

praví: »Dass der § 1070 AbGB den Wiederkauf nur als höchst persönliches Recht des Verkäufers zur Geltung kommen lässt, und die Uebertragung desselben, sei es an Erben, oder andere Personen, gleichviel ob im Kaufvertrage selbst, oder ausserhalb desselben ausschliesst wonach auch die hiezu vom Verkäufer gegebene Einwilligung, weil der gesetzlichen Vorschrift entgegen, ohne alle Wirkung ist.«

III.

Zpětná koupě spoluvlastníková.

a) Ernst Swoboda ve spisu »Fragen aus dem Miteigentumsrecht« (Vídeň 1927) praví na str. 3.: »Na jednotlivého podílníka jest podle §§ 361 a 829 hleděti jako na pravého a úplného vlastníka jeho podílu.« Právě široký pojem věci v občanském zákoníku, který věci rozumí i věci nehmotné, dovoluje podle Swobody chápati ideální podíl spoluvlastnický jako věc a samostatný předmět jednotlivcovy vlastnictví.

b) K tomu sluší dodat, že náš zákon knihovní v §u 13 připouští, aby bylo vloženo zástavní právo na spoluvlastnický podíl, ačkoliv jinak (není-li samo vlastnictví mezi několik spoluvlastníků rozděleno) může zástavní právo váznouti jen na celém knihovním tělese. Spoluvlastnický podíl je tedy objektem i ve smyslu práva knihovního. Je předmětem, který může býti spoluvlastníkem volně zavazen a zcizen. Následkem zvláštní povahy věci vázlo by právo zpětné koupě na celém tělese knihovním, i když by obsahem svým bylo omezeno na zpětnou koupi myšlené části tělesa. Na myšlené části by mohlo váznouti, jen pokud by samo vlastnictví bylo na podíly rozděleno (podobně jako právo zástavní).

c) S tímto stanoviskem práva knihovního srovnává se i exekuční řád v §u 99 posl. věta, v §u 112 třetí odst., ale zejména v §u 238, který praví: »Soweit das Gesetz nicht unterscheidet, sind dessen Bestimmungen über Versteigerung von Liegenschaften auch auf die Versteigerung von einzelnen Liegenschaftsanteilen zu beziehen, auf welche Exekution geführt wird.« —

Podle toho jest podíl spoluvlastnický samostatný objekt knihovní, na čemž zásadně nic nezmění otázka, prodává-li se snad smlouvou zvláštní, nebo smlouvou, kterou i ostatní spoluvlastníci svoje podíly téměř kupujícímu prodávají. Každý podíl a tudíž i každá prodej podílu, byť se i stala touž smlouvou, musí býti tedy zásadně chápány a posuzovány zvláště, ježto pro každý z těchto právních aktů mohou býti vysloveny zvláštní podmínky, které se na ostatek nevztahují.

Pravím ovšem »zásadně«. Neboť jest možno, že spoluvlastníci projeví vůli, aby určitá výminka, spojená s prodejem jednotlivého podílu, byla zároveň *conditio sine qua non* pro smlouvu jako celek podle slov §u 878 wenn anders aus dem Vertrage nicht hervorgeht, dass kein Punkt von dem anderen abgesondert werden könne«.

Dejme tomu tedy, že spoluvlastník při prodeji celého statku vymění si pro sebe právo koupě zpětné. Tu se mohou vyskytnouti tyto případy:

1. Vyhradil si zpětnou koupi v příčině svého podílu. Smlouva je platná bez dalších výhrad.

2. Vyhradil si zpětnou koupi v příčině celé nemovitosti, ač mu patří jen podíl. Smlouva je ne-

platná pokud se týče jeho podílu, a to podle §ů 1070 a 808 (Zeiller, Ehrenzweig). Neboť ostatní spoluvlastníci nemohou, prodávající svoje podíly, vyhraditi v příčině jich právo zpětné koupě pro jiného než pro sebe, ale tím méně může si spoluvlastník sám vyhraditi koupi zpětnou v příčině objektů (podílů), které mu nepatřily a kterých tedy neprodával. Neplatnost nemůže se týkati podílů, jejichž vlastníci prodali bezvýhradně. Jinak by platnost jejich smluv závisela na smlouvě osoby, s níž po prodeji nemovitosti nemají pranic společného a na níž podle své projevené vůle nikterak nechťeli záviseti. Za podmínek ad 2. je však možno i toto:

3. Ze smlouvy je patrné, že spoluvlastníci, projevivše souhlas s výhradou koupě zpětné jednoho spoluvlastníka v příčině celé nemovitosti, chtěli, aby buď byla smlouva v příčině všech podílů platna, nebo v příčině všech podílů neplatna, t. j., aby se uskutečnil buď prodej celku nebo nic. § 878. V tom případě neplatnost v příčině jednoho podílu strhuje s sebou v neplatnost celou smlouvu a musí se vrátiti s jedné strany celý statek bývalým spoluvlastníkům a s druhé strany trhovává cena ode všech spoluvlastníků kupci nemovitosti, při čemž se užítky věci prodané srovnají s užítky trhově ceny za celou nemovitost.

JUDr. Bohumír Filípek:

Nekalá soutěž a t. zv. „fušeři“.

Na okraji přednášky pana Dra Karla Skály, vrchního sekčního rady min. obchodu, uveřejněné v číslech 1. a 2. ročníku XI. Českého práva pod titulem »Jak vztahuje se zákon o nekalé soutěži na notáře?«, měl bych jako ilustraci k liteře C ad c 2 na straně 14 tento obrázek:

Na jedné ze svých substitucí setkal jsem se s anomálií, že: kdežto spořitelna okresního města nerada půjčovala do knih a fedrovala směnečné zápůjčky, po případě s ručiteli, doporučoval úředník záložny, takto bývalý abiturient, jednatel pojišťovny a funkcionář státního zastupitelství v jedné osobě, výhradně zápůjčky knihovní, k nimž stranám sepisoval a vtěloval dlužní úpisy, ovšem za úplatu, rovnající se na halěr úplatám dle notářského tarifu, ne tedy nad tarif a ne pod tarif notářský.

O tom jsou *corpora delicti*.

Že dotyčný úředník ústavu, úřadujícího jen tři dny v týdnu, měl z toho nezdanitelný slušný příjem, je na bílé dni.

Podle bodu čtvrtého ad 2 lit. C přednášky bylo by fušerovo jednání dle zákona o nekalé soutěži beztrestným.

Neříkám, že by s n a d jeho jednání nebylo trestným dle jiných norem. Ale každý ví, jak je to obtížná cesta. Uvažovalo se dokonce o tom, aby byla podána žaloba na neznámého pachatele a výsledkem strany, podávající knihovní žádost, docíleno zjištění autora, ale celé věc spí z důvodů na snadě jsoucích a — konečně zcela oprávněných pro interesenta — notáře.

Z tohoto eklatantního případu jest zřejmo, že je krajně nutný zákrok v této věci.

Škodí to notářům na venkově stejně jako v Praze nebo Brně, či jinde.

Ovšem dle mého názoru by tomu neodpomohl zákon o pokoutnicích, neboť zákony jsou — sit venia verbo — na to, aby zejména lidmi tohoto druhu byly obcházeny, nýbrž mám za to, že by radikálně odpomohlo se této hlíze jen ustanovením, že každé knihovní podání musí býti signováno právním zástupcem — notářem nebo advokátem, a to je můj apel na oba tyto stavy.

JUDr. František Matouš:

Z praxe.

Katastrální operáty se stěhují z berních úřadů. Nevracejí se již z obvyklých občasných revisí u katastrálních úřadů měřičských, a i další, postupně tam po jednotlivu vyžádány, uváznou tamže už na trvalo. Tak za nedlouho bude zákon katastrální č. 177/27 i v tomto směru proveden, a všechny operáty ze tří až pěti berních okresů budou soustředěny u jediného katastrálního úřadu měřičského. Jenom nedostatek prostory úřadoven způsobil, že nestalo se tak ještě všude.

Tato centralistická organizace katastrální služby měřičské postihne především notáře, působící mimo sídlo katastrálních úřadů měřičských, jimž odnímá se pomůcka, při veškeré jejich agendě nezbytná a v každém případě jediné spolehlivá, protože autentická, kterouž doposud měli po ruce doma, u svého berního úřadu, a umísťuje je do středisek, odkudž budou se opatřovati nutná data s rozmanitými nesnáze a s nevítaným zdržením.

Zřídka kdy přinese si strana parcelní archy nejnovějšího vyhotovení, nebo věrohodně doplněné a opravené, jichž bylo by lze bezpečně použítí. Obvyčně shledá trosky archů museálního vzhledu, jichž údaje dávno již byly předstíženy řadou změn i za několik desetiletí se příhodivších, anebo přinese si výpisky z obecního protokolu, jichž spolehlivost předpokládati se ani nedoporučuje, a nejčastěji nemá s sebou vůbec ničeho, a označuje pozemky, o něž běží, pouze svými místními pojmenováními. Proto při zjišťování jednotlivých parcel nutno určovati je v mapě podle polohy, tvaru hranic a dle sousedů, a při tom nelze se obejít bez lustra operátu katastrálního, kdež teprve možno se najisto přesvědčiti, zdali míněn jest pozemek celý, nebo pouze jeho část, kterou bude nutno dáti dříve odměřiti.

To vše bude nyní valně stíženo dopisováním, popřípadě i nákladnou dojížděnkou o data katastrální, nehledě ani ku ztrátě času tím způsobované. Potíže tohoto nového zařízení zakusí záhy vůbec každý, kdo k jakémukoliv účelu bude potřebovati přesné nynější výměry nebo jiného úředního údaje katastrálního. Poněvadž však zákon (§ 8 odst. 2.) výslovně připouští a umožňuje zapůjčování operátů také jiným úřadům, — u nichž pobyt jejich bude podle povahy své nezřídka dlouhodobý, zejména půjde-li o některou instanci revisí, — o čemž však v daném případě zájemník nebude předem věděti, bude mnohá jízda ke katastrálnímu úřadu měřičskému marna, přemnohé dopisování bezvýsledno a čekání na vyřízení písemného dotazu nekonečně dlouhé jako — lidské utrpení samo.

Máme tedy zase o jedno opatření více, které uzákoněno bylo bez jakéhokoliv zření a ohledu ku praktické potřebě. Není-li předloha zákona ani trochu politického rázu, prochází patrně bez náležité kritické revise

sněmovní, zejména bez věcného, odborného a jmenovitě neodvislého rozboru a posudku (— jehož ostatně také i jindy se nedostává), a co zpravodaj vyloží, to se odhlasuje a ovšem ponechají se prováděcím nařízením vždy nejširší možnosti. Přes to, že v obou komorách N. S. zasedají také praktičtí právníci, nebývají zákony domyšleny také po stránce všech důsledků jejich pro praxi, a tam, kde jsou na snadě zařízení samozřejmá, prakticky účelná a skutečně demokraticky prodchnutá, vyumělkovávají se instituce těžkopádné, zavádějící svízelné úřadování, přímo protichůdné ustáleným a osvědčenějším se poměrům. Mnohý úřední aparát se pak domnívá, že jest sám sobě účelem a cílem a pranic nedbá škod, které tím způsobuje všem vrstvám občanstva.

Všestranná důležitost katastrálního aparátu, pracnost a nákladnost jeho pořízení a udržování, a častá jeho potřeba při nejrozmanitějších příležitostech, prokáže zajisté brzy, že jest neudržitelno, aby existoval pouze v jediném vyhotovení, umístěném nadto ještě u jednoho úřadu, společného pro rozlehlou oblast územní. Kdyby takový jediný exemplář některé obce na cestách po zmíněných zápůjčkách se ztratil, nebo značně byl poškozen, čehož jistě nelze se uvarovati přes všechna případná zabezpečení, bude nesnadno vbrzku ho nahraditi.

Účelně vedené katastrální oddělení mělo by býti součástí po obchodnicku organizovaného decentralizovaného úřadu, daně vyměřujícího, předepisujícího, je vybírajícího a zúčtujícího. Berní úřady již za posavadního stavu dle katastrů vypočítávaly alespoň přibližně daňovou povinnost, připadající na jednotlivý pozemek i část jeho, a tím usnadňovaly vzájemné vyúčtování mezi účastníky, což nyní bude nemožno.

Vývoj také ukáže, že ani pozemková kniha nemůže se trvale obejít bez katastru, k ní přičleněného, který ovšem nestane se její částí integrující jako mapa, v níž lze poměrně snadno některé změny zakreslovati. Bude však vhodno zařaditi ke knihám pozemkovým jako pomocný a informační rejstřík přehledy parcel stavebních a pozemkových se všemi daty katastrálními po obcích sestavené a aspoň výročně revidované. Vždyť listovní musí bezpočtukrát vyslechnouti stereotypní otázku: »mohli bychom se tu dověděti také výměru?« — která je přece tak věcně oprávněna. Dosud odkazoval takové tazatele na berní úřad v témže městě se nacházející, a nyní v mnohých místech bude je posílati do vzdáleného sídla katastrálního úřadu měřičského, a marně bude jimi dotazován, komu nutno tuto důmyslnou novotu přičísti k dobru.

Námítku, že vyhotovení a vedení duplikátů katastru by vyžadovalo nákladu, na nějž není úhrady, lze odmítnouti poukazem na to, nač peníze jsou. Stačí uvésti na příklad, že tisíce Kč mimořádných honorářů pohltilo docela zbytečné a skoro dětské začernování německého textu na dvojjazyčných záhlavích listů pozemkových knih, čímž zaměstnává se dodnes soudní kancelářský personál po úředních hodinách. Minulosti takto zahladiti nelze, a žádného nového ducha, pohrdajícího takovými malichernostmi, které prestiže národa stát svůj obnovivšího spíše poškozují nežli upevňují, tímto způsobem do úřadování zaváděti také nemožno.

Prozatím bude proto nutno nastupovati na to, aby věnována byla zvýšená péče obecním protokolům parcelním, které zůstanou teď v četných okresích jedinými