C) Osnova nového trestního zákona pojednává o padělání veřejných úvěrních papírů a padělání mincí v téže hlavě pod názvem »Falšování peněz a cenných papírů jim se rovnajících«. Kdo napodobí v obchodu obíhající papírové peníze státu některého nebo peníze ve příčině ochrany státní ve směru trestním státním penězům na roveň postavené nebo kdo rozmnožuje jich počet rozstříháním a spojováním za tím účelem, aby takto napodobené nebo zfalšované peníze do oběhu byly dány, potrestán budiž pro zločin káznicí od 1 do 15 let nebo vězením od 1 do 5 let. Týž trest stanoven jest pro toho, kdo dá do oběhu peníze, které napodobil nebo padělal bez úmyslu dáti je do oběhu, nebo kdo opatřuje si peníze od kohokoli napodobené nebo padělané za tím účelem, aby dány byly do oběhu v hodnotě jim na oko dané, nebo přijímá je nebo jinému opatřuje. Též může býti s tím spojena peněžitá pokuta až do 4000 zl. Nepřevyšují-li však napodobené nebo padělané kusy jednotlivě cenu 5 zl. a nebylo-li provedeno napodobení nástroji nebo zařízeními sloužícími ku rozmnožení, nalézti jest na trest káznice od 1 do 5 let nebo na vězení od 6 měsíců do 5 let, s čímž spojena býti může pokuta peněžitá do 1000 zl. Ve všech případech může býti nalezeno na to, aby dána byla dotyčná osoba pod dozor policejní (§§ 157 a 158 osnovy). Kdo do oběhu dává kromě případů svrchu naznačených napodobené nebo padělané peníze za pravé věda o jich nepravosti, potrestán budiž pro přečin vězením od 1 dne do 6 měsíců nebo na penězích od 1 do 1000 zl. (§ 159 osnovy). Penězům na roveň staví se bankovky pro všeobecný obchod určené, tištěné nebo jinak mechanicky nebo chemicky rozmnožené, poukázky k výplatě, dlužní úpisy, akcie nebo jich místo zastupující mezitímní listy nebo kvitance, jakož i kupony a talony k těmto papírům patřící, kteréž vydány byly státní vládou nebo některou pokladnou k vydání takových papírů oprávněné, od obce, společnosti nebo korporace. Toto ustanovení platí i tehdy, když podpis vydatelův nebo jednotlivá slova nebo číslice jsou na listině připojeny vlastnoručně (§ 106 osnovy). Za padělání považovati sluší při jmenovaných papírech každou změnu v obsahu, kterouž pravému kusu dodává se rázu vyšší ceny nebo neplatnému nebo zaniklému kusu vtiskuje se ráz platnosti (§ 161 osnovy).

Pacht a nájem.

I. Pojem a náležitosti.

Smlouva nájemní (v širším smyslu) jest smlouva, kterouž někdo (nájemce) dočasné užívání věci nezužívatelné proti určité úplatě (nájemnému) od jiného (pronájemce) obdrží (§ 1090 o. o. z.). Předmětem nájmu mohou rovněž jako při smlouvě trhové býti nejen věci hmotné, a to buď movité neb nemovité, buď jednotlivé neb hromadné, nýbrž i práva na př. právo honební, živnosť atd.). Pachtýřem honitby může býti jen ten, proti komu v této vlastnosti nestává pochybnosti. Obec jakožto taková jest vyloučena z pachtování honitby (§ 3 min. nař. ze dne 15. prosince 1852 č. 257 ř. z.). Aby čas byl napřed určen, zapotřebí není; smlouva nájemní může býti uzavřena i na neurčitý čas, jen že jednak pronájemce nesmí žádati vrácení věci dle libosti — jako při výprose (precarium) — jednak nelze pronájemci vzdáti se vůbec práva výpovědi. Není tudíž platnou smlouvou pachtovní, přenecháno-li užívání pozemku na tak dlouho, dokud nájemné bude řádně placeno (roz. nejv. s. dv. ze dne 10. ledna 1860 č. 71 »Gl. U.« 1053). Úplata musí býti určitou a zapravena, není-li jinak

umluveno, jako cena trhová; záležeti může nejen v penězích, nýbrž i v jiných zastupitelných věcech, zejména i v určitém množství plodin, nikoliv však v poměrném dílu jejich, jinak by vznikla smlouva společenská (§ 1103 o. o. z.). Zákon rozeznává smlouvu nájemní (v užším smyslu) a smlouvu pachtovní dle toho, lze-li věci v nájem dané bez dalšího vzdělávání užívati anebo lze-li jí užívati jen pilností a přičiněním (§ 1091 o. o. z.). Nerozhoduje však hospodářské určení věci o sobě, nýbrž vůle nájemce v konkretním případě, která při nájmu směřuje k pouhému užívání věci, při pachtu však k dobytí plodů. Týž pozemek na př. jednou se pronajme k osázení plodinami, podruhé jako skladiště na dříví; v prvém případě jest zde pacht, po druhé nájem. Rozdíl mezi smlouvou pachtovní a nájemní má v občanském právu v různých směrech praktický význam (viz níže odst. III. 1, 2, 3, 4, 5, pak odst. IV. 2), pročež jest v jednotlivých případech velice důležitým stanoviti, zdali se jedná o pacht či o nájem. Označení smlouvy stranami samými jakožto »smlouva pachtovní« nerozhoduje (roz. ze dne 13. dubna 1871 č. 12981 »Gl. U.« 4124). Nájem pozemku ku zřízení divadla jest nájmem v užš. sm. (roz. ze dne 4. června 1867 č. 4085 »Gl. U.« 2805), rovněž i domu, byť i sloužil ku provozování živnosti (rozh. ze dne 5. srpna 1884 č. 9059 »Gl. U.« 10122 a j.), najmutí však radikované živnosti hostinské jest pachtem (rozh. ze dne 1. května 1867 č. 3266 »Gl. U.« 2790). Byly-li jedinou smlouvou v nájem dány věci způsobilé k nájmu a zároveň věci způsobilé k pachtu (na př. dům se zahradou), dlužno smlouvu posuzovati dle povahy věci hlavní (§ 1091 o. o. z.).

II. Účinky.

Smlouva jest hotova, jakmile strany se dohodly o podstatných kusech nájmu, totiž o věci a o ceně (§ 1094 o. o. z.). Zvláštní formy se ku smlouvě nájemní nevyhledává. Nájemce obdrží uzavřením smlouvy právo osobní proti pronajímateli a jeho dědicům na odevzdání a užívání věci. Je-li však smlouva nájemní zapsána ve veřejných knihách, jest právo nájemcovo pokládati jako právo věcné, které sobě i pozdější držitel nemovitosti pro zbývající ještě čas musí dáti líbiti (§ 1095 o. o. z.). Nicméně musí i nájemce, jehož právo jest knihovně zapsáno, ustoupiti tomu, kdo nemovitosti nabyl exekuční dražbou a jest mu jen ohledně odškodnění vyhraženo jeho právo proti pronajímateli (§ 1120 o. o. z.). V případě konkursu má scizení nemovitosti náležející do konkursní podstaty i z volné ruky vzhledem ke zrušení smlouvy týž účinek jako exekuční prodej (§ 23 konk. ř.).

III. Práva a povinnosti stran.

1. Odevzdání, udržování a užívání věci (§§ 1096—1098 o. o. z.). Pronájemce a pachtující jest povinen, věc pronajatou na své útraty ve stavu k užívání způsobilém odevzdati a udržovati, a nesmí nájemce v obyčejném neb umluveném užívání anebo braní požitků rušiti. Při nájmu v užším smyslu musí nájemce potřebné správky (na př. oken, kamen v bytě) pronajímateli oznámiti, nikoliv však není oprávněn, dotyčné náklady o své ujmě učiniti a náhradu jich žádati; jednal-li tak přece učiniv nutný neb užitečný náklad na věc najatou za pronájemce, pokládá se v tomto směru za nezmocněného jednatele (§ 1036 o. o. z., viz čl. Jednatelství bez příkazu), musí však náhradu nejdéle do 6 měsíců po navrácení věci soudně žádati, jinak právo žalobní zaniká. Při pachtu jest pachtýř povinen, obyčejné

správky na staveních hospodářských sám opatřiti, pokud opatřeny býti mohou materiálem a službami ze statku pachtovaného, ostatní správky však oznámiti propachtujícímu k obstarávání. Nájemce i pachtýř jest oprávněn věci najaté nebo pachtované po umluvený čas vedle smlouvy užívati resp. z ní užitky bráti. Nájemník jest povinen po výpovědi z bytu trpěti přivádění cizích lidí za účelem dalšího pronajmutí, pokud se tak děje způsobem nájemníka neobtěžujícím (roz. ze dne 1. srpna 1876 č. 8978 »Gl. U.« 6217). Není-li o spůsobu užívání ničeho omluveno, může nájemce věci užívati spůsobem obyčejným. Nájemce i pachtýř jest dále oprávněn, v mezích svého práva dáti věc v podnájem, avšak jen tenkráte, nevzejde-li z toho ujma vlastníkovi anebo nebyl-li podnájem ve smlouvě výslovně zakázán. Pachtovanou honitbu lze úplně neb částečně dáti v podnájem anebo přenechati osobám třetím proti náhradě peněžní anebo výhradě části z výtěžku toliko se svolením politického úřadu pod následky neplatnosti a trestnosti (§ 12 min. výnosu ze dne 15. prosince 1852 č. 257 ř. z.).

2. Přeměna (§ 1099 o. o. z.). Při nájmu v užším smyslu nese veškerá břemena a dávky pronájemce. Při pachtu sluší rozeznávati, je-li pacht úhrnkový (in Pausch und Bogen) anebo rozpočtový (Pachtung nach einem Anschlage). V případě prvém připadnou na pachtýře veškerá řádná i mimořádná břemena vyjímaje zapsaná břemena hypotekární, v případě druhém, bylo-li totiž ve smlouvě v jednotlivostech stanoveno, co pachtýři má býti poskytnuto, nese pachtýř jen ona břemena, jež při dotčeném rozpočtu z užitků byla odečtena anebo jež zapraviti jest toliko z plodů a nikoliv z pozemku samého. Desátek a dávky výměnkové jsou břemena, jež se zapravují sice v plodinách, avšak nikoliv z plodů, nýbrž z pozemku, pročež tíží propachtujícího. Činžovní groš platiti musí nájemník (rozh. ze dne 2. prosince 1869 č 10779 »Gl. U.« 3591). Útraty ubytování vojska domácího nese propachtující (rozh. ze dne 8. října 1870 č. 1607 »Gl. U.« 3898), útraty však ubytování vojska nepřátelského pachtýř (rozh. ze dne 26. října 1870 č. 8281 »Gl. U.« 3923).

3. Nájemné (činže). Nestává-li zvláštní úmluvy nebo opáčného místního obyčeje, jemuž se strany obyčej ten znající i mlčky mohou podrobiti, nebo zvláštního nájemného řádu, platí se nájemné, byla-li věc najata na jeden neb více roků, pololetně pozadu, je-li nájem na dobu kratší, po projití nájmu (§ 1101 o. o. z.). Lze též umluviti placení nájemného na více lhůt napřed, avšak oproti hypotekárním věřitelům pronajímatelovým nemůže nájemník namítati, že zaplatil více než jednu (zákonnou neb obvyklou lhůtu napřed (§ 1102 o. o. z.). Knihovní poznámka více napřed zaplacených lhůt nemá již místa (§ 20 lit. *b)* knih. zák.), takže nájemce po případě by musil platiti dvakráte. Pro své pohledávání nájemného má pronájemce bytu (avšak i místnosti pronajaté vůbec, rozh. ze dne 1. června 1867 č. 4085, »Gl. U.« 2805, 17. srpna 1854 č. 8292 »Gl. U.« 37), zákonné zástavní právo na vneseném tam nábytku a svrškách nájemníku nebo podnájemníku náležejících anebo od třetích osob jim svěřených (invecta et illata), pokud v čas žaloby ještě se tam nalezají. Podnájemník však jest práv jen podle míry svého nájemného, nemůže ale brániti se námitkou, že hlavnímu nájemci nájemné zaplatil napřed. Propachtovateli pozemku přísluší zákonné právo zástavní pro pohledávání pachtovného na dobytku a hospodářském nářadí na propachtovaném statku

se nacházejícím, jakož i na plodech, pokud se ještě na statku nalézají (§ 1101 o. o. z.). I tomu, kdo věc dal v podnájem, přísluší zákonné právo zástavní proti podnájemci nebo podpachtéři v příčině svršků poslednějšímu náležejících anebo od třetích osob svěřených (rozh. ze dne 15. prosince 1857 č. 9955 knih. jud. č. 23 a ze dne 7. ledna 1858 č. 12304 »Gl. U.« 498 knih. jud. č. 24). Na jiné pohledávky mimo nájemného se toto zákonné právo zástavní nevztahuje, na svršky od osob třetích nájemníku neb podnájemníku svěřené vztahuje se jen potud, pokud pronájemce v čas vnesení byl bezelstný (bona fide) (§ 367 o. o. z., rozh. ze dne 13. října 1874 č. 9401 »Gl. U.« 5499). Zákonné právo zástavní vznikne, již vnesením svršků do najaté místnosti a předchází tudíž, ježto se od tohoto okamžiku datuje, i oněm věřitelům nájemcovým, kterýmž na předměty vnesené právo zástavní příslušelo již před podáním žaloby o zaplacení nájemného anebo žádosti za popsání nábytku a svršků (dvor. dekr. ze dne 10. dubna 1837 č. 189 sb. z. s.). Po podání žaloby anebo zároveň se žalobou lze žádati a soudně vykonati zájemné popsání svršků vnesených (pfandweise Beschreibung), aniž by, nevzejdou-li zvláštní pochybnosti, bylo zapotřebí k tomu stání (dvor. dekr. ze dne 3. listopadu 1819 č. 1621 sb. z. s.). Zákonné právo zástavní zaniká, jakmile svršky před podáním žaloby o zaplacení nájemného nebo žádosti o zájemné popsání (třeba následkem exekuční dražby) byly z místnosti zase vyneseny (rozh. ze dne 13. března 1867 č. 336 »Gl. U.« 2755). Pronájemce může však nájemníkovi brániti v odnesení věcí vnesených, aniž by se dopustil rušení držby (rozh. ze dne 10. června 1884 č. 6784 »Gl. U.« 10069 a četná jiná). Zákonné právo zástavní pronajímatelovo má i přednosť před zástavními právy nabytými dříve ještě, než svršky byly v místnost pronajatou vneseny, ač nepřekáží-li nájemci ustanovení § 456 o. o. z. (plen. rozh. ze dne 5. února 1879 č. 577/586 »Gl. U.« 7323, knih. jud. č. 103). Pronájemce i propachtující může své zákonné právo zástavní vykonávati i sekvestrací, aniž by musel prokázati náležitosti § 293 s. ř. (rozh. ze dne 25. září 1872 č. 9473 »Gl. U.« 4713 knih. jud. č. 77).

4. Podmínky slevy nájemného a nebezpečí ve příčině věci najaté (§§ 1104—1108 o. o. z.). Dle všeobecné zásady (§ 1311 o. o. z.), že pouhá náhoda stihne toho, v jehož jmění neb osobě se udála, není nájemce sproštěn povinnosti zaplatiti nájemné, bylo-li užívání věci nebo braní požitků z ní zmařeno nikoliv poškozením anebo jinak vzniklou nespůsobilostí její k užívání, nýbrž následkem náhody neb nehody nájemce postihnuvší, rovněž tak musí zaplatiti nájemné, byly-li v čas poškození plody již od pozemku odděleny. Stalo-li se užívání neb dobývání plodů nemožným vinou pronájemce, jest ovšem tento práv z viny své. Nelze-li však věci najaté vůbec užívati neb z ní plody bráti následkem nehod kromobyčejných na př. požáru, války, moru, velkých povodní, potlučení, anebo následkem úplné neúrody, nemusí se nájemné nebo pachtovné zaplatiti. Bylo-li nájemci užívání věci jen z části odňato, sleví se mu též poměrná část nájemného. Pachtýři přísluší sleva z pachtovného, pokud užitky sklesly následkem nehod kromobyčejných pod polovici obyčejného výnosu, avšak jen tehda, byl-li statek pachtován jen na dobu jednoho roku. Propachtující musí v případě tom sleviti tolik, mnoho li se docílenému užitku nedostává na pachtovné t. j. pachtovné sníží se na hodnotu čistého výnosu. Tato zákonná ustanovení lze ovšem smlouvou měniti nebo vy-

loučiti. Vzal-li nájemce na sebe »veškerá nebezpečí« bez bližšího určení, rozumí se tím pouze škody povstalé ohněm, povodněmi, potlučením. Nebezpečí jiných kromobyčejných nehod nájemce nenese. Zaváže-li se však výslovně, že veškeré jiné kromobyčejné nehody ponese, neplatí domněnka, že chtěl ručiti i za nahodilou zkázu celé věci pachtované. Chce-li pachtýř činiti nárok na slevu pachtovného zcela nebo z části buďto z důvodu smlouvy nebo ze zákona, musí nastalou nehodu pachtýř bez prodlení oznámiti a, není-li všeobecně známa (notorická), ji soudně anebo aspoň dvěma znalci dáti vyšetřiti; nezachová-li této opatrnosti, nebude slyšen.

5. Navrácení věci (§§ 1109—1111 o. o. z.). Po projití nájmu musí nájemník věc dle inventáře, byl-li takový zřízen, anebo přece v tom stavu, v jakém ji převzal, navrátiti; pozemky zpachtované musí vrátiti tak vzdělané, jak v čase skončeného pachtu obyčejně bývají vzdělány. Ani námitka práva kompensačního ani dřívějšího práva vlastnického nezbavuje jej povinnosti vrácení. Nebyl-li při uzavření smlouvy pachtovní zřízen inventář, platí domněnka, že nájemce obdržel věc se vším tím, čeho k řádnému užívání jejímu jest zapotřebí, ve stavu k užívání způsobilém a v prostřední dobrotě (§ 518 o. o. z.). Meliorace předsevzaté může nájemce vzíti si nazpět, pokud se tak bez poškození věci státi může; ve příčině nároku na náhradu považuje se za jednatele bez příkazu. Stromy, které pachtýř vysázel, může týž odstraniti, pokud nebyly sázeny náhradou za stromy uschlé (rozh. ze dne 19. dubna 1859 č. 2974 »Gl. U.« 772). Za zhoršení vzešlé řádným užíváním věci nájemce neručí, jest však práv z poškození neb zlého užívání její a sice nejen z viny vlastní, nýbrž i z viny podnájemcovy. Za škodu nahodilou neručí, leč že by se smlouvou i k tomu zavázal. Tak stává se zejména, že pachtýř se zavazuje, že po skončeném pachtu zanechá takový stav dobytka, jaký z počátku převzal (t. zv. smlouva o železném dobytku, Eisernviehvertrag). Náhradu za poškození věci pronajaté dlužno nejdéle do roka soudně pohledávati, jinak právo to zanikne. Vrátiti má nájemce věc ihned po projití nájmu. Kde vzhledem na místní obyčej není zvláštními předpisy nařízeno, něčeho jiného, má při nájmu věci nemovité nájemník s vyklizením počíti nejdéle třetího dne před projitím lhůty nájemní a tomu, kdo věc najatou převezme po něm, vykázati dostatečné a příhodné místo k uschování části jeho svršků a posledním dnem lhůty věc najatou úplně vykliditi a odevzdati. Pachtýř má s vyklizováním pachtovaného statku, při kterémž se nacházejí stavení, počíti nejdéle osmého dne před projitím pachtu a tomu, jenž po něm pachtovaný statek převezme, tolik příhodných místností, mnoho-li třeba k uschování části svršků jeho a potřeb k pokračování v hospodářství nutných, přenechati a posledního dne lhůty pachtovní nemovitosť úplně vykliditi a odevzdati. Jiné předměty pachtu dlužno odevzdati ihned, jakmile doba pachtovní prošla (§ 17 cís. nař. ze dne 16. listopadu 1858 č. 213 ř. z., srov. § 573 nov. civ. ř. soud.). Zvláštní nařízení ohledně lhůty k (výpovědi a) vyklizení vydána byla pro následující města v království Českém: pro Prahu a policejní obvod, Cheb, Jablonec nad N., Kadaň, Liberec, Bráník, Děčín, Hořovice, Chlumec, Litoměřice, Nymburk, Písek, Poděbrady, Trutnov s předměstími a okolím (zák. zem. z r. 1894), Falknov, Kladno, Buštěhrad, Dubí, Oujezd, Kročehlavy, Rožďělov, Stelčoves Hnidousy, Zalužín, Motyčín, Vinařice, Kolín, Sušice, Vys. Mýto (zák. zem. z r. 1895), Bydžov Nový, Český Brod, Choceň, Chrudim, Králové Dvůr,

Kralupy a Lobeč, Vejprty s Černými Hamry (zák. zem. z r. 1896), Tábor (zák. zem. z r. 1897); v markr. Moravském pro Brno, Jihlavu, Lipník, Mor. Ostravu, Nový Jičín, Znojmo, ve vévodství Slezském: pro Opavu, Bilsko, Frýdek, Odru, Těšín).

IV. Zrušení nájmu.

Zrušení nájmu nastává:

1. úplnou zkázou věci najaté (§ 1112 o. o. z.). Nastane-li zkáza ta vinou jedné strany, přísluší straně druhé náhrada; nastane-li nehodou, není za to žádná strana druhé zodpovědnou. Při částečné toliko zkáze věci lze po případě užiti práva dřívější výpovědi (§ 1117 o. o. z.). Pacht živnosti nezaniká zavedením svobody živnostenské (rozh. ze dne 23. ledna 1866 č. 517 »Gl. U.« 2369). Byl-li spachtovaný pozemek vyvlastněn, má pachtýř nárok na slevu pachtovného (§ 1104 rozh. ze dne 25. ledna 1859 č. 527 »Gl. U.« 714).

2. Projitím času resp. výpovědí (§§ 1113—1116 o. o. z.). Čas může býti napřed ustanoven a to buď výslovně nebo mlčky, buďto tím, že nájemné bylo umluveno dle určitých lhůt jako na př. při nájmu pokoje na den, týden nebo měsíc, v kterémžto případě nájem končí bez výpovědi, anebo vůlí nájemce z okolností na jevo vycházející. Nebyl-li čas napřed ustanoven, lze nájem zrušiti jen výpovědí. Smlouva nájemní může býti též obnovena, a sice buď výslovně nebo mlčky. Takovéto obnovení mlčky nastává, když byla předchozí výpověď umluvena, avšak po tom v čas dána nebyla. Nebyla-li výpověď umluvena, obnovuje se nájem mlčky, když nájemce po uplynutí doby nájemní věci dále užívá anebo z ní požitky béře a pronajímatel se tomu nevzpírá. Tak děje se, když do 14 dnů po projití času anebo, jestliže nájem byl na dobu kratší jednoho měsíce uzavřen, ve lhůtě, která se rovná polovici doby nájemní, nebyla podána žaloba o navrácení resp. přijetí věci (§ 22 cís. nař. ze dne 16. listopadu 1858 č. 213 ř. z., souhlasně § 569 nov. civ. řádu soud.). Obnovení nájmu mlčky děje se s týmiž výmínkami, s kterými byl před tím uzavřen. Co se týče času, obnovuje se pacht na jeden rok, kdyby však řádné užívání věci teprve později bylo možným, na takový čas, aby užitky jednou se bráti mohly. Nájem v užším smyslu obnovuje se, platí-li se nájemné teprve po roce nebo po půl létě, na půl roku, je-li však věc najata na dobu kratší jednoho roku, obnovuje se nájem mlčky na týž čas, jako byl nájem předešlý. Není-li čas nájmu ani výslovně ani mlčky ani zvláštními předpisy určen, jest ke zrušení nájmu zapotřebí výpovědi. Není-li zvláštní úmluvy nebo zvláštních místních nařízení, dle kterých lze dáti výpověď jen v určitých termínech, může býti dána kdykoliv. Výpověď musí se, není-li úmluvou stran nebo místním obyčejem nebo místními nařízeními jinak ustanoveno, dáti při pachtu 6 měsíců, při nájmu nemovité věci 14 dní, při nájmu věci movité 24 hodin napřed, než věc má být ivrácena, pokud se týče přijata. Pokud výpovědi dle práva občanského jest zapotřebí, aby nenastalo obnovení nájmu mlčky nebo aby nájem byl zrušen, lze v případě zvláštní úmluvy stran o lhůtě výpovědní a vrácení věci zpravidla výpověď dáti jen v této lhůtě. Není-li takové úmluvy, musí se tam, kde zvláštními místními obyčeji nebo předpisy o tom vydanými jsou k vyklizení stanoveny jisté dny v roce s určitými lhůtami výpovědními, výpověď dáti před uplynutím lhůty k tomu určené. Ve všech ostatních případech dlužno pacht nejméně 6 měsíců, nájem umluvený na dobu kratší jednoho roku, nejméně

14 dnů napřed vypovědíti (§ 2 cís. nař. ze dne 16. listopadu 1858 č. 213 ř. z.). Totéž předepsáno v § 560 nového civ. ř. s. s tou modifikací, že nájem na dobu jednoho roku nebo na dobu delší uzavřený, nejméně 3 měsíce, nájem umluvený na dobu kratší jednoho roku, avšak delší jednoho měsíce nejméně 14 dnů, každý ostatní nájem nejméně 8 dnů napřed sluší vypovědíti. Zvláštní místní nařízení vydána byla pro větší města v příčině nájmu místností (v. shora III. ad 5 na konci). Lhůta výpovědní a mnohdy i čas, kdy může býti výpověď dána, zde stanovena jinak než shora vytknuto. V Praze a policejním obvodu Pražském na př. lze dáti výpověď jen v době ode dne 1. do 14. měsíce února, května, srpna, listopadu do poledne, nebylo-li jinak zvlášť umluveno, vždy jednu lhůtu čtvrtletní napřed. Výpověď může býti dána buďto soudně nebo mimosoudně. Nájem lze i zrušiti za jistých podmínek

3. jednostranným odstoupením od smlouvy před projitím času.

a) Nájemník může od smlouvy jednostranně ustoupiti, má-li najatá věc takové vady, že se k řádnému užívání nehodí, rovněž když značná část věci najaté nájemníkovi na delší čas ujde anebo stane se k užívání nespůsobilou, jakož i když pronájemce neudržuje věci ve stavu k užívání spůsobilém (§ 1117 o. o. z.), předpokládaje, že mu povinné opravy byly oznámeny. Pro množství hmyzu užívání bytu překážející může nájemce odstoupiti, avšak jen tehda, nelze-li nečistotu po dobu nájmu odstraniti (rozh. ze dne 29. května 1866 č. 4771 »Gl. U.« 2504).

b) Pronajímatel může se své strany od nájmu ustoupiti, když nájemník užívání věci spůsobem valně škodlivým, dále když nájemník byv o zaplacení nájemného upomenut jest s placením tou měrou v prodlení, že uplynutím lhůty nezaplatil ještě úplně nájemné za předešlý termín anebo když se stavení pronajaté musí znovu stavěti. Nájemník není povinen na ujmu svou trpěti stavbu užitečnější, ovšem ale nutné opravy. Když pronajímatel již v čas uzavření smlouvy věděti musel, že bude zapotřebí nové stavby anebo staly-li se opravy vyžadující delší dobu nutnými následkem zanedbání správek menších, jest pronajímatel povinen nájemci dáti přiměřenou náhradu za užívání jemu ušlé (§§ 1118, 1119 obč. z.). Upadne-li nájemce v konkurs, nastupuje konkursní podstata ve smlouvu počínaje zahájením konkursu. Může však každá strana bez ujmy nároku na náhradu smlouvu i na delší dobu uzavřenou vypovědíti ve lhůtě obyčejné zákonem neb místním obyčejem stanovené. Upadne-li v konkurs pronájemce nebo propachtovatel, nastupuje na jeho místo konkursní podstata, aniž by se na trvání smlouvy něco měnilo (§ 23 konk. ř.).

4. Scizením věci (§§ 1120, 1121 o. o. z.). Jestliže vlastník věc najatou scizil jinému a jemu již odevzdal, musí nájemce, není-li právo jeho ve veřejných knihách zapsáno (§ 1095 o. o. z.) novému nabývateli po náležité výpovědi (srov. shora IV. ad 2) ustoupiti, může však na pronajímateli žádati úplné zadostučinění za vzešlou mu škodu i ušlý zisk. Při nuceném vydražení soudním, jakož i v případě tom, byla-li scizena nemovitosť náležející do konkursní podstaty byť i z volné ruky (§ 23 konk. ř.), musí nájem, i když právo jeho jako právo věcné jest knihovně zapsáno, novému kupci ustoupiti a přísluší mu pouze právo na odškodnění proti pronajímateli. Totéž platí o propachtování nastalém cestou politické sekvestrace k dobytí zadržených daní (dekr. dv. kanc. ze

dne 16. srpna 1835 č. 73 sb. z. s.). Sporno jest, zdali i nájemce může novému kupci dáti výpověď před uplynutím smluvené doby nájemní. Judikatura právo toto i nájemci přiznává v mezích zákonné lhůty výpovědní (srov. rozh. »Gl. U.« 6537, 6354, 6238, 5324). I exekuční vydražitel nemůže ihned žalovati na zrušení nájmu, nýbrž jest vázán zákonnou lhůtou výpovědní (»Gl. U.« 8709, 8149, 8288 a j.). Výpověď může dáti nový kupec i podnájemníkovi (rozh. ze dne 29. října 1884 č. 11392 »Gl. U.« 10237).

V. Poplatky.

Poplatky z písemných smluv pachtovních a nájemních vyměřují se dle úhrnné hodnoty a škály II. (p. s. 25 popl. z.). Hodnotu vypočísti sluší (dle § 16 popl. zák.), trvá-li nájem méně 10 roků, dle sumy peněžních hodnot za celou dobu trvání vypočtených, trvá-li nájem více než 10 roků dle desítinásobného obnosu jednoroční hodnoty plnění. Je-li trvání omezeno na dobu života jedné osoby, děje se výpočet dle zásady posléze uvedené, je-li však trvání závislé na době života dvou nebo více osob, jest hodnotu ročního plnění násobiti 15ti. Tatáž zásada platí o plnění, jež umluveno jest až do smrti jisté osoby, avšak pod určitou výminkou i dříve může zaniknouti (výn. min. fin. ze dne 10. prosince 1851 č. 41182). Jde-li o čas života dvou nebo více osob a zmenší-li se plnění následkem úmrtí jedné osoby, jest plnění umluvené do úmrtí první osoby násobiti 10, plnění po její smrti nastávající však násobiti 15 (výn. min. fin. ze dne 29. srpna 1855 č. 29885). Při smlouvách nájemních uzavřených na jistý čas, avšak s tou podmínkou, že platiti mají na další rok, pakli jistou dobu před uplynutím roku nebude dána výpověď, řídí se poplatek ohledně prvější úmluvy dle součtu ročních hodnot, ohledně druhé však dle trojnásobného obnosu ročního plnění, při čemž však desítinásobný obnos roční nesmí býti překročen (výn. min. fin. ze dne 2. září 1852 č. 31402 a ze dne 4. listopadu 1856 č. 29630). Nejsou-li opětující se dávky stejné, rozhoduje obnos průměrný (výn. min. fin. ze dne 3. srpna 1853 č. 24557). Jestliže zní listina na stále se opětující dávky, anebo řídí-li se trvání dávek dle trvání korporace anebo ústavu na neurčitý čas zřízeného, řídí se kolkový poplatek dle 20tinásobného obnosu roční dávky. Je-li plnění umluveno na jiný neurčitý čas, jest vzíti za základ trojnásobný obnos roční. Platí-li se nájemné v plodech, vyměří se poplatek dle hodnoty veškerých plodů, jež jsou předmětem společenství, a zároveň dle trvání smlouvy (výn. min. fin. ze dne 10. října 1851 č. 18298).

VI. Řízení ve věcech najemních a pachtovních (dle nov. s. ř.).

1. Pojem.

Řízení ve věcech nájemních a pachtovních směřuje k tomu, aby nájem a pacht rychle a bezpečně bylo lze zrušiti. Pro toto mimořádné řízení platí ustanovení cís. nař. ze dne 16. listopadu 1858 č. 213 ř. z. od 1. ledna 1898, pak předpisy nového soudního řádu ze dne 1. srpna 1895 č. 113 ř. z. Ono má však místo, jen pokud jde o výpověď nájmu a pachtu pozemků, stavení a jiných nemovitých nebo zákonem za nemovité prohlášených věcí, lodních mlýnů a jiných na lodích zřízených stavení, nebo o vrácení nebo přijetí předmětů v nájem nebo pacht daných, jakož i pokud jde o smlouvu společenskou ve smyslu § 1103 o. o. z. (§ 560, 576 nov. s. ř.). Řízení tomuto slouží za základ při smlouvách pachtovních nebo nájemních, k jichž zrušeuí výpovědi dle o. o. z. jest zapotřebí, výpověd

soudní nebo mimosoudní, při smlouvách, které bez předchozí výpovědi uplynutím určité doby pominou, upomínka soudní. Byly-ly proti výpovědi nebo upomínce v čas podány námitky, zahájí se tím spor, a soud rozsudkem rozhodne, zdali výpověď rep. upomínku v platnosti zachovati sluší čili nic. Při tom pokládá se vypovídající resp. upomínající za žalobce a ten, kdo námitky podal, za žalovaného. Nebyly-ly však námitky v čas podány, nabude výpověď resp. upomínka právní moci, a lze na základě jí exekuci nésti.

2. Výpověď a upomínka soudní.

a) Výpověď soudní.

α) Výpověď soudní, již podati lze písemně neb ústně do protokolu, obsahovati musí kromě všeobecných náležitostí každého soudního podání označení předmětu najatého nebo pachtovaného, udání času, kterého smlouva končí, a návrh, aby se odpůrci přikázalo, aby najatý nebo pachtovaný předmět v ustanoveném čase pod uvarováním exekuce odevzdal nebo převzal, nebo proti výpovědi své námitky v určité lhůtě soudu podal. Lhůta tato obnáší 8 dní, obnáší-li lhůta výpovědní aspoň 14 dní, jinak jen 3 dny. Nebydlí-li vypovídající ani v místě ani v obvodu příslušného okresního soudu, jest též ve výpovědi zmocněnce pro doručování tam bydlícího pojmenovati. Výpovědi vadné soud usnesením zamítne (§ 562 nov. s. ř.). Dala-li jedna strana platnou výpověď, může tato i stranou druhou k platnosti býti přivedena (§ 561 odst. 2).

β) Lhůta ku podání výpovědi řídí se dle toho, byla-li zvláštní úmluva stran o lhůtě této učiněna čili nic. Je-li tomu tak, lze jedině v této lhůtě výpověď podati. Nestává-li úmluvy ve příčině té, platí lhůta zvláštními předpisy nebo místním obyčejem stanovená. Není-li lhůta nijak určena, jest pacht 6 měsíců, roční nájmy nebo delší 3 měsíce, nájmy delší jednoho měsíce však kratší jednoho roku 14 dní a všechny ostatní nájmy alespoň 8 dní napřed vypověděti (§ 560 nov. s. ř.).

Aby soudní výpověď platnost měla, musí před vypršením těchto lhůt soudu býti podána a odpůrci doručena. Výpovědi, teprve po vypršení těchto lhůt podané, buďte z úřední povinnosti usnesením zamítnuty. Výpovědi, před počátkem smluvní nebo zákonné výpovědní lhůty podané, nesmějí jedině z tohoto důvodu býti zamítnuty (§ 563).

γ) Příkaz, k výpovědi soudem odpůrci vypovídající strany daný, budiž bez prodlení doručen odpůrci podle předpisů platných pro doručování žalob dodáním jednoho stejnopisu neb opisu protokolu.

Byla-li výpověď doručena, teprve po vypršení výpovědních lhůt zůstane výpověď nicméně platna, když námitky proti soudnímu příkazu ve lhůtě k tomu ustanovené nebyly podány.

b) Výpověď mimosoudní.

Výpověď mimosoudní státi se může skrze notáře nebo způsobem jiným; obsahovati má totéž, co výpověď soudní. Aby takováto mimosoudní výpověď mohla nabýti účinku výpovědi soudní, musí prokázána býti listinami, které ve příčině průvodní moci nezavdávají podnětu k pochybnosti, a mimo to musí zachovány býti lhůty shora uvedené, při čemž čas výpovědi nebo dodání její rovněž dokázán býti musí (§ 565 nov. s. ř.).

c) Upomínka soudní.

U nájemních nebo pachtovních smluv, které bez předchozí výpovědi po vypršení určitého času pominou, každá strana ještě před vypršením

doby nájemní nebo pachtovní může navrhnouti soudní opatření, kterým odpůrci se přikazuje, aby najatý nebo pachtovaný předmět v ustanovený čas pod uvarováním exekuce odevzdal nebo převzal, nebo proti tomu příkazu v 8 dnech své námitky soudu podal. Jestliže nájemní nebo pachtovní poměr uzavřen jest na více nežli 6 měsíců, lze návrh tento učiniti toliko v posledních 6 měsících.

Všechny proti nájemníkovi nebo pachtéři vydobyté výpovědi, upomínky, rozhodnutí a opatření, jež týkají se trvání nebo zrušení smlouvy o nájmu nebo pachtu, jsou účinné a vykonatelné také proti podnájemníkovi nebo podpachtéři, pokud tomu nevadí právní poměr, který jest mezi podnájemníkem nebo podpachtéřem a pronajimatelem nebo propachtovatelem.

3. Námitky.

Ten, proti němuž výpověď soudní neb mimosoudní nebo upomínka soudní čelí, má právo podati námitky a tím zabrániti, aby příkazy tyto právní moci nenabyly. Lhůta ku podání námitek obnáší 8 dní, je-li ale výpovědní lhůta kratší 14 dní, 3 dny. Námitky, které po uplynutí této lhůty podány byly, soud zamítne z úřední povinnosti. Vrácení ku předešlému stavu pro zmeškání této lhůty se nepřipouští (§ 571 nov. s. ř.).

Námitky proti výpovědi a upomínce soudní podati jest u soudu, který výpověď a upomínku vyřídil, námitky proti výpovědi mimosoudní pak u toho soudu, v jehož okresu najatý nebo pachtovaný předmět leží. Podati lze námitky buď písemně nebo ústně do protokolu (§ 562, 566, 567 nov. s. ř.).

4. Řízení o námitkách.

O námitkách včasně podaných položen budiž rok k ústnímu přelíčení. Při stanovení prvního a snad následujících roků jakož i při vyměřování lhůt budiž zvláště hleděno k naléhavosti záležitostí nájemních nebo pachtovních. Strana, od které výpověď nebo vyzvání k vrácení nebo ke přijetí předmětu najatého nebo pachtovaného vychází, pokládá se za žalobce (§ 440, 571 s. ř.). Další řízení spravuje se předpisy pro řízení před soudy okresními platnými s těmito odchylkami:

a) Žalobu zastupuje zde výpověď neb soudní upomínka.

b) V rozsudku, jímž řízení o námitkách se vyřizuje, budiž vyřčeno, zdali a pokud výpověď nebo soudní upomínka uznává se za účinnou nebo za zrušenou, jakož i zdali a kdy žalovaný jest povinen, předmět najatý nebo pachtovaný odevzdati nebo převzíti (§ 572).

c) Nalezne-li se, že žalovaný jest povinen, předmět najatý nebo pachtovaný odevzdati nebo převzíti, je-li však nájemní nebo pachtovní doba v čase, kdy rozsudek byl vynesen, již prošlá, tedy při smlouvách nájemních buď vyrčeno v rozsudku, že odevzdání nebo převzetí ihned státi se má; při pachtech může k tomuto účelu dána býti lhůta 8 dní nepřesahující. Není-li nájemní nebo pachtovní čas ještě prošlý, tedy čas pro odevzdání nebo převzetí budiž ustanoven podle zvláštních předpisů o lhůtách k vyklízení, a jestliže by takových předpisů nebylo, podle zvyků místních. Pakli by ani těchto zvyků nebylo, budiž při nájmech nařízeno, že s vyklizením nejpozději 3. dne před vypršením nájemného času má býti počato a že přejimateli v poledne tohoto dne přenecháno býti má místo k uschování části jeho svršků vhodné, odevzdání však úplně vyklizeného najatého předmětu že státi se má až do poledne posledního

dne času nájemního. Při pachtech statků s budovami budiž nařízeno, že s vyklizením počato býti má nejpozději 8. dne před vypršením pachtovního času, že přejimateli v poledne tohoto dne přiměřená část místností k uschování svršků a k zavedení hospodářství přenechána býti má, a že odevzdání úplně vyklizeného předmětu pachtovaného až do poledne posledního dne času pachtovního státi se má. Při pachtech jiného druhu konečně budiž nařízeno, že vyklizení a odevzdání pachtovaného předmětu do vypršení pachtovního času vykonáno býti má. Třetí neb osmý den před vypršením nájemního nebo pachtovního času budiž tak čítán, aby mezi dnem, kdy s vyklizením počato, a dnem, kdy skončeno býti má, úplné 2 neb úplných 7 kalendářních dnů bylo.

Ustanovení tato platí i tenkráte, když proti soudní nebo mimosoudní výpovědi nebo proti soudní upomínce námitky včas podány nebyly.

Na základě právoplatných rozsudků, výpovědí a soudních upomínek může povolena býti exekuce, jakmile vypršela lhůta, ve které předmět měl býti odevzdán (§ 573). Ustanovení tato platí též tenkráte, když nájemní nebo pachtovní smlouva bez předcházející soudní neb mimosoudní výpovědi následkem žalohy rozsudkem prohlásí se za zrušenou nebo zaniklou (§ 574).

d) Lhůta pro podání návrhu na vrácení ke stavu předešlému, pak ku vznesení odvolání nebo revise i k podání rekursu obnáší 8 dní. Tyto lhůty nemohou býti prodlouženy (§ 575 odst. 1).

e) Výpověď soudní a mimosoudní, jakož i upomínka soudní, proti nimž námitky nebyly včas podány, rovněž právoplatné rozsudky o takových námitkách vydané, pozbudou platnosti, jestliže ve 14 dnech po tom, kdy nastala doba, v těchto příkazech neb v rozsudku pro vyklizení nebo převzetí předmětu najatého nebo pachtovaného určená, za exekuci se nežádá (§ 275 odst. 3).

f) Jestliže k zrušení smlouvy nájemní nebo pachtovní třeba jest výpovědi, tedy nárok na odevzdání nebo převzetí najatého nebo pachtovaného předmětu může již před vypršením výpovědní lhůty k platnosti přiveden býti žalobou a také výpověď může spojena býti se žalobou.

5. Exekuce a vyklizení.

Nový exekuční řád ze dne 27. května 1896 č. 30 ř. z. obsahuje ve příčině této následující ustanovení:

Výpovědi soudní, výpovědi mimosoudní, jež doloženy jsou úředním protokolem, notářským osvědčením neb jinou věrohodnou listinou, jakož i upomínky soudní, ač-li proti všem těmto příkazům námitky včas podány nebyly, jsou platnými tituly exekučními, a lze po uplynutí lhůty k vyklizení určené, na základě jich exekuci vésti (§ 1 č. 3 a 18 ex. ř., § 53 ex. ř.). Totéž platí o rozsudcích o námitkách vynesených a právní moci nabyvších.

Soudem exekučním jest onen okresní soud, v jehož obvodu nemovitosť, která jest předmětem smlouvy nájemní a pachtovní, se nalezá. Ku návrhu strany předsevezme se exekuce tím způsobem, že vykonavatel osoby a svršky z nemovitosti odstraní a exekventa v držbu její uvede. Svršky vyklizené, které nejsou předmětem exekuce, odevzdá vykonavatel exekutovi, a není-li tento přítomen, jeho plnomocníku nebo příslušníkům rodiny. Není-li tu nikoho, kdoby věci ty převzal, uschová je vykonavatel na útraty exekutovy, vyrozumiv jej o tom. Prodlévá-li tento s převzetím těchto věcí

neb nechce-li útraty uschování zapraviti a nečiní-li nikdo jiný nároku na ně, est věci ty prodati a zbytek výtěžku k soudu složiti (§ 349 ex. ř.).

Pacht dědičný a smlouva o dědičný úrok.

I. Pojem.

Dědičný pacht jest smlouva, kterou se někomu dědičně přenechává vlastnictví požitků nějakého statku s tou podmínkou, že za roční požitky buď určitou, výtěžku odpovídající dávku na penězích nebo plodech odváděti buď určité přiměřené služby konati bude. Tento právní ústav má svůj původ v německém právu a jest příbuzný římské emfyteusi. Nahromadění statků v jedněch rukou bylo toho příčinou, že propůjčovány pozemky s tím úmyslem, aby ten, jemuž byly propůjčeny, dědičně je držel a určitý úrok z nich odváděl. Propůjčovány pak byly statky též v ten způsob, že vlastník statku poskytl nějaké rodině dědičné právo hospodařiti a užívati statku, za čež odváděti bylo určitou poměrnou dávku. Takto vytvořovalo se t. zv. dědičné požívání pozemkův, a z toho útvaru vyvinul se napotom dědičný pacht a dědičný úrok. Pojmy tyto byly druhdy též stotožňovány, ale neprávem, jak blíže vysvítá z o. o. z., poněvadž jsou různé povahy. Při dědičném pachtu plniti jest totiž určitou roční, výtěžku odpovídající dávku (§ 1122 o. o. z.); naproti tomu odvádí se při smlouvě o dědičný nárok jen nepatrná dávka, jež výtěžku nijak neodpovídá, a jíž jenom vlastnictví pozemku se uznává (§ 1126 o. o. z.). Vznikne-li tedy pochybnost, jde-li o dědičný pacht či o dědičný úrok, jest přihlížeti k obnosu ročního úroku neb jinakých dávek. Odpovídají-li tyto alespoň se zřetelem na staré doby, čistému užitku, jde o dědičný pacht; jinak o dědičný úrok (§ 1124 o. o. z.). Zdali oba tyto ústavy právní podnes mají platnost, jest posouditi na základě zákonův o vyvazení pozemků a na základě zákl. zák. státního ze dne 21. prosince 1867, č. 142 ř. z., čl. 7; tento stanoví, že povinnosti a plnění z důvodu děleného vlastnictví na nemovitostech lpící, lze vykoupiti a že budoucně nemovitosti podobnými nevykupitelnými břemeny stíženy býti nesmějí. Jest tedy podnes dědičný pacht a dědičný úrok po zákonu přípustný, pokud jde o závazky vykupitelné. Tyto ústavy právní jsou však ještě jinak omezeny: tak nelze na př. nemovitosť svěřenskou dáti v dědičný pacht neb pod dědičný úrok (roz. nejv. s. ze dne 2. ledna 1880, č. 13019 sb. 7793). Pokud však jde o jinaké statky, mohou se kontrahenti při smlouvě o pacht smluviti, že smlouva ta po případě změněna býti může ve smlouvu o pacht dědičný (roz. nejv. s. ze dne 4. května 1859, č. 4232 sb. 783). Vznikne-li spor o to, jde-li o pacht dočasný či dědičný, jest na propachtujícím, smlouvu vypovídajícím, aby dokázal, že smlouva na určitý čas byla uzavřena (roz. nejv. s. ze dne 14. listopadu 1883, č. 12278, sb. 9655).

II. Práva a povinnosti.

1. Pán statku pod dědičný pacht neb úrok daného jest oprávněn bráti roční úrok a jinaké vymíněné dávky (§ 1131 o. o. z.).

2. Dávky ty nesmějí pod žádnou záminkou býti zvýšeny.

3. Ze svršků k pozemku nenáležejících a jiných věcí movitých úroku bráti nelze (§ 1131 o. o. z.).

4. Kdežto při obyčejné smlouvě o nájem neb pacht není nájemce resp. pachtéř povinen platiti nájemné resp. pachtovné, nemohl-li pro kromobyčejné náhody (oheň, válka, mor) předmětu v nájem případně v pacht daného potřebovati neb užívati, není pachtýř dědičný i při takových na-