také zemědělské a lesní průmyslové podniky, pokud nejsou vyloučeny ze záboru dle §u 3 písm. a) záb. zák. Nelze souhlasiti s míněním žalující strany, že prováděcí nařízení v této příčině odporuje zákonu, a nutno zkoumati, zda byly u cukrovaru v Ž. splněny podmínky §u 3 písm. a) záb. zák., zda byl totiž právně i hospodářsky samostatným a neslouží hospodaření na pozemkovém majetku žalovaného. Odvolací soud právem popřel, že tu byly tyto podmínky, překážející zažalovanému nároku. Nelze sice souhlasiti se Státním pozemkovým úřadem, dle něhož se cukrovaru nedostávalo právní samostatnosti, poněvadž usazovací nádrže na odpadní vodu, jež jsou nezbytnou součástí cukrovaru a nepostrádatelny pro nerušený chod podniku, jsou zřízeny na pozemku, náležejícím k velkostatku, neboť právní samostatnost podniku nevylučuje, by s ním nebyla spojena práva na věc cizí, přece však již uvedená technická souvislost cukrovaru a velkostatku žalovaného nasvědčuje, že tvořily hospodářský celek. Cukrovar jest zemědělským průmyslovým podnikem a prospívá hospodaření na zemědělské půdě jednak zpracováváním řepy na ní vyrobené, jednak odváděním odpadků výroby k účelum hospodářským. Při naprostém nedostatku jiných tvrzení musí se pokládati za obecně známé, že cukrovar žalovaného sloužil k lepšímu obhospodařování jeho zemědělské pudy, to tím spíše, an podléhal vrchní správě téhož centrálního ředitelství, jako pozemkový majetek. Vuči nepochybné hospodářské souvislosti nemá pro posouzení otázky, zda byl manžel žalobkyně, jsa úředníkem cukrovaru, zaměstnán na velkém majetku pozemkovém, význaimu, že cukrovar byl připsán žalovanému v samostatné knihovní vložce, že nebyl poután svazkem svěřenským a že byl zapsán v obchodním rejstříku. Tyto okolnosti dokazují jenom právní samostatnost cukrovaru, hospodářská jeho souvislost se zemědělskou pudou žalovaného, činící z něho jenom část velkého pozemkového majetku, nebyla jimi zrušena. Rozhodnutí nižších soudu, že manžel žalobkyne byl zaměstnancem na velkém majetku pozemkovém, vyhovuje zákonu.

Čís. 5244.

Ochrana nájemců (zákon ze dne 30. dubna 1922, čís. 130 sb. z. a n.). Zákazem §u 18 zák. mělo se čeliti pouze vykořisťování bytové nouze. Smlouva jest neplatna pouze tehdy, měl-li jí býti mařen účel zákona o ochraně nájemníků, pokud se týče, směřuje-li k obcházení tohoto zákona, jest však platnou, když strany takového účinku nezamýšlely. Platnou jest smlouva, jíž prodáno zařízení bytu za účelem zrušení manželského společenství.

(Rozh. ze dne 1. září 1925, R I 1340/25.)

Manželé Max a Josefina P-ovi zamýšleli se rozvésti a shodli se za tím účelem s Aloisem B-em o tom, že Max P. opustí společný byt, že manželé prodají Aloisu B-ovi zařízení bytu a že se Alois B. nastěhuje k Josefině P-ové. Správce domu Václav N. s úmluvou souhlasil. Ježto Alois B. s Josefinou P-ovou zle nakládal a z bytu ji vypudil, domáhala

se Josefina P-ová žalobou, by Alois B. byl uznán povinným, odevzdati jí byt jako nájemkyni, pokud se týče pustiti ji do bytu jako nájemkyni a v obývání bytu jí nepřekážeti. Oba nižší soudy uznaly podle žaloby, Nejvyšší soud žalobu zamítl.

Důvody:

Dovolání, jež uplatňuje jedině dovolací důvod čís. 4 §u 503 c. ř. s., nelze upříti oprávnění. Dle žalobní žádosti domáhá se žalobkyně na žalovaném, by jí jako nájemkyni bytu v domě čp. 48 byt ten odevzdal a jí v obývání jeho nepřekážel, opírajíc žalobní nárok o své domnělé výhradné právo nájemní a přiznávajíc žalovanému k bytu pouze právo podnájemníka. Naproti tomu tvrdí žalovaný, že k bytu přísluší jemu právo nájemní, a proto závisí rozhodnutí sporu, jak podotkl již správně odvolací soud, na rozřešení otázky, kdo vlastně z obou stran jest nájemcem bytu. Dle názoru soudu odvolacího jest při otázce, kdo jest nájemcem bytu, vzíti v úvahu jednak poměr stran rozepře mezi sebou a k manželu žalující, jednak poměr k vlastníkům domu. V tomto směru má odvolací soud za to, že právní dosah ujednání mezi Václavem N-em a žalovaným závisí na právním významu a dosahu úmluvy mezi žalovaným a manžely P-ovými, poněvadž však ujednání to příčí se prý ustanovení §u 18 zákona o ochraně nájemníku a jest proto nicotným, nedošlo prý ani k smlouvě nájemní mezi žalovaným a vlastníky domu. Odvolacímu soudu nelze přisvědčiti. Dle §u 18 zákona o ochraně nájemníků ze dne 30. dubna 1922, čís. 130 sb. z. a n., jenž v tomto případě přichází v úvahu, jest ovšem pronájem nebo postoupení bytu s podmínkou, že nájemník koupí zařízení bytu, zapovězen. Avšak při výkladu tohoto ustanovení dlužno si v prvé řadě uvědomiti, jaký účel zákonodárce tímto ustanovením sledoval. V tomto směru není pochyby, že se tímto zákazem mělo čeliti vykořisťování bytové nouze. Kde není vztahu mezi právním jednáním druhu, naznačeného v §u 18 dotč. zák., a mimořádnými poměry bytovými, jež zavdaly příčinu k vydání zákonů o ochraně nájemníků, nemá místa zmíněný zákaz a nejde o úmluvu zapovězenou a tudíž nicotnou. Jinými slovy: Zapovězeny a nicotny ve smyslu §u 18 zák. o ochr. náj, a §u 879 obč. zák. jsou smlouvy takové jen tehdy, má-li jimi býti mařen účel zákona o ochraně nájemníků, pokud se týče, směřují-li k obcházení tohoto zákona — smlouvy jsou však přes povšechné znění onoho ustanovení platnými, když strany takového účinku nezamýšlely. V tomto případě jest zjištěno, že manželé P-ovi chtěli zrušiti manželské společenství a že Max P. byt, v němž dosud společně se svou manželkou obýval, chtěl opustiti. K tomu účelu bylo třeba, by se manželé shodli o rozdělení společného svého majetku, obzvláště o rozdělení společného zařízení bytu. Dle skutkových zjištění odvolacího soudu učinili to tak, že Max P. za souhlasu žalobkyně prodal žalovanému svou ideelní polovici zařízení bytu a zároveň mu postoupil byt, v němž žalokyně i nadále měla zůstati. V těchto opatřeních nelze spatřovati právní jednání, které by se dle toho, co uvedeno, příčilo účelu zákona o ochraně nájemníků, nebo kterým by ustanovení tohoto zákona měla býti obcházena, naopak šlo o dohodu, jež dle §u 105 obč.

zák. byla předpokladem pro soudní povolení rozvodu manželství, o něž manželé P-ovi dodatečně zažádali. Z těchto důvodů nelze však přes ustanovení §u 18 zák. o ochr. náj. uvedené smlouvě o prodej nábytku a postoupení bytu upříti platnosti. Je-li smlouva platnou, dlužno ovšem i dodatečný souhlas správce domu k ujednanému postoupení bytu považovati za platný a závazný, a nutno proto uznati, že žalovaný na základě smlouvy a dodatečného souhlasu správce domu vstoupil do přímého nájemního poměru k vlastníkům domu. Ustanovení §u 6 zák. o ochr. náj. nemůže se žalobkyně dovolávati, když Max P. bez jejího odporu, ba dokonce s jejím souhlasem bytem disponoval, než společnou domácnost opustil. Je-li tomu tak, jest ovšem také nerozhodným, zda žalovaný jest výhradným nájemcem bytu či zda dle vule stran při ujednání smlouvy ze dne 9. května 1922 mělo také žalobkyni příslušeti spolunájemní právo ke spornému bytu. Neboť, jak již v úvodu bylo řečeno, zakládá žalobkyně nárok žalobní na svém výhradném právu nájemním, žalovaný však dokázal, že mu přísluší aspoň právo společného nájemního užívání bytu, čímž zvrátil podklad žalobního nároku, opřeného o výhradné právo nájemní.

Čís. 5245.

Cesta z nouze (zákon ze dne 7. července 1896, čís. 140 ř. zák.).

Žádati za cestu z nouze může vlastník pozemku, třebas nebyl vlastníkem knihovním. Nebyla-li přídělcům přiznána nezbytná cesta v řízení přídělovém, jsou oprávněni domáhati se jí dle zákona o cestách nezbytných, aniž by se k tomu vyžadovalo souhlasu Státního pozemkového úřadu. Zástupce tohoto úřadu netřeba přivzíti ku řízení o nezbytné cestě.

(Rozh. ze dne 1. září 1925, R II 155/25.)

Vlastníci pozemku, jichž dostalo se jim v přídělovém řízení, domáhali se na Františku N-ovi zřízení cesty z nouze. Žádosti bylo vyhověno soudy všech tří stolic, Nejvyšším soudem z těchto

důvodu.

Námitka, že žádost o cestu z nouze jest předčasna, ježto ani žádající přídělci ani stěžovatel nejsou dosud zapsáni za knihovní vlastníky přidělených nemovitostí, vyřídily nižší stolice právem zamítavě, neboť, mluví-li zákon o nezbytných cestách o vlastníku nemovitosti cesty potřebné (na rozdíl od pachtýře anebo jiného uživatele nevlastníka), a o vlastníku nemovitosti zatížené, nemá tím na mysli a nestanoví, že k žádosti oprávněn jest jen vlastník knihovní a že cestu požadovati lze jen proti vlastníku v knize již zapsanému (§§ 1, 5, 10 a další zákona o nezbytných cestách). Předpokládá-li zákon knihovní vlastnictví na obou stranách, činí tak jen, ježto tento právní poměr bývá pravidlem, nelze však dle účelu a smyslu zákona nikterak z toho vyvozovati, že by teprve knihovní vlastnictví na obou stranách pokládáno býti mohlo za zákonný předpoklad pro uplatnění nároku toho. V tomto případě tím