

Zákon o náhradě podle zákonů o stavebním ruchu.

Dr. V. S ý k o r a.

I. Stavební regres je jednou z úhradových osnov předložených vládou Národnímu shromáždění k rozpočtu na rok 1938. Mínen jako zákon finanční (publikován pod č. 260/37 Sb. z. a nař.) nedotýká se však svým obsahem pouze finanční správy v technickém slova smyslu a bezprostředně těch, kdož stavěli s podporou ve způsobě záruky, nýbrž neméně jsou dotčeny i osoby třetí, zejména peněžní ústavy, které se rovněž značnou měrou zúčastnily stavebního podnikání v rámci zákonů o podpoře stavebního ruchu v letech 1919—1924.

Původně vládní návrh obsahoval i podrobná ustanovení o náhradě u domů vystavěných s podporou ve způsobě příspěvku. Tato část neprošla však celá v sociálně-politickém výboru poslanecké sněmovny. Stát si totiž nevyhradil práva žádati v budoucnu náhradu 2% příspěvků, jež mají býti placeny po 25 let k zúročení a umořování stavebního nákladu. Jestliže v dalším výkladu se zabýváme i ustanoveními o státním příspěvku, je to z toho důvodu, že tato část byla vypuštěna jen dočasně a sociálně-politický výbor vyzval vládu, aby co nejdříve předložila návrh zákona o úpravě regresu při domech vystavěných s podporou ve způsobě státního příspěvku.

Naproti tomu při náhradě u domů vystavěných s podporou ve způsobě záruky neb zápůjčky státu jde o právo státu vyhrazené a proto po právní stránce důvodnosti nevzbuzuje regres žádných pochyb.

Není-li po této stránce námitek, nutno na druhé straně přihlédnouti k ustanovení odst. 4. § 51 vl. nař. č. 160/23 Sb. zák. a nař., podle něhož k požadování náhrady na dlužníkovi nemá dojíti do konce roku 1925 a po této době otázka tato měla býti upravena zvláštním nařízením se zřetelem k současné výši nájemného v domech, pro něž bylo uděleno stavební povolení do 27. ledna 1917. Předpokladem uplatňování náhrady je tudíž v tomto směru skutečnost, že nájemné v domech stavěných se státní zárukou bude nižší než v domech, na něž uděleno stavební povolení do 27. ledna 1917. Tento předpoklad dosud dán není. (Tato námitka uplatňována byla též v memorandu Ústředny obchodních komor.)

II. *Předmět náhrady.* Předmětem náhrady u domů vystavěných s podporou ve způsobě záruky neb zápůjčky státu jsou platy, které stát učinil nebo je povinen učiniti z důvodu převzaté záruky, u domů vystavěných s podporou ve způsobě příspěvku měly býti platy, které stát učinil nebo je povinen učí-

niti z důvodu podpory ve způsobě příspěvku (zákony č. 100/21, 45/22, 35/33 a 58/24 Sb. zák. a nař.).

III. *Určení náhrady.* 1. U domů stavěných se zárukou se určí náhrada částkou, o kterou je zaručená zápůjčka větší, než kolik činí zákonem stanovené procento stavebního nákladu, z něhož podpora byla vyměřena. Zákon dává právě v tomto směru výraz snaze zmírniti tvrdost a činí tak jednak základním rozlišováním, zda jde o nájemní dům, svobodárnu neb noclehárnu nebo o rodinný domek a zda tyto stavby vyvedeny byly obcemi, okresy, zeměmi, obecně-prospěšnými stavebními sdruženími a sociálně-pojišťovacími ústavy neb osobami jinými a jednak odstupňovanou percentuelní výší, která bere zřetel i na počet bytů. Dělitkem je tu tedy v prvé řadě povaha stavebníků, v druhé pak kvalifikace stavby.

Předpokladem nižší sazby náhrady u nájemních domů, obcí a obecně prospěšných stavebních sdružení je vyrovnání nájemného ve všech domech, které těmto stavebníkům náležejí a byly vystavěny za pomoci státu nebo Státního bytového fondu. Reaguje se tu na velmi častý případ, kdy stav. družstva stavějící nájemní domy v různých časových odstupech, upravovala nájemné vždy pro tu kterou stavbu zvláště, takže nájemné v domech stavěných za podpory podle zákona z roku 1920 bylo daleko nižší než u staveb prováděných již v letech 1923 neb 1924. Má-li družstvo ještě další nájemní domy, vystavěné bez státní záruky, nespadají již tyto do vyrovnání nájemného.

Důvodová zpráva k vládnímu návrhu vidí kladnou stránku vyrovnání nájemného v tom, že výhoda nižší náhrady přijde k dobru též nájemníkům v domech, u nichž nájemné je často stěžejí dosažitelné. Opomenuta je však úplně jedna skutečnost; nájemné v domě stavěném v roce 1920 má býti vyrovnáno s nájemným v domě z roku 1924. A přece stavebně u rozhodně většiny družstev jsou tu přímo značné rozdíly. Stavební materiál, výprava a uspořádání bytů jsou tak odlišnými, že srovnáním nájemného bude uvnitř družstev otřesen sociální základ a úměrnost bytové politiky, při čemž neúměrně poskytovaným protihodnotám postižení budou »staří« družstevní nájemníci. Vzhledem k možným změnám, nastalým v průběhu let v hodnotě objektu, může jak vlastník domu, tak i min. sociální péče dáti provést odhad domu a určití náhradu podle nynější hodnoty nákladu na stavbu.

Naproti nižší sazbě zná však zákon i zvýšení náhrady, a to zejména v tom případě, kdy vlastník domu zmenšil počet bytů neb výměru obytných místností ve staré části domu. V tom případě činí zvýšení tolik procent, kolik procent činí podlahová plocha obytných místností odňatých v přístavbě nebo nástavbě. Rovněž vysoký zdanitelný důchod v roce 1936 je důvodem zvýšení náhrady.

2. U domů vystavěných s podporou ve způsobě příspěvku platí o určení náhrady ustanovení uvedená sub 1. s tím rozdílem, že k zaručené zápůjčce připočte se počáteční hodnota podpory ve způsobě příspěvku.

Jako u skupiny prvé bere se rovněž zřetel na povahu stavby a kvalifikaci stavebníkovu.

IV. *Řízení.* Pro řízení, pokud neustanovuje zákon jinak, platí především předpisy řízení správního.

Prvým stadiem je předběžné řízení, v němž ministerstvo sociální péče sdělí vlastníku výpočet náhrady a sdělí zatímní výši splátek. Ve lhůtě, stanovené nejméně jeden měsíc od doručení výměru, musí vlastník uplatňovati nárok na osvobození, snížení resp. provedení odhadu. Tato lhůta je prekluzivní, t. zn., že jejím zmeškáním ztrácí vlastník domu všechna shora naznačená oprávnění. Náhradu v případě podpory ve způsobě záruky vyměřuje ministerstvo sociální péče v dohodě s ministerstvem financí a veřejných prací (ve způsobě příspěvku zemský úřad, do jehož rozhodnutí je možné odvolání k ministerstvu sociální péče, které rozhodne opět v dohodě s min. věř. prací a financí). Tímto ustanovením jsou spory mezi vlastníkem domu a státem pro vyměření náhrady vyloučeny z pořadu práva. Do rozhodnutí ministerstva sociální péče (ať rozhoduje již přímo, či k odvolání do rozhodnutí zemského úřadu) je ovšem přípustná stížnost k nejvyššímu správnímu soudu.

V. *Placení náhrady.* 1. Náhrada bude splácena 6% annuitami předem splatnými vždy dne 1. dubna a 1. října každého roku zahrnujícími v sobě 5% úrok a 1% úmor. Umořování bude tudíž trvati asi 35½ roku. Může býti také se zřetelem na sociální a hospodářské poměry vlastníka domu odloženo, může býti povolen též odklad k zaplacení jedné nebo dvou splátek. Zapravení náhrady může býti se souhlasem min. sociální péče provedeno i jiným způsobem, neprodlouží-li se tím umořovací doba. To zn., že vlastník domu může věřiteli zaplatiti stanovenou náhradu i najednou.

2. Při podpoře ve formě příspěvku měla býti placena náhrada rovněž v 6% anticipativních annuitách (není-li zaplácena najednou), a to z počáteční jistiny, kterou tvoří rozdíl menší hodnoty platů, vypočítané na podkladě 4½% dekursivní úrokové sazby a to platů, které je stát povinen ještě učiniti z důvodu udělené podpory a náhrady, stanovené způsobem naznačeným sub III., 2.

VI. *Věřitelé hypotekární.* Poměrem mezi státem a vlastníkem domu, stavěným s podporou ve způsobě záruky, jak bude utvářen pravoplatným určením náhrady, může býti dotčen i hypotekární věřitel, a to zejména v tom případě, jestliže vlastník domu zaplatí se souhlasem ministerstva sociální péče určenou náhradu najednou aneb propustí-li věřitel část zaručené zápůjč-

ky ve výši určené náhrady ze státní záruky. Nejde-li o zápůjčku emisní, může stát splatiti zbytek zaručené zápůjčky státními dluhopisy 4½% unifikační půjčky, které je k tomuto účelu zmocněn vydati ministr financí. Dluhopisy budou zníti na jméno věřitele zaručené zápůjčky neb vkladatele a nemohou býti devinkulovány. Věřitel zaručené zápůjčky neb vkladatel účelového vkladu, t. j. takového, který byl uložen proto, aby byla poskytnuta nebo že byla poskytnuta ze vkladové části zaručená zápůjčka, je povinen tyto dluhopisy přijati, a to ve jmenovité hodnotě.

Toto ustanovení vztahuje se jen na ty případy, kdy věřitelem zaručené zápůjčky je některý z peněžních ústavů, uvedených v § 2 odst. 1. zákona č. 239/1924 ve znění čl. XIV. bankovního zákona, tedy spořitelny, kontribučenské záložny, úvěrní společenstva, svazy jejich, zemské úvěrní ústavy, společnosti akciové a s r. o., provozující bankovní a peněžní obchody, k nimž zákon o stavební náhradě připojuje dále sirotčí pokladny, veřejnoprávní sociálně pojišťovací ústavy a soukromé pojišťovny.

Tyto peněžní ústavy jsou tedy ve funkci věřitelů zaručených zápůjček do velké míry ve svých právech zasaženy uvedeným předpisem, a to především zákonnou nutností, přijati ceně papíry na místo hotovosti a dále skutečností, že převzetí dluhopisů bude provedeno za jmenovitou hodnotu, při čemž je třeba zdůrazniti i rozdíl úrokové sazby zaručené zápůjčky a dluhopisů unifikační půjčky.

Nový Gaius.

Karel Neumann.

(Dokončení.)

O zásadách, ovládajících societatem ercto non cito, informuje nás Gaius jen stručně vytýkáje hlavní rozdíl mezi ní a společností klasického práva. Další údaje přinášel snad ve ztraceném pokračování nového textu. Každý společník měl plnou moc disposiční (*ius agendi*) a jistě tedy také plnou moc zakazovací (*ius prohibendi*), nemá-li dojíti k *bellum omnium contra omnes*. Jako příklady úkonů disposičních jsou uvedeny propuštění otroka a *mancipace*. Všechny tyto akty mají dostatek prvků zajišťujících *publicitu* jednání v nejstarší době. Lze tak velmi dobře přiznati plné právo jednat všem členům a není nutno spatřovati v terminu »*vel unus*« označení určitého společníka — »*socius administrator*«. ¹⁴⁾ Sám výraz *Gaiūv* »*vel unus*« dává

¹⁴⁾ Tak *Solzzi*, *Glosse a Gaio*. *Postilla*, str. 449. *Zancan*, *Per l'interpretazione di PSI 1182, 1934* (*Estr. Atti R. Accad. Torino LXIX.*)