

# ČESKÉ PŘÁVO

ČASOPIS SPOLKU NOTÁŘŮ ČESKOSLOVENSKÝCH

ŘÍDÍ PROF. Dr. EM. SVOBODA S KRUHEM REDAKČNÍM.

VYCHÁZÍ KAŽDÝ MĚSÍC MIMO ČERVENEC A SRPEN. — REDAKCE A ADMINISTRACE V PRAZE-II, ŽITNÁ UL. Č. 4b. — PŘEDPLATNÉ ROČNĚ 40 Kč I S POŠTOVNÍ ZÁSILKOU. — JEDNOTLIVÉ ČÍSLO Kč 4.

ROČNÍK XV.

V PRAZE, V PROSINCI 1933.

ČÍSLO 10.

## Zatížení přidělené půdy.

(Chronologický přehled.)

### I.

»Nelze souhlasit s názorem, že pod zákaz zcizení, poznamenaný v knih. vložce č. 2635 v M. Ž., spadá také smluvní zřízení práva zástavního. Zdejších rozhodnutí R II 308/29 (č. 9165 Sb. n. s.) a R II 338/29 dovolává se dovolací rekurs pro hájený názor neprávem, neboť obě měla za předmět exekuční zřízení práva zástavního a vztahovala se na zákaz zcizení, poznamenaný podle § 22 zákona o zajištění půdy drobným pachtýřům v doslovu novely čís. 311/20, kdežto v nynějším případě jde o smluvní právo zástavní a o zákaz zcizení podle § 7 záborového zákona v doslovu novely č. 108/21. Záviselo stejně jako při přidělu podle § 23 zákona přidělového na vlastním rozhodnutí Státního pozemkového úřadu při schvalování kupní smlouvy, zda vlastnické právo nabyvatele pozemku má být obmezeno toliko zákazem zcizení, či také zákazem zatížení právem zástavním. Rozhodli se pro zákaz toliko zcizení, nemůže již rozšiřujícím výkladem svého vlastního rozhodnutí obmezovati nabyvatele ve svobodném nakládání pozemkem více, než si při schválení kupní smlouvy vyřídil.«

(Rozhodnutí nejvyššího soudu ze dne 29. prosince 1930, R II 485/30, Sb. n. s. 10418.)

»V zákazu zcizení bez svolení Státního pozemkového úřadu podle § 22 zákona ze dne 27. května 1919 čís. 318 Sb. z. a n., v doslovu zákona z 15. dubna 1920 č. 311 Sb. z. a n., není obsažen i zákaz zatížení.«

(Právní věta rozhodnutí nejvyššího soudu ze dne 12. května 1932, R I 199/32, Sb. n. s. 11658.)

»... Jde o exekuci zřízením nuceného zástavního práva. Na nemovitostech je podle dohody se Státním pozemkovým úřadem zapsán toliko zákaz zcizení, nikoli zákaz zatížení. Zamýšlel-li Státní pozemkový úřad postihnouti nemovitosti také zákazem zavazení, bylo na něm, aby to do smlouvy, pokud se týče do schvalovací doložky pojal. Zákaz zcizení neznamená nutně také zákaz zatížení (srovnej rozhodnutí ze dne 12. května 1932

č. j. R I 199/32-1). Váznoucí na nemovitostech omezení nevyklučovalo, pokud se týče nevyklučuje navrhované zřízení nuceného práva zástavního. Účel přidělu, jehož se rekursní soud pro své rozhodnutí dovolává, je dostatečně chráněn zákazem zcizení, neboť tento zákaz platí netoliko pro zcizení dobrovolné, nýbrž také pro zcizení nedobrovolné, exekuční (Sb. n. s. čís. 5891, 7148, 8116, 8485).«

(Rozhodnutí nejvyššího soudu ze dne 13. října 1932, R II 360/32, neuveřejněno, a řada dalších, neuveřejněných rozhodnutí.)

### II.

»Zatížení přidělené půdy. Podle § 2 odst. 4 písm. a), zákona ze dne 27. května 1931, č. 93 Sb. z. a n. (malého zákona přidělového), není potřebí svolení státního pozemkového úřadu, jde-li o zcizení nebo o pacht přidělené půdy, jež není rolnickým nedílem, mezi manžely nebo s rodičů na potomky a jejich manžely.

Zkušenosti státního pozemkového úřadu ukazují, že soudy někdy povolují knihovní zápisy takových převodů bez svolení státního pozemkového úřadu i tehdy, když se přidělená půda zároveň zatěžuje. Postup ten není správný, neboť k zatížení přidělené půdy je v mezích § 2 malého zákona přidělového svolení státního pozemkového úřadu potřebí také tehdy, když k zatížení dojde při převodu, jenž sám svolení státního pozemkového úřadu nevyžaduje. To platí stejně, když se přidělená půda při pozůstalostním přechodu zatěžuje na př. podíly spoludědiců, výměnkem a pod.«

(Sdělení ministerstva spravedlnosti čís. 56.200/32, uveřejněné ve Věstníku z 16. ledna 1933.)

### III.

(Jde o převod s rodičů na syna, vkládá se právo vlastnické pro syna a užívání pro rodiče. Prvý soud knihovní žádosti vyhověl, rekursní soud na stížnost S. P. Ú. žádost za vklad práva užívání zamítl.)

»Jak rekursní soud sám zjistil, jest na nemovitosti vlož. čís. 2274 v P. poznamenáno obmezení, že k dalšímu zcizení zapotřebí jest svolení Státního pozemkového úřadu a dále poznamenán jest závazek k event. vyvlastnění.

Zákaz zatížení zapsán není, ježto si jej Státní pozemkový úřad nevyhradil.



Mohli bychom tedy prostě se odvolati na judikaturu nejvyššího soudu, jak se v poslední době ustálila, že »zamýšleli Státní pozemkový úřad postihnouti nemovitostí také zákazem zavazení, bylo na něm, aby to do smlouvy, pokud se týče do schvalovací doložky pojal.« »Rozhodli se pro zákaz toliko zcizení, nemůže již rozšiřujícím výkladem svého vlastního rozhodnutí obmezovati nabyvatele ve svobodném nakládání pozemkem více, než si při schválení kupní smlouvy vyhradil.« (Sb. n. s. 10418, 11658 a R II 360/32.)

Rekursní soud zřejmě nesdílí tento názor nejvyššího soudu, opíraje se o § 2 malého přídělového zákona (č. 93/31 Sb. z. a n.), který praví v odst. 1:

»Půdu, která nebyla přidělena jako rolnický nedíl, je dovoleno propachtovati, zciziti mezi živými a zatížiti jen se svolením státního pozemkového úřadu...«

Z toho stanoví výjimku v odst. 4:

»Svolení není třeba jde-li: a) o zcizení nebo pacht mezi manžely nebo s rodičů na potomky a jejich manžely...«

Že by také bez svolení S. P. Ú. bylo přípustné zatížení o tom se zákon nezmiňuje.

Přes tento důležitý argument nelze s rozhodnutím rekursního soudu v našem případě souhlasiti.

Neboť, je-li podle výslovného ustanovení zákonného mezi určitými osobami bez svolení S. P. Ú. přípustné zcizení, t. j. úplné vzdání se práva, nelze nahlédnouti, proč by mezi těmito osobami bez svolení S. P. Ú. mělo býti nepřipustné zatížení, t. j. pouhé omezení práva.

Tím liší se náš případ od těch, které nejvyšší soud shora řešil. Zatížení neděje se ve prospěch třetích osob, věřitelů, jak v případech výše uvedených, na něž převod nemovitosti bez svolení S. P. Ú. je nepřipustný. Ba ani ve prospěch osoby, na kterou lze bez svolení S. P. Ú. převést vlastnictví, neděje se zatížení. Zde pouze dosavadní vlastník pro sebe sama, převáděje vlastnictví, vyhrazuje si určité oprávnění, které jest jen jedním ze znaků vlastnického práva: užívati věci. Nevyhrazuje si tudíž ani žádné opětující se dávky (t. j. nezřizují se mu nějaké nově vznikající nároky na plnění), nýbrž ponechává si jen dosavadní užívání, tedy to právo které dosud má. Zásada »minus in maiore continetur« nemůže býti znázorněna na lepším případě. Bylo by ji aplikovati i tehdy, kdyby zákaz zatížení byl zapsán.

Není pochyby, že účelem malého přídělového zákona jest omeziti — aspoň částečně, pokud se totiž jevílo zákonodárci úplně zbytečným — úřadování S. P. Ú. a že účelem všech zákonů o pozemkové reformě jest uchovati nemovitost v hospodaření přídělcově.

S touto zřejmou tendencí zákona jest rozhodnutí prvního soudu v úplném souhlasu. A naopak nelze nahlédnouti, jaký smysl by mělo podrobovati svolení S. P. Ú., chce-li si kdo svůj vlastní pozemek ponechati v užívání, když bez svolení S. P. Ú. může pozemek převést se vším všudy: i vlastnictví k němu, i užívání. Zaopatřovati Státnímu pozemkovému úřadu práci, třeba zbytečnou, ale jen aby aspoň nějaká byla, to zákonodárce jistě nezamýšlel. Z malého přídělového zákona mluví pravý opak.«

(Dovolací rekurs z dne 28. ledna 1933.)

#### IV.

»Dovolacímu rekursu se nevyhovuje.

Vklad užívacího práva na přídělových pozemcích, za nějž je žádáno, má se státi za platnosti malého přídělo-

vého zákona č. 93/31. Od účinnosti tohoto zákona ještě čtyři léta neuplynula a nelze proto podle ustanovení § 2 uvedeného zákona bez svolení Státního pozemkového úřadu žádaný vklad povolit. Svolení řečeného úřadu vykázano není. Ustanovení § 2 (4) a) uvedeného zákona, jehož se dovolací rekurenti dovolávají pro své tvrzení, že k zatížení o něž jde, svolení Státního pozemkového úřadu není třeba, se na projednávaný případ nehodí. Zatížení přídělové půdy není podle uvedeného místa zákona z požadavku svolení Státního pozemkového úřadu vyňato, nýbrž jen zcizení nebo propachtování mezi manžely nebo s rodičů na potomky nebo jejich manžely, o to však v tomto případě nejde. Ani rozhodnutí Sb. n. s. čís. 10418, 11658 a R II 360/32, jichž se dovolací rekurenti dovolávají, se na případ nehodí, protože mají jiný skutkový i právní podklad. Rekursní soud, zamítнув návrh na vklad užívacího práva dovolacích rekurentů, nepochybil a bylo se o dovolacím rekursu usnísti, jak se stalo.«

(Rozhodnutí nejvyššího soudu z dne 9. března 1933, R II 57/33.)

#### V.

»Přídělové nemovitosti, které nebyly přiděleny jako rolnický nedíl, mohou za účinnosti zákona ze dne 27. května 1931 č. 93 Sb. z. a n. až na výjimky, v tomto zákoně stanovené, býti po dobu uvedenou v § 2, odst. 1. a 2. zmíněného zákona mezi živými zcizeny, zatíženy a propachtovány jen se svolením Státního pozemkového úřadu.«

»Názor, že i za účinnosti malého přídělového zákona je ponecháno Státnímu pozemkovému úřadu, by určil, zda vůbec a s kterým obmezením podle § 2, odst. 1. zákona má býti přidělena nemovitost stížena, nemá v zákoně čís. 93/1931 opory a nelze jej srovnati s ustanovením § 2 tohoto zákona. Mylným bylo by také míti za to, že i za účinnosti malého přídělového zákona č. 93/1931, stížen-li přidělený pozemek z dřívějšíka jen zákazem zcizení, nevádí to zatížení přídělové nemovitosti.«

»K vůli úplnosti se dodává, že za účinnosti malého přídělového zákona č. 93/31 nesejde, co se týče nutnosti svolení Státního pozemkového úřadu ke zcizení, propachtování nebo zatížení přídělového pozemku a co se týče neplatnosti smluv bez onoho svolení uzavřených, na tom, zdali obmezení v § 2 malého přídělového zákona uvedená jsou v pozemkové knize vůbec neb jen některá z nich zapsána nebo nikoli. Nejde totiž o obmezení po rozumu § 23 příd. zákona čís. 81/20 v tom kterém případě rozhodnutím Státního pozemkového úřadu stanovená, nýbrž o obmezení zákonem uložená a pozemek ze zákona i bez zápisu do pozemkové knihy postižující. Důvěra v knihy veřejné, pokud jde o ona obmezení, je vyloučena.«

(Právní věta, část důvodů a závěr plenárního rozhodnutí nejvyššího soudu z dne 16. října 1933, pres. 669/33, Právník str. 631.)

#### VI.

Mohli bychom nadhoditi otázku: Co bude se zástavními právy těch peněžních ústavů (poskytujících zápůjčky většinou jen na hypoteky se sirotčí jistotou), které za dosavadní praxe nejvyššího soudu schválení dlužního úpisu Státním pozemkovým úřadem nepožadovaly, až S. P. Ú. podá rekurs? (Soudu namnoze ona



usnesení Státnímu pozemkovému úřadu ani nedoručovaly a S. P. Ú. se o nich dovídá nahodile.) Vždyť tyto ústavy jednaly nejen v důvěře v pozemkovou knihu, nýbrž i v důvěře v judikaturu nejvyššího soudu!

Než tato otázka nebyla by zde na místě: vybočuje z rámce těchto kapitol, jak jest dán jejich podtitulem.

*Dr. Eduard Chloupek.*

JUDr. JOSEF MOŠUTA, Nymburk:

## Nová úprava pachtovného.

(Několik úvah a poznámek ku vlád. nař. č. 164/33.)

U venkovských okresních soudů jest nyní v nesporném oddělení plno práce s úpravou pachtovného podle vlád. nařízení č. 164/33. Toto nařízení má sice jenom dočasnou platnost, ale vyvolalo mnohem více pozornosti a zájmů, nežli jiné, třeba důležitější normy.

Proč? Především svojí výjimečností, s níž se přistupuje ku řešení tak ustálených a vžitých poměrů při venkovských pachtech. Rozhodování děje se v řízení nesporném, ale bývá při tom rušněji, nežli při dobytčích sporech. Znovu slyšíme celou tu stupnici trpkých námitek a stesků, jak se strany propachtovatelů tak i pachtýřů, jak bylo o tom všem psáno a debatováno již před vydáním nařízení. A namnoze se potvrzuje, že námitky propachtovatelů nebyly snad jen sobeckým odporem majitelů půdy. Tak ku př. často přichází soudce do kolise s vlastním přesvědčením, je-li nucen přiznávat nárok na snížení pachtovného z pozemků náležitých sirotkům a opatrovancům, nebo výměnkářům, kteří si ponechali nějaké pole, nebo je mají v požívání; je pochopitelné roztrpčení venkovského varhaníka, jehož plat záleží v užívání deputátního pozemku, který si dává do pachtu — bude mít teď po tři roky podstatně snížené požitky a náhradu nedostane odnikud. Podobné případy mohou nastati u církevních obrocí, ale s tím rozdílem, že na snížení, až do výše kongruovným zákonem stanovené, musí patrně dopláceti stát.

Obce a komunální svazky rovněž utrpí. Počítá se asi s 20timilionovým menším výnosem pachtovného. To ovšem bude chyběti v rozpočtech — nehledě k formálním závadám a finančním zmatkům, jež vznikají s ohledem na zpětné působení vládního nařízení. A konečně i efekt daně důchodové a přírážek k nim, bude značně menší, poněvadž se bude o snížené pachtovné přiznávat méně. Těmto všem námitkám, vesměs hospodářské a sociální povahy, nutno skutečně přiznati značnou váhu.

Naproti tomu jest jisto, že žádná právní norma — jako každé lidské dílo — nemůže býti naprosto dokonalá a nelze se tudíž ani při nynější úpravě pachtu vyhnouti jistým krutostem.

Závažnější námitka však jest, že se opravdu zcela mimořádně zasáhlo do dosavadní smluvní svobody a to na poli tak konservativním, jako je vlastnictví k půdě. Dokonce se zpětnou platností! V tomto směru vyvolalo nařízení větší rozrušení, než bylo očekáváno. I ti vlastníci, kteří současně jako pachtýři mají nárok na úpravu, byli znepokojeni. Je to v nynější neklidné době pochopitelné. Lidé na venku usuzují třeba takto: v době upisování půjčky práce se ujišťovalo, že ať dopadne půjčka jakkoliv, že se přece jen nesáhne na vklady. A nyní se sahá na pachtu, které konec konců nejsou nic jiného nežli také vklady — úspory, vložené místo na knížku, do pozemků.

Také se v souvislosti s úpravou pachtovného vzpomíná toho, že v době konjunktury a znehodnocení peněz po válce, nebylo ani staré, směšné nízké pachtovné, ani výměnky a úspory peněžité valorisovány — a že to vše jde na účet těchže lidí (kteří nejsou vždy hospodářsky silni).

Naproti tomu nelze ovšem přejíti svízelné postavení těch pachtýřů, k vůli nimž jako opravdu sociálně slabším, bylo především přikročeno k mimořádnému zásahu do principu smluvní svobody a dokonce i do sféry nabytých práv (přeplicené nájemné za r. 1932/33 se bude museti vracet). Se slabými však budou účastni výhod i hospodářsky silní pachtýři (§ 6. a 7. vl. nař.).

Jest tedy vládní nařízení v neposlední řadě také výslednicí politické a mocenské dohody příslušných činitelů zákonodárných. Ve své mimořádnosti a do jisté míry i neurčitosti, zavdává nařízení podnět k různě interpretaci, s níž se proti očekávání u soudu často setkáváme.

Ku př. text § 1.: »Pachtýř zemědělských pozemků, který pachtovaný pozemek sám nebo se svou rodinou obdělává a nemá s v ý c h i p a c h t o v a n ý c h pozemků více než 8 ha, může žádati« . . . . . jest vykládán v konkrétním případě, kde jde o železničáře, který má vlastní pouze domek, ale pole má jen spachtované (dva korce!) tak, že na úpravu pachtovného nároku nemá! Rationem legis tu nelze dobře pochopit. Což nejde o sociálně slabého? Či jest chybný text a mělo tam mimo to ještě státi »svých nebo pachtovaných?«

§ 5. odst. 2. zní: »Domnívá-li se propachtovatel, že pachtýři nárok na úpravu pachtovného nepřísluší, může oznámiti okresnímu soudu, v jehož obvodu leží pozemek, nejděle do patnácti dnů po obdržení pachtýřova oznámení své námitky«. Jaký následek má pomeškání 15denní lhůty pro propachtovatele, resp. když se námitky vůbec nepodají, ačkoliv pachtýř zavčas a řádně nárok na úpravu uplatnil, ale podle nařízení nároku toho vůbec nemá? Okresní soud v tomto případě rozhodl, že nepodáním námitek uznal propachtovatel uplatňovaný nárok pachtýřův, bez ohledu na to, že mu objektivně vůbec nepřísluší. Nemohu se ztotožňovati s takovým výkladem. Nikdo se přece nemůže domáhati nároku, jehož podle zákona nemá, pouze proto, že někdo nevykonal něco, co vykonati mohl, ale nemusel. Slova »může oznámiti« nelze jinak vykládati, než, že propachtovatel má na vůli námitky oznámiti, ale neučiní-li tak, nestihá jej žádná jiná sankce, než, ta, že o jeho námitkách u soudu v řízení nesporném nebude jednáno. Mimo to mám dojem, že by to bylo nemravné obohacení pachtýře.

Veliké potíže působilo propachtovatelům zjišťování výměry půdy, kterou má pachtýř ve vlastnictví a v pachtě (různé katastry, neochota obecních úřadů atd.). Často bylo nutno podávati námitky z opatrnosti, aby se nezmeškala lhůta, bez ohledu na dosud nezjištěné okolnosti a data.

Soudce rozhoduje v nesporném řízení pouze o tom, přísluší-li pachtýři nárok na úpravu či nikoliv (s výjimkou § 7). Podle novinových zpráv se však vyskytl — tuším v Litoměřicích — soudce, který použil svého oprávnění zkoumati platnost nařízení, zejména, zda neodporuje zákonu a došel prý k závěru, že tu jest odpor se zákonem č. 95/33 o mimořádné moci nařizovací, či dokonce odpor se zákonem o ústavě. Proto odmítl podle vládního nařízení o úpravách pachtu vůbec rozhodovati.