

PRÁVNÍ RÁDCE

NAPSAL WALTER K. TOWERS, A. B., J. D.

KDY "SQUATTER" DOSTANE PŮDU.

James Randall byl vlastníkem kusy pustiny v rozměru tisíce akrů. Krajina ta byla nová a netknutá dosud pluhem a Randall málo si všiml držebnosti. Zůstal se svojí rodinou daleko a málokdy vůbec tam přicházel. Verne Fox přistěhoval se se svojí rodinou do té krajiny s úmyslem založit si nový domov v 1870. Měl málo peněz a přál si koupiti lán půdy, z kterého by mohl udělati výnosnou farmu. Setkal se s dvěma muži, kteří mu řekli, že mají takovou farmu na prodej. Byla daleko, skoro v pustině, avšak půda byla prý úrodná. Fox zaplatil \$800 za osmdesát akrů, obdržev papíry od svých nových známých a zabrav prázdny majetek, aniž by činil nějakých dalších pohybů. Fox postavil si domov a rok po roce vyčistoval půdu a rozkřivoval své polnosti. Slyšel, že cesta, na kterou majetek jeho čelil, byla hranicí Randallova lánu a že byl tudíž uvnitř této, ale ježto nikdo mu nepřekážel, neváhal si toho.

Bylo to až v r. 1892, kdy Randallova rodina odešla se do té krajiny za účelem usazení se tamtéž. Shledali, že Foxova farma byla v hranicích jejich lánu a že oni zaplatili za ni a obdrželi papíry od lidí, kteří k onomu majetku neměli žádného práva. V té době měl již Fox asi šedesát akrů pod pluhem neb sploštěno jako pastvinu pro dobytek. Nejzajímavější dvacet akrů málo používal a zůstaly skoro jak byly, když se tam přistěhoval. Randallovi okamžitě podnikli právní kroky na vyhostění Foxe ze své držebnosti, ale prohráli.

Ačkoli Fox nedostal žádných dobrých papírů, když na majetek se přistěhoval, jeho trvalá a veřejná držebnost tétož jako skutečného majitele po dobu více než dvacet roků, dala mu v něm úplné právo. Toto právo založeno bylo na tak zvaném promlčení zákona (statutes of limitations). Takový zákon jest v každém státě a jsou si celkem velmi podobny a obyčejně ustanovují, že nepřetržitá držebnost majetku po dobu dvacíti roků dává vlastnické právo na majetek, i naproti pravému majiteli. Když pravý majitel nehlásil se o své právo po dvacet roků, ztrácí nárok na majetek. Toto se v právníkové mluvě nazývá "vlastnické právo trpnou držebností".

Fox podržel si kontrolu celých osmdesát akrů s vrchu zmíněných, ačkoli osoby, od nichž je koupil, neměly na ně žádného práva a papíry, které vydaly, neměly platnosti. On však usadil se na půdě v tom pevném přesvědčení, že koupil ji od pravých vlastníků a že papíry, které mu dali, byly dobré. Soud přikl mu právo na celý lán popsany v majetkových listinách, ježto uvázel se v povšechnou držebnost a byl del tam po dvaletí roků.

Alex Phelps usadil se na této cestě asi v ten čas jako Fox. On ústně činil si nárok na osmdesát akrův lán, který zhruba popsal za několika příležitostí. On však nekoupil majetek od nikoho, neměl žádných papírů neb jiných pravidelných prostředků k získání držebnosti. Jednoduše usadil se na půdě, o které se domníval, že nemá žádného majitele. V národních zákona, on neměl "žádné barvy vlastnického práva", jako měl Fox. Phelps také vyčistil a přivedl pod pluh část lán, avšak ve skutečnosti udíval pouze asi šedesát akrů. Ježto Phelps neměl "barvy vlastnického práva", o které by se opíral, nemohl činiti žádného nároku na tu část pozemku, kterou ve skutečnosti nezaujímal. Poneze to, že našel hranice osmdesát akrů a občas přes ně přešel, aniž by jich ve skutečnosti používal, nebylo postačitečným, aby Phelps získal celý pozemek, na němž se původně usadil.

Ještě častěji vyvstávají případy, kde se jedná o trpnou držebnost lánu a příčinou ne-

snáz jest plotní čára, jež byla umístěna v nepravém místě. — Springer a Carr vlastnili sousední díla. Starý dřevěný plot odděloval jejich pole. Springer získal svoji farmu první a umístil plot jenom tak od oka, dle nějakého starého výměru. Carr vzal trochu v pochybnost, zdali hranice byla správná, avšak Springer tvrdil, že byla správná, a ať právně či nepravě, byla to hranice mezi jejich farmami a on vždycky byl větší, Carr nechal celou věc "běžeti" a obě rodiny uznávaly dřevěný plot za hranici po více než dvaletí roků. Pak mladší Carr zdědil ono místo po smrti svého otce. On dal provésti výměr a shledal, že stará plotní čára byla daleko v jeho hranicích a že tím dostalo se několika akrů země půdy Springerovi. Carr okamžitě podnikl právní kroky, avšak objevil, že jeho práva byla promlčena; soud rozhodl, že onen pruh půdy stal se majetkem Springerovým tím, že měl trpnou držebnost po dobu více než dvaletí roků.

Kdyby Springer, neznaje pravé hranice čáry, neměl úmyslu držeti se jí, kdyby výměrem nebyla shledána správnou, nýbrž hodlal se jí držeti jenom kdyby pravoplatně byla jeho, soud nebyl by pohlízel na tuto držebnost jako na trpnou; to jest, nikoli nepřátelskou Carrovi, a Carr nebyl by přišel o svůj majetek. Avšak když Springer obléhl svůj úmysl držeti se té hranice čáry, ať byla správná či nikoli a takovou ji udržel a půdy používal po dobu více než dvaletí roků, on získal tím dobré vlastnické právo skrze trpnou držebnost. Toto zdůrazňuje tu skutečnost, že k získání trpné držebnosti třeba jest činiti si nárok.

Jak již řečeno, aby "squatter" získal trpné držebnosti, on musí přebývat na půdě neustále dvacet roků. Trpná držebnost se vysvětluje jako držebnost někým, kdo není majitelem, nedělní slově s držebností právem pravého majitele. Žádný nájemce nemůže získati trpnou držebnost proti vlastníku půdy, neboť jeho držebnost jest jako nájemce, nikoli nedělní s právy vlastníka, a nájemce nesmí upírati vlastnické právo tomu, od koho půdu pronajímá. Trpná držebnost vždycky začíná nezákonitým zabráním půdy někým, kdo nemá zákonitých práv vlastnictví a držebnosti. Jak již bylo poznamenáno, držebnost musí býti trpná, totiž nepřátelská pravému majiteli. Musí býti a úmyslem domáhati se nároku, proti pravému majiteli, ať kdokoli jím jest. Kdo dle svého přiznání drží půdu jenom do té doby, až pravý majitel se objeví, nezíská trpné držebnosti. Musí býti neustálý a naprostý nárok vlastnictví. Že držebnost musí býti skutečná, neb konstruktivní dle "barvy vlastnického práva", toha jsme si již všimli. Dále držebnost taková musí býti veřejná a všeobecně známá, musí býti takové povahy, aby upoutala pozornost každého, kdo jde kolem, že půda náleží se v držení "squattera". Dále se vyžaduje, že držebnost musí býti výlučná a neustálá po dobu uvedenou v zákoně — obyčejně dvacet roků.

Vlastitelé-li nějaký vylázněný kus nemovitostiho majetku, který jest prázdny, nenechte nikdy uplynouti nějakou dlouhou dobu, aniž byste se přesvědčili, co se s ním děje. Najdete-li tam "squattera", buď postarejte se o jeho vyhostění, aneb vyžádejte si od něho písemný prohlášení, že není majitelem a nečiní si žádného nároku na vlastnictví, ale že vy jste pravým majitelem a že je to s vaší svolením, že zůstává na majetku. Zdáli jest nějaká pochybnost o správnosti hranic čáry mezi vámi a vaším sousedem, zkustejte si písemně prohlásiti od něho, že nemá žádného úmyslu činiti si nárok na něho jiného, a že na pravou hranici čáry a

kdyby stávající hranicní čára shledána byla nepravou, že nemá úmyslu držeti se jí, ale přijme tu, která výměrem ukázala se správnou. Když toto jest nemožno, dejte provésti výměr a domáhejte se svých práv zákonitou cestou dle rady a návodu schopného právníka.

(Copyright, 1913. by Walter K. Towers.)

BANKOVNÍ SYSTÉMY EVROPSKÝCH FARMÁRŮ.

III.

Francouzský hypoteční systém.

Credit Foncier spadá přímo pod dohled ministerstva finanční čili odhuru pokladny francouzské vlády. Její guvernér a dva podguvernéři jsou ustanoveni na doživotí prezidentem republiky. Na tyto úřady složena jest výkonná moc. Tři výšeji vládní úřadníci musí vždycky býti ve shoru fidelety. Sbor fideletů poznává za guvernéra, oněch dvou podguvernéřů, třech auditorů společnosti a dvaceti až třiatřinácti jiných. Fideletstvo jest voleno ve výroční schůzi akcionářů. Jenom dvě stě těch nejvýšeších akcionářů může býti přítomno v této schůzi, ačkoli jiní akcionáři mohou se dát zastupovati. Každý člen má jeden hlas za každých 40 akrů držebných buď osobně nebo jako náhradek. Avšak žádný akcionář nesmí míti více než pět hlasů za akcie osobní a pět za ty, které drží jako náhradek. Schůze zárovců zvolí auditory, přijímá zprávy guvernéra a auditorů a hlasuje o všech záležitostech, které výslovně nejsou vyňaty z její kontroly zákonem. Z výdělků společnosti, dividenda 5 procent jest nejdříve vyplacena akcionářům a pak od 5 do 20 procent zbytku jest přeneseno do záložního fondu až též vyrovná se aspoň polovičnou záložního kapitálu. Investování záloh ponechává jest fideletům, avšak z akcievého kapitálu, jedhna čtvrtina musí býti investována ve francouzských vládních jistotách a jedna čtvrtina v kamolářských budovách společnosti a všechny jistoty uloženy na bance Francouzské jako záruka za občasnou výpomoc neb půjčky francouzským koloniám. Přebytku může býti použito v hypotečním obehodě společnosti neb na získání obehodních cených papírů přátelkých Bankou Francouzskou, neb na jistoty, jež budou uloženy tamtéž. Tato forma vlády velmi obmezuje moc soukromých akcionářů, skládá velkou část moci v ruce vlády a na ochranu držitelů dluhopisů zajišťuje udržování postačitelné zálohy a kapitálu uvolněného v ty nejvíce konservativní a zdravé jistoty. Credit Foncier nikdy není dovoleno vydati hypoteční dluhopisy na více než na dvacetinásobnou hodnotu jejího kapitálu.

Dlužní úpis čili hypoteční dluhopisy Credit Foncier jsou vydávány splatně držitelům a jsou sprostředky daní. Úvěrní a veřejné fondy mohou v nich býti ukládány.

Vzhledem k právcím vypůjčovatelů, Credit Foncier není dovoleno čítati více nežli 6 proc. na půjčky ročníkem a držitelům půdy přes a nad úrokovou sazbu, kterou sama musí platit na své vlastní dlužní úpisy. Toto ukazuje, s jak malým výdělkem, poneze polovičnou jedinou procenta, velká banka může operovati a ještě vydělávati peníze. V přítomné době sazba Credit Foncier jest 4,3 proc. na hypoteční půjčky. Při zákonitě dovoleném výdělku 6 proc. to znamená, že Credit Foncier musila získati své peníze při 1,7 proc. — Skutečnost však jest, že za \$100,000,000 hypotečních úpisů vydánych v r. 1912 a nesoucích pouze 3 proc. úroku bylo "přepočeno" osmdětkrát, totiž poplatky v penězích po těch dluhopisích byla osmdětkrát větší, nežli sazba. Jest sotva pravděpodobno, že i silně zbudovaná národní pozemková banka ve Spojených Státech mohla by získati peníze při této úrokové sazbě, avšak toto vykazuje, jakou výhodou bylo by to pro americké farmáře, kdyby měli pozemkovou banku, která mohla by získati jejich hypoteční dlužní úpi-

sy do evropského trhu, kde možno najíti lacinější peníze. Jest však tajemství kronohyčejného úspěchu francouzských dlužních úpisů. Ceny jsou vypláceny na jistý počet úpisů při každém vydání. Na příklad z oněch svrchu zmíněných, jež vydáno bylo za \$100,000,000, prvníh padesát neb sto, jež vytaženy budou z kola včas, kdy úpisy jsou vypláceny, pořádnou cenu, které ve výjimčných případech mohou býti až \$10,000 na jediný úpis. Mohlo by býti tvrzeno, že tento loterní systém není hazardní hrou, ježto každý držitel dlužního úpisu dostane svůj úrok, avšak taková praktika byla by sotva příznivě přijata ve Spojených Státech.

Kromě nízké úrokové sazby Credit Foncier poskytuje druhou velkou výhodu francouzským rolníkům. Jest to systém amortizace, čili splácení po částkách, které dovoleno jest na půjčky na dlouhou dobu. To se provádí též německými ústavami do jisté míry, avšak tam nebylo to vypracováno tak úspěšně a nešlo se to takové oblibě mezi německými sdruženími vypůjčovatelů. To může býti tím, že v kooperativních ústavech vypůjčovatelů sami mohou si diktovat podmínky splácení a pokusem spojiti se pouze s odvětvím úrokových splátek na půjčky, které jsou až na padesát roků, neb dobu ještě delší, mohlo by býti příliš silné. Avšak nejsou-li půjčky na dlouhou dobu spláceny po částkách a dluh povolna umořována, nemůžeme viděti žádné výhody z půjčky na dlouhou dobu. Vzhledem, nabídnou-li půjčky na padesát roků, a než poneze úrok byl by plácen a veškeren původní kapitál neb většina téžto splacena až po vypršení lhůty, mohlo by způsobiti, že rolníci celé země zabředli by do těžkého zhmotného dluhu. V mnohých z německých ústavů výhoda dána je rolníkům čini splátky, neb splátky do u-mořovacího fondu, jak jsou nazývány, po jistý počet roků a pak ostatek lhůty plátni pouze úrok, a splátky do umořovacího fondu dle práva. Credit Foncier má právo poskytovat půjčky na krátkou dobu a dává v tomto odvětví veliký obehod, avšak na půjčky na dlouhou dobu jest vyžadováno od dlužníků, aby spláceli určitou sumu každým rokem, z uží část jde na úrok a ostatek na umoření původního dluhu. — Každým rokem částka, jež složena byla kromě úroků, odepšana jest od původního dluhu. Ponezvad dluh takto ubývá, rovněž úroky stávají se menšími. Tudíž větší část výročních splátek každoročně jde na splácení půjčky a menší část na úroky. Na příklad francouzský rolník se vypůjčí \$100 při převládající úrokové sazbě 4,3 proc. Jeho půjčka jest na 25 roků. Každým rokem po dobu 25 roků on musí plátni \$6,57 Credit Foncier. — Prvním rokem, z těchto \$6,57, \$4,30 jde na úrok a \$2,27 jest odraženo od původního dluhu. Příštím rokem odevzdá dalších \$6,57. Avšak v druhém roce na místo, aby plátni úrok na plyných \$100, plátni úrok na \$100 minus \$2,27. Tudíž se \$6,57 zaplacených v druhém roce, \$4,20 jde na úrok a \$2,37 na splácení původní půjčky. Jeho dluh ku Credit Foncier klesá na \$95,36. Tak každým rokem dluh jeho ubývá a na konci pětadvaceti roků jest úplně prost dluh, aniž by musil plátni více než 6,5 proc. ročně. Měli rolník lepší smlouvu, může ovšem půjčku uzavřiti na kratší lhůtu a pak plátni poměrně více. Za těchto okolností hypoteční půjčka je pro farmáře dobrým investováním na níhž břemeno, jakým obyčejně bývá. Otázka úroku u porovnání se získávkami výhodami jest úplně bezvýznamnou.

Vedle faki svrchu uvedených, čkajících se Credit Foncier, dlužno ještě dodat, že pravidla, dle nichž společnost půjčuje své fondy, jsou velmi přísná. Taková pravidla pro americký systém musí býti vypracována v původní formě, avšak měla by býti zrovcena tak přísná, ježto bezpečnost celého systému spočívá na tomto bodu. Na druhé straně Credit Foncier má svrchovanou moc vyvolati peníze od dlužníků, kteří porušili své smlouvy. Potřeba této ochrany pro hypoteční společnost byla již zdůrazněna.

Až vzata bude na přetřes otázka založení hypotečního bankovního systému pro Spojené Státy, o mnohých věcech dlužno bude bedlivě uvažovati a mnoho původní práce bude nutno vykonati. Francouzské a německé systémy mohou býti přijaty jako vodítka. Na prvním místě je tu problém duální vlády ve Spojených Státech. Mohla by pozemková banka zorganizovaná pod federálním charterem a podléhající federálnímu dohledu obehodovati uspokojivě a jednotlivými farmáři, kteří drží své pozemky pod státními zákony. Rovněž jsou Spojené Státy mnohem větší zemí, než kterákoli z těch, v nichž onen plán byl vyzkoušen, a problém získání dostatečně silné střední organizace ku podporování dluhopisů se systémem, který zárovcův bude k službám všech farmářů v zemi, bude velmi obtížným k rozřešení. Bude-li spočíváno na státní ústavě, bude nevyhnutelným jednotné státní zákonodárství nebo dluhopisy osmdětkrát státní, vydané pod různými se zákony, budou míti v zájmu bezpečnosti znalky a zniči důvěru investorů v jistoty. Možná, že systém mohl by býti vypracován, za něhož farmáři každého státu mohli by míti kooperativní sdružení neb soukromě vlastněnou pozemkovou banku, jak okolnosti mohly by diktovat a pak federální instituce mohla by býti založena, aby přijímala dlužní úpisy státních institucí a zaručovala je neb za ně vydávala národní pozemkové dlužní úpisy, opírající se o státní úpisy, k prodeji v národním a mezinárodních trzích.

Jednou námitkou, která se vyektuje v této době proti kooperativnímu hypotečnímu ústavu ve Spojených Státech, zdá se býti, že nedostí velké procento farmářů kterýchkoli jednotlivého okoli žádno by hypoteční půjčky, a by tvořili těsné souvislé společnosti. Zdá se to býti nevyhnutelným, aby tím neb oním způsobem národní ústav byl utvořen, ježto kooperativní ústav, v němž zastoupeni by byli farmáři země tak velké, jako jsou Spojené Státy, nedá se uskutečniti. Bylo nemožným získati přiměřené zastoupení a zárovcův obehodní zdatnost v takovém obehodním podniku, kdežto dobře jest známo, že vládní dohled zajistil by každou ochranu farmářům v ústavu soukromě vlastněném. Avšak žádný z těchto problémů není nepřekonatelný.

CHAS J. VLACH OPTIK otevři novou obdovu v 6. 822 Brandels Bldg., Omaha, Nebraska

Dr. J. F. Schefčik, OČNÍM, ÚSNÍM, NOSNÍM A HRDELNÍM NEDUHŮM.

Sdružení českých lékařů v Omaze a So. Omaze DR. ŠRÁMEK J. M.

DR. KOUTSKÝ JOHN W., 405 sev. 24. ul., So. Omaha

DR. NĚMEC CHAS. J., 1316 William ul., Omaha

DR. F. J. SWOBODA, 1255 již. 16. ul., Omaha

DR. ŠIMÁNEK G. F., 1262 již. 13. ul., Omaha

DR. KÁLAL F. J., 627 City National Bank, proti Bennetovu obehodu

DR. CHALOUPKA & CHALOUPKA, 24. a M ul., So. Omaha, Neb.

Pište sobě o "Česko-Americký Venkov" na ukázkou.



FARMY V CALIFORNII Mám na krátkou dobu option na tyto farmy: 1. 800 AKRŮ... 2. DOBYTEČNÁ FARM... 3. SÍLŤOVÁ FARM... V. PULEC, 306 Forum Building, SACRAMENTO, CAL.



A Hurried Order? Then You Should Telephone When there is a break-down in the factory—when goods run short in the store—when anything is needed in a hurry—the telephone is the quickest way to results. NEBRASKA TELEPHONE CO.