nouti, znamenalo by to újmu pro dědice a výhodu pro legatáře, což zajisté nebylo zůstavitelem zamýšleno. Podobně: získá-li vlastník panujícího pozemku, na němž zapsána jsou práva třetích (zást. práva, ususfructus), vlastnicví pozemku služebného, pak přece čáka, které ony osoby na služebnost již nabyly, musí jim býti zachována.

V praktickém životě nelze všeobecně říci, že vlastníkova služebnost nemá odůvodnění, ana nemůže poskytnouti jiných oprávnění, než-li jaká již plynou z práva vlastnického. Vždyť mocnější účinky vlastníkovy služebnosti se buď objeví, jestli vlastnictví věcnými právy třetích osob neb právy spoluvlastníků bylo zatlačeno, nebo plynou z různě silného processuálního postavení obou práv. K oběma případům blíže přihlédneme.

(Dokončení.)

PRAKTICKÉ PŘÍPADY.

Ustanovení zákona o ochraně nájemníků, že účinnost jeho předpisů o výpovědi nemůže býti vyloučena neb obmezena smlouvou stran, není na závadu platnosti a závaznosti prohlášení, dle něhož nájemník ve srozumění s pronajimatelem zrušuje nájemní poměr. Na základě takové úmluvy lze žalovati na vyklizení.)*

Účel zákona o ochraně nájemníků jest ochrana nájemníků před bezdůvodnou výpovědí a neodůvodněným zvyšováním činže.

Ježto zákon zasahuje hluboko do práv a zájmů občanů, je zřejmo, že při této zcela výminečné povaze i tendenci zákona byla ochrana nájemníků zamýšlena jen potud, pokud toho nutně vyžadovaly příslušné poměry tento zákon z nouze vyvolavší.

Byly odvažovány zájmy obou v úvahu přicházejících skupin zájemníků ve snaze, aby se nutnou ochranou nájemníků nepotřebně nezkracovala nebo nezatěžovala práva pronajímatelů.

---

*) Pozn. red. Ustanovení shora zmíněného obsahu opakují se ve všech dosud vydaných zákonech o ochraně nájemníků v § 7. Srovn. zejm. i zákon ze dne 26. března 1925 č. 48 Sb. z. a n. (§ 7 odst. 2). Také obsah §u 3 je ve všech zákonech v podstatě týž.

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, ujednané nebo při početí nájemního poměru anebo i za trvání nájemního poměru, pokud by obsahovaly pro skončení nájemního poměru ujednání od těchto předpisů odchylná, jsou vůči nájemníku bezúčinny.

Od takovýchto smluv, kterými se upravuje nájemní poměr, pokud jde o jeho skončení pro budoucnost povšechně, bez zřetele na určitý konkretně již nastavší případ, lišiti jest zajisté úmluvy stran, jichž jediným a vlastním úmyslem, předmětem i obsahem jest zrušení nájemního poměru z příčin již konkrétně nastavších, při čemž ovšem je lhostejno, že zrušení poměru dle těchto úmluv zpravidla nastati má teprve v určité lhůtě po úmluvě.

Rozdíl spočívá tedy v tom, že smlouvy v prvé řadě zmíněné jsou pouze úmluvami, jak a kdy nájemní poměr jednou skončiti má, kdežto úmluvy posléz zmíněné stanoví, že se úmluva nájemní do té či oné doby zrušuje.

Kdyby v případě, o který se zde jedná, šlo o úmluvu předem ujednanou, že žalovaní mají dílnu vykliditi, jakmile jim bude opatřena dílna jiná, byla by smlouva neplatnou.

Jde-li však, jak žalobci tvrdí, pouze o úmluvu, že žalovaní dílnu vyklidí do 14 dnů, ježto jim žalobci opatřili novou dílnu, není proti závaznosti úmluvy závady, neboť v této úmluvě nebylo by lze spatřovati něco, co by se příčilo 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 nájemníků měl na mysli zajisté jen případ, 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, podle 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 takovéto prohlášení, nebude se moci s úspěchem dovolávati ochrany zákona, i kdyby 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 žalobou vymoženo býti.

Nebude dále pochybností, 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 pronajimatel srozuměn.

Učinil-li nájemník se srozuměním druhé strany prohlášení o zrušení nájemního poměru za okolností a z příčin již konkrétně nastavších, jež mohl dobře a zrale uvážiti, není důvodu odpírati smluvní vůli závaznosti, neboť ochrana nájemníků nebyla zajisté myšlena jako jakási ochrana poručenská, nebo opatrovnická, při níž by každý závazek nájemníka byl právně bezúčinným, dokud by sám 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. z. Žaloba na splnění úmluvy o zrušení nájemného poměru a vrácení nájemného předmětu podle § 1109 obč. zák. není tím zajisté vyloučena.

Pro opačný výklad nelze se dovolávati ani spravedlivého ohledu na nájemníka jako stranu hospodářsky slabší, neboť podle zákona o ochraně nájemníků jest tento co do svého nájemního práva tak plně zabezpečen, že lze spíše pronajímatele pokládati za stranu právně slabší.

Za platnosti ochrany nájemníků 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 ochráněn, to tím méně, když mu zákon poskytuje ještě další ochranu odkladem exekuce vyklizením,*) kdežto opačná praxe vedla by jen k dalšímu, právně bezdůvodnému obmezování pronajímatele.

Rozhodnutí nejvyššího soudu ze dne 22. srpna 1922 č. j. R I 956/22/1. *Dr. Stadler.*

*) Pozn. red. Nyní za podmínek zákona ze dne 31. března 1925 č. 51 Sb. z. a n.