

těži jest výtvořem, vyvolaným liberalistickým zřizováním hospodářským a něčím zcela moderním, čehož potřeba teprve v nové době byla poznána a co teprve v nejnovější době postupně pronikalo a zákonodárstvím bylo uskutečňováno. Následuje pak zpravidla chvála moderního zákonodárce.

V přednášce, kterou měl Dr. Jiří Weis dne 2. října t. r. pro Mezinárodní sdružení pro ochranu živnostenského vlastnictví, odbor československý v Praze, bylo však poukázáno na tyto zajímavosti:

Ve všech cechovních stanovách středověku nalézají se ustanovení soutěžní, a to nejen speciální případy našeho zákona proti nekalé soutěži, odpovídající §§ 2—13, 25—32, ba dokonce ustanovení, že zaměstnavatel ručí za nekalou soutěž zaměstnance (§ 14) a že zaměstnanec může se exkullovati příkazem zaměstnavatelovým (§ 38), nýbrž i, což jistě kasuistickému věku bylo cizí, i jakási generální klausule (§ 1). A přitom sáhají tato ustanovení do XIII. století a i v době největší slávy cechů trvají, takže jistě nejsou příznačná pro liberalismus. Nejen však že zákazy nekalé soutěže byly dány, byly také dodržovány a nekalá soutěž byla procesy stíhána. Přednášející ukázal, že již od středověku existovalo úplně vybudované soutěžní právo a jen zajímavým jeho nepoznáním se strany právníků vychovaných římským právem se stalo, že nebylo recipováno, a že muselo vzhledem k nutné potřebě v hospodářství býti objeveno. Přednášející usoudil, že smýšlení podnikatele lze podle toho pokládati v jakékoli hospodářské soustavě za úplně stejné.

O nevypověditelnosti tak zv. stavebních záloh.

Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí č. j. Rv I 1796/34 ze dne 27. května 1936 vyřkl, že stavební záloha daná

žalobcem jako členem stavebního družstva, jest nevypověditelnou a zamítl proto žalobu, kterou bylo vymáháno její vrácení. Toto rozhodnutí glosováno bylo v novinách jako rozhodnutí zásadní povahy, jímž byla všeobecně vyslovena nevypověditelnost tak zv. stavebních záloh, ačkoliv ve skutečnosti tomu tak není, a chci proto k věci podati vysvětlení.

Předně jest si uvědomiti pojem stavební zálohy, stavebního vkladu, bytového vkladu, členské zálohy a jak jinak různě se nazývá peníz členem stavebního družstva vedle členského (závodního) podílu skládaný. Možno tu použití definice, která pro pojem tento uvedena jest v §§ 2 a 3 vlád. nař. ze dne 13. července 1934, č. 160 Sb. z. a n., kde jsou tyto stavební zálohy označeny jako »částky, kterými členové přispěli k úhradě stavebního nákladu z vlastního jmění«. Jsou to tedy příspěvky, kterými členové družstva ze svých vlastních prostředků přispívají na uhrazení stavebního nákladu. Stávající předpisy vydaných zákonů o stavebním ruchu, jakož i zákona o Státním bytovém fondu požadovaly totiž na družstvu, aby si část nekrytého stavebního nákladu uhradilo samo svými vlastními prostředky. Zpravidla bylo družstvo nuceno získati si tyto prostředky od svých členů, kteří měli nebo chtěli si v družstevním domě najati byt nebo jinou místnost. S právního hlediska běží nejčastěji o zápůjčky poskytnuté společenstvu, které, jak již řečeno, se ve stanovách různě označují.

Nejvyšší soud řešil případ, v němž žalované družstvo mělo ve svých stanovách ustanovení, že stavební zálohy jsou vypověditelné pouze tehdy, když by družstvo nepříkročilo ke stavbě činžovního nebo rodinného domu do dvou let po slo-

žení zálohy. Společenstvo podle svých stanov bylo oprávněno přijímati stavební zálohy jak na stavbu činžovních domů, sloužících k pronajímání bytů členům, tak na stavbu domů rodinných pro tak zvané »čekatele«.

Zjištěno bylo, že družstvo do dvou let činžovní dům postavilo a že žalobce v něm skutečně dostal jako nájemce byt. Nejvyšší soud pak vyslovil, že vzhledem k tomu není pohledávka žalobcova, z titulu stavební zálohy složená, vypověditelnou, poněvadž družstvo zachovalo podmínky stanovami pro nevypověditelnost určené. Po našem soudu šlo tu o případ jasný, ale naprosto není možno z něho povšechně vyvozovati, že stavební zápůjčky jsou vesměs nevypověditelné.

Vždyť zde jednalo se o nevypověditelnost mezi stranami sjednanou ve společenské smlouvě (stanovách) a proto zejména nelze toto rozhodnutí vztahovati na ony případy, kde se stanovy o nevypověditelnosti stavebních záloh vůbec nezmiňují anebo ji určují pouze pro tak zv. čekatele rodinných domků. Věc jest řešiti od případu k případu podle její povahy, při čemž pro ony případy, kde na nevypověditelnost záloh stavebních není ve stanovách pamatováno, bylo by třeba v první řadě přihlížeti ku povaze a účelu, za jakým byla stavební zápůjčka poskytnuta. To znamená, že by na př. bylo možno přiznati, že stavební záloha není vypověditelná, dokud trvá sjednaná smlouva nájemní, kterou člen obdržel od družstva byt v činžovním domě.

Že jinak, zejména při zrušení nájemního poměru, když ani stanovy, ani sjednaná smlouva nájemní se o nevypověditelnosti stavební zálohy nezmiňují, lze při zrušení nájemního poměru požadovati stavební zápůjčku zpět, poněvadž pominul účel, pro který byla složena, plyne právě

z citovaných předpisů §§ 2 a 3 vlád. nař. č. 160/1934 Sb. z. a n.

Hospodářská krise má v zápětí, že k rozvazování smluv nájemních ve stavebních družstvech dochází ve větší míře (dochází k stěhování z větších bytů do menších, nebo sice do bytů se stejnou činží, ale najatých na volném bytovém trhu, kde není požadováno složení zálohy) a přirozeně množí se i případy, kdy je požadováno vrácení zápůjček.

Družstva často nemají hotových peněz na vyplacení těchto záloh a dochází pak ke konfliktům, sporům a exekucím, jež družstva vyčerpávají. A tu vládní nařízení dvojím způsobem zasáhlo do těchto poměrů:

V první řadě tak, že podle §u 2 cit. vlád. nař. může si družstvo opatřiti peníze ke splacení požadovaných záloh, když za podmínek tam uvedených dosáhne zvýšení zaručené zápůjčky. Anebo může podle §u 3 tohoto nařízení ministerstvo sociální péče v dohodě s ministerstvem financí a ministerstvem veřejných prací po slyšení svazu, jehož jest družstvo členem, určití dobu, po kterou nemohou býti stavební zálohy, to jsou částky, jimiž členové z vlastního jmění přispěli k úhradě stavebního nákladu, družstvem vypláceny, ani na něm vymáhány zcela nebo z části, když by tím bylo ohroženo řádné hospodaření společenstva. Jde tu o jakýsi druh moratoria, vztahujícího se ovšem na speciální závazky, t. j. vrácení poskytnutých stavebních zápůjček.

V praxi soudy buďto spory, v nichž je žalováno na vrácení zálohy, v tomto případě přerušují, anebo zamítají žaloby pro předčasnost. Posouditi, který z těchto postupů je vhodnější a správnější, vymyká se z rámce tohoto pojednání.

J. Štěpina.