

že rozhodnutí konkursního komisaře nejsou důležitější než usnesení, jež konkursní soud vydává v první stolici, a bylo uznáno žádoucím, odejmouti Nejvyššímu soudu břímě rekursů v konkursním řízení úplně, ale naproti tomu zase byl zřetel vzat na to, že konkursní právo jest velmi těžké a že jest nutno, zachovati jednotnost v rozhodování o právních otázkách ve věcech konkursních, v nichž názory účastníků často daleko se rozcházejí; byla tedy v druhém odstavci § 176 konk. ř. příslušnost Nejvyššího soudu jako soudu třetí stolice zachována, ale omezena byla poukazem na § 528 c. ř. s. odůvodněním, že výluka mimořádných dovolacích rekursů dle tohoto § 528 bude míti za následek aspoň částečnou úlevu pro Nejvyšší soud. Z těchto zákonodárných motivů plyne zřejmě, že zákonodárce, ustanoviv v § 63 vyr. ř. a v § 172 konk. ř. podpůrnou platnost civ. řádu soudního pro řízení konkursní a vyrovnávací, neměl v úmyslu, předpisem druhého odstavce § 176 konk. ř. vyloučiti užití druhého odstavce § 527 c. ř. s., který se netýká rozhodování soudu rekursního, u věci samé, nýbrž toliko se týče usnesení takových, jimiž nařízeno jest nižšímu soudu šetření, jež rekursní soud pokládá za nutné za účelem objasnění a spolehlivého rozhodnutí věci hlavní, proti kterémuž příštím rozhodnutí budou účastníkům příslušeti zákonné prostředky opravné. Poukaz stěžovatelčin na § 11. odst. I, III, V, a VII spisu Rintelenova »Handbuch des österr. Konkurs- und Ausgleichsrechtes« nemění na tom ničeho již proto, poněvadž uvedené právě odstavce I, III, V, a VII nejsou naprosto v odporu s hořejší úvahou; to platí zvláště i o první větě odstavce I, dle níž proti usnesením druhé stolice jest opravný prostředek na třetí stolici (v mezích § 528 c. ř. s.) jen tenkrát přípustný, když rozhodnutí soudu rekursního nejeví se býti potvrzením usnesení prvního soudu; tím není nikterak ještě řečeno, že by užití druhého odstavce § 527 c. ř. s. bylo vyloučeno.

### Čís. 1791.

**Ochrana nájemců (zákon ze dne 27. dubna 1922, čís. 130 sb. z. a n.).**

Úmluva, již se nájemce vzhledem na konkrétní, již nastavší okolnosti zavázal pronajímateli, být do určité doby vykliditi, jest i za platnosti zákona o ochraně nájemců účinnou a vhodným podkladem pro žalobu o vyklizení bytu.

Ustanovení § 7 zákona má na mysli úmluvy o tom, jak a kdy nájemní poměr má v budoucnosti povšechně a bez ohledu na určité, konkrétní, již nastavší okolnosti býti ukončen.

(Rozh. ze dne 22. srpna 1922, R I 956/22.)

Proti žalobě, již domáhal se pronajímatel vyklizení dílny, k němuž se nájemce byl zavázal, vnesl žalovaný námitku nepřipustnosti pořadu práva, již soud první stolice vyhověl a žalobu odmítl, maje za to, že úmluva o vyklizení jest vzhledem k § 7 zákona ze dne 27. dubna 1922 čís. 130 sb. z. a n. neplatnou. Rekursní soud zamítl námitku nepřipustnosti pořadu práva. Důvody: Žalobní prosbu na vyklizení dílny odůvodňují žalobci tím, že žalovaný v polovici května 1922 slíbil žalobkyni, s jejím souhlasem, že se do 14 dnů vystěhuje a dílnu žalobcům

odevzdá. Závazek takový (smlouva jeho přijetím žalobkyní podle tvrzení žalobců vzniklá), není pro předpis § 7 zákona o ochraně nájemníků ze dne 27. dubna 1922, čís. 130 sb. z. a n. ani proti zákonnému zákazu, ani proti dobrým mravům podle § 879 obč. zák., poněvadž skutečnost, založivší závazek právě zmíněný ku vystěhování se do 14 dnů a odevzdání dílny žalovanými žalobcům, není podle pojmu svého výpovědi žalobců žalovaným z nájemní smlouvy o téže dílně, nýbrž ničím neobmezeným projevem svobodné, vážné a určité vůle žalovaného, že smlouvu se souhlasem žalobců zrušuje a dílnu do 14 dnů vyklidí. Tento projev vůle žalovaného jest výpovědí, danou jím žalobcům podle § 1116 obč. zák. z nájemní smlouvy o dílně, kterým se, když žalobci mu neodporovali, nájemní smlouva o dílně zrušila uplynutím času, žalovaným určeného, avšak nemění se v novou smlouvu nájemní, učiněnou na určitou dobu, poněvadž žalovaný neměl vůle tohoto obsahu, nýbrž jen vůli, směřující ke zrušení nájemní smlouvy, o dílně na neurčitou dobu ujednané, uplynutím doby 14 dnů, která také skutečně již uplynula. Není zde proto případu § 2 zákona ze dne 27. dubna 1922, čís. 130 sb. z. a n. Tomuto projevu vůle žalovaného není také na úkor předpis § 7 odstavec druhý téhož zákona, ježto nejedná se o výpověď pronajímatelem nájemníkovi, nýbrž o výpověď nájemníka pronajímateli a zákon nemíní obmezovati nájemníka ve volnosti jeho vůle, zrušiti nájemní smlouvu, na neurčitou dobu uzavřenou, uplynutím času, nájemníkem přesně vymezeného, jak vidno ze znění téhož § 2, podle něhož nájemník pouhým prohlášením, že v nájmu pokračovati nechce, způsobuje zánik nájemní smlouvy projitím času a nepotřebuje k tomu soudního svolení, které předepsáno jest pronajímateli podle ustanovení § 1 (1) téhož zákona. O tom, zda tento žalobci tvrzený závazek, že se žalovaní do 14 dnů vystěhují a dílnu žalobcům odevzdají, platně vznikl a zda žalovaní jsou povinni jej splniti či nic, lze pro předpis § 1 j. n. a § 1 c. ř. s. rozhodnouti toliko ve sporném řízení, nikoli však v nesporném řízení podle předpisu § 4 (2) zákona ze dne 27. dubna 1922, čís. 130 sb. z. a n., ježto toto řízení předepsáno jest pouze pro pronajímateluv návrh na povolení výpovědi nájemní smlouvy z důležitých důvodů § 1 zákona, kterým tato žaloba není.

Nejvyšší soud nevyhověl dovolacímu rekursu.

#### D ů v o d y:

Nejvyšší soud plně souhlasí s názorem rekursního soudu, že § 7 zák. o ochraně nájemníků není na závadu platnosti a závaznosti prohlášení, dle něhož nájemník ve srozumění s pronajímatelem zrušuje nájemní poměr, neboť úmluva, touto srovnalou vůlí obou stran uskutečněná, neodporuje žádnému z předpisů zákona o ochraně nájemníků. Účelem zákona toho jest, jak uvádí důvodová zpráva k zákonu sb. z. a n. čís. 275/20, ochrana nájemníků před bezdůvodnou výpovědí a neodůvodněným zvyšováním činže. Ježto, zákon, jak se v téže důvodové zprávě zdůrazňuje, zasahuje hluboko do práv a zájmů občanů, je zřejmo, že při této zcela výmínečné povaze i tendenci zákona byla ochrana nájemců zamýšlena jen potud, pokud toho nutně vyžadovaly poměry, tento zákon z nouze vyvolavší. Z důvodové zprávy vysvítá dále, že byly odvažovány zájmy obou v úvalu přicházejících skupin zájemníků ve snaze, aby se nutnou

ochranou nájemníků nepotřebně nezkracovala nebo nezatěžovala práva pronajímatelů. Dle zákona záleží ochrana nájemníků, nepřihlíží-li se k předpisům o zvyšování nájemného, podstatně v těchto předpisech.

1. Pronajímatel může vypovědět smlouvu nájemní jen se svolením soudu, jež dáno býti může jen z důležitých důvodů v § 1 příkladmo uvedených (§ 1 zák.).

2. Smlouvy nájemní platí z pravidla za ujednané na neurčitou dobu a rozvazatelné jen výpovědí dle § 1 (§ 2 zák.).

3. Žádati (předčasné) zrušení nájemní smlouvy bez výpovědi dle § 1118 obč. zák. jest dovoleno jen z důvodů § 3 zákona o ochraně nájemců. Stanoví-li § 7 zákona, že účinnost příslušných předpisů tohoto zákona nemůže býti smlouvou stran ani vyloučena ani obmezena, vyplývá z toho toliko, že veškeré úmluvy stran nájemního poměru, pokud by obsahovaly pro skončení nájemního poměru ujednání od těchto předpisů odchylná, jsou vůči nájemníku bezúčinný. Od takovýchto smluv, kterými se upravuje nájemní poměr, pokud jde o jeho skončení, pro budoucnost povšechně beze všeho zřetele na určitý konkrétně již nastalý případ, lišiti jest zajisté úmluvy stran, jichž jediným a vlastním úmyslem, předmětem i obsahem jest zrušení nájemních poměrů z příčin již konkrétně nastavších, při čemž ovšem jest lhostejno, že zrušení poměru dle těchto úmluv z pravidla nastati má teprve v určité lhůtě po úmluvě. Rozdíl spočívá tedy v tom, že smlouvy v první řadě zmíněné jsou úmluvami, jak a kdy nájemní poměr jednou skončiti má, kdežto úmluvy posléz zmíněné, jsou úmluvami, že se smlouva nájemní od té či oné doby zrušuje. Kdyby v případě, o který zde se jedná, šlo o úmluvu předem ujednanou, že žalovaní mají dílnu vykliditi, jakmile jim bude opatřena dílna jiná, byla by smlouva neplatnou, ježto by se přičila předpisům shora pod 1. a 2. uvedeným. Jde-li však, jak žalobci tvrdí, pouze o úmluvu, že žalovaní dílnu vyklidí do 14 dní, ježto jim žalobci opatřili novou dílnu, není proti závaznosti úmluvy závady, neboť v této úmluvě nebylo by lze spatřovati něco, co by se přičilo shora uvedeným stěžejním předpisům o ochraně nájemníků. Zákon nestanoví, že nájem může a smí býti rozloučen jen výpovědí se svolením soudu. Předpis § 1 zákona o ochraně nájemníku má na mysli zajisté jen případy, kde jde o zrušení nájemního poměru proti vůli nájemníka, a účel ochrany nájemníka nemůže se vztahovati na úmluvy, kde obě strany se o způsobu a době tohoto zrušení vzhledem na konkrétně nastavší případ dohodly. Tomu nasvědčuje, jak rekursní soud případně uvádí, i § 2 zákona o ochraně nájemníků, dle něhož smlouva nájemní, na určitou dobu uzavřená, zaniká projitím času, když nájemník ve výpovědní lhůtě před projitím doby nájemní prohlásí, že v nájmu nechce pokračovati. Dal-li jednou nájemník takového prohlášení, nebude se moci s úspěchem dovolávati ochrany zákona, i když by z příčin později nastavších zrušení nájemního poměru nehovělo již jeho potřebám a zájmům. Prohlášení jednou dané ho zavazuje, i když se poměry od té doby změnily, a může vyklizení vymáháno býti. Nebude dále pochybnosti, že nájemník může v takových případech nájemní smlouvu zrušiti i před uplynutím smluvené doby a zajisté i bez zachování výpovědní lhůty, je-li s tím i pronajímatel srozuměn. Předpis tento platí arci pro smlouvy nájemní ujednané na určitou dobu před platností prvního zákona o ochraně nájemníků čís. sb. z. a n. 275/20, leč s hlediska účelu zákona nebylo by lze pochopiti, proč by i v jiných případech neměla býti takovému pro-

hlášení nájemníka, učiněnému v dohodě s pronajímatelem, přiznána závazná platnost, když zákon sám to nestanoví a ani účel zákona to nevyžaduje. Učinil-li nájemník se srozuměním druhé strany prohlášení o zrušení nájemního poměru za okolností a z příčin již konkrétně nastávších, jež mohl dobře a zrale uvážiti, není důvodu odírati smluvní vůli závaznost, neboť ochrana nájemníků nebyla zajisté myšlena jako jakási ochrana poručenská neb opatrovnická, při níž by každý závazek nájemníka byl právně bezúčinným, dokud by soud neudělil svolení k výpovědi. § 3 zákona obmezuje oprávnění k žalobě o zrušení nájemní smlouvy jen na dva tam uvedené případy, předpis ten má však na mysli jen předčasné zrušení nájemní smlouvy, jak o něm pojednává § 1118 obč. zák.; žaloba na splnění úmluvy o zrušení nájemního poměru a vrácení nájemného předmětu dle § 1109 obč. zák. není tím zajisté vyloučena. Pro opačný výklad nelze se dovolávat ani spravedlivého ohledu na nájemníka jako stranu hospodářsky slabší, neboť dle zákona o ochraně nájemníka jest tento co do svého nájemního práva tak plně zabezpečen, že lze spíše pronajímatele pokládati za stranu právně slabší. Za platnosti ochrany nájemníka záleží mimo některé řídké a ojedinělé výjimky zpravidla jen na nájemníkovi, by se při svém nájemním právu udržel tak dlouho, jak sám za dobré uzná. Vzdá-li se ho však sám dobrovolně, nevyžaduje toho právní potřeba, aby proti tomuto svému vlastnímu volnému rozhodnutí byl chráněn, to tím méně, když mu zákon poskytuje ještě další ochranu odkladem exekuce vyklizením za podmínek § 1 nař. vlády ze dne 25. června 1920, čís. 409 sb. z. a n., kdežto opačná praxe vedla by jen k dalšímu, právně bezdůvodnému obmezování pronajímatele. Dle toho, jak úmluva jest v žalobě tvrzena, dlužno souhlasiti s rozhodnutím rekursního soudu, že o uplatněném nároku rozhodnouti jest pořadem práva.

### Čís. 1792.

**I ve věcech knihovnických jest nepřipustným dovolací rekurs v otázce útrat.**

(Rozh. ze dne 22. srpna 1922, R I 961/22.)

Nejvyšší soud odmítl dovolací rekurs do usnesení rekursního soudu o útratách v řízení knihovnickém.

### Důvody:

Knihovnický zákon obsahuje sice oproti řízení spornému i řízení nespornému zvláštní předpisy o opravných prostředcích, přes to však jest nepochybné, že novelisovaný předpis § 14 nesp. říz. a obdobný předpis § 528 c. ř. s., dle něhož rekurs z rozhodnutí druhé stolice v otázce útrat jest nepřipustným, platí i pro ostatní právní věci zejména pro věci knihovnické. Neboť, obmezil-li se zákonodárce ve snaze, uleviti přetížení třetí stolice v otázce útrat rekursní právo stran v řízení sporném, kde se o této otázce zpravidla rozhoduje, i v řízení nesporném, kde otázka ta zřídka k rozhodnutí přichází, plyne z toho, že předpis tento platí po-