude konán o Letnicích příštího roku. Doba kvapí a je opravdu nejvyšší čas, aby přihlášky československých právníků byly už nyní činěny. A je si ze srdce přáti, aby tyto přihlášky a sama účast na sjezdu byly co nejhojnější. Pamětníci prvního sjezdu konaného v r. 1904, dodnes naň vzpomínají s radostí a pýchou. A proto nelze věřiti, že by účast na našem druhém sjezdu byla snad méně uspokojivá. Je třeba, abychom se sešli v nejhojnějším počtu, abychom se osobně poznávali, vzájemné styky navazovali a ze všech svých sil se vynasnažili zdvihnutí úroveň jednání sjezdových na nejvyšší stupeň a docílení společnou prací, výměnou názorů, výsledků co nejlepších. Nikdo se nepovažuj za vyloučena nebo snad za nedostí schopna účasti na jednáních sjezdových. Zejména bylo by velmi vítáno, kdyby se debat hojně účastnili naši praktikové; v tak mnohých a mnohých z nich jsou značné vědomosti, spojené s bohatými zkušenostmi — nuže je svatou povinností každého z nich, nechovati těchto statků jen u sebe a pro sebe, nýbrž podělit se o ně s ostatními na konečný prospěch celku. Čteme i slyšíme, že naše inteligence je dnešními poměry roztrpčena a znechucena; věříme, vždyť má také proč. A poslední dny nechutného jednání o t. zv. úřednické předlohy, při němž jisté politické strany jasně ukazují, že jim jde jen o jednu třídu, nikoli však o sociální spravedlnost, jíž mají jinak plná ústa, tyto dny věru že nejsou s to, aby roztrpčenost inteligence zažehnaly. Ale přes to máme za to, že by bylo zcela pochybené, chtítí tuto zatrpklou manifestovati