

Prohlášení nájemcovy, že přijme budoucně výpověď bez námitek, není platné a závazné.

Okr. soud zrušil výpověď z bytu danou Marií B. manželům S. dne 8. května 1918.

Kdežto zemský soud odvolání žalobkyně vyhověl a uznal výpověď za účinnou, nejvyšší soud zrušil rozsudek soudu odvolacího a odkázal věc tomuto zpět k novému projednání a rozhodnutí.

Důvody: Odvolacímu soudu dlužno sice v tom přisvědčiti, že prohlášením ze dne 25. dubna 1918, podepsaným žalovanými, bylo jasně a určitě vyjádřeno, že žalobkyně odvolala výpověď danou žalovaným k termínu květnovému 1918 k žádosti těchto s výhradou, že žalovaní nebudou činiti námitek proti případné budoucí čtvrtletní výpovědi, bude-li žalobkyně bytu žalovaných pro sebe potřebovati, a že tudíž žalovaní i po 1. květnu 1918 až na další mají zůstatí ve svém bytě.

Právně mylným jest ale předpoklad odvolacího soudu, že zřeknutí se námitek žalovanými, v tomto prohlášení obsažené, jest platné a právně účinné. V tomto směru jest zde dovolací důvod čís. 4. § 503. c. ř. s. Podle § 7. nař. o ochraně nájemníků může pronajímatel vypověděti nájemní smlouvu jen z důležitých důvodů. Činí-li se námitky proti výpovědi, musí pronajímatel prokázati, že jest zde důležitý důvod k výpovědi. Tato ustanovení jsou nepochybně právem donucujícím (jus cogens), jehož použití nesmí býti vyloučeno soukromými úmluvami, příčícími se těmto ustanovením. To plyne z této úvahy:

Nařízením o ochraně nájemníků ze dne 20. ledna 1918 čís. 21 ř. z. (iako již dřívějším nařízením veškerého ministerstva ze dne 26. ledna 1917, čís. 34 ř. z.) byla na ochranu široké vrstvy obyvatelstva — nájemníků — proti neobmezenému vykonávání práva disposičního, vlastníku věci pronajaté jinak příslušejícího, obmezena soukromoprávní volnost tohoto z veřejných ohledů zákazem libovoleného zvyšování nájemného, jakož i ustanovením, že výpověď pronajímatele jest jen tehdy přípustnou, jsou-li zde k ní podstatné, důležité důvody. Jest pak zřejmo, že účelu nařízení o ochraně nájemníků lze dosíci jen tehdy, odejme-li se právní ochrana soukromým úmluvám, jež se příčí intencím tohoto nařízení, a tím zabrání, aby se výsledku zapovězeného nařízení a ochraně nájemníků nedosahovalo oklikami a vykonáváním nátlaku na nájemce. Nemá-li se ochrana, nájemníku poskytnutá, učiniti ilusorní, dlužno míti za to, že ustanovení nařízení o ochraně nájemníků jest užití i tehdy, když nájemník, buď při

uzavření smlouvy nájemní aneb později, se zřekl uplatňování námitek, že tedy takové zřeknutí jest neplatné. V daném případě odvolávala se pak žalobkyně na to, že bytu, z něhož dala žalovaným výpověď, potřebuje pro sebe. Odvolací soud se ale — vycházející ze svého nesprávného právního stanoviska — vůbec nezabýval otázkou, zda tu jest důležitý důvod k výpovědi podle § 7. nař. o ochraně nájemníků. Již z toho důvodu jeví se nutným zrušiti v odpor vzatý rozsudek a odkázati věc zpět k druhé stolici.

Ale ještě z jiného důvodu jest zrušení odůvodněno. V dovolání se vytýká s poukazem na důvod dovolací čís. 2 § 503. c. ř. s. jako nedostatek řízení, že odvolací soud nechal bez povšimnutí námitku, přednesenou žalovanými v první stolici, že totiž žalobkyně krátce před doručením soudní výpovědi ujistila druhou žalovanou, že žalovaným za války nedá výpověď. Ukáže-li se tento výrok žalobkynin pravdivým (§ 371. odstavec 2. c. ř. s.), nemůže býti pochybnosti o tom, že by žalobkyně i za podmínek čís. 5 § 7. nař. o ochran. nájem. nebyla oprávněna dáti výpověď z dotyčného bytu, pokud válka trvá.

Rozhodnutí nejv. soudu ze dne 2. října 1918
č. j. Rv-II. 366-18.

Dr. B. G.

Přehled a) zákonných předpisů a nařízení, b) literatury a c) rozhodnutí nejvyššího soudu v oboru práva soukromého a trestního uveřejněných od prosince 1916.

(Pokračování.)

(XV. únor 1918.)

A. V civilních věcech.

Z práva občanského.

b) Zu § 45 der III. Novelle zum allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch. Dr. Herm. Suchomef N. Z. 49/18.

Das neue österreichische Ministerium für soziale Fürsorge als staatliches Amt der Jugendfürsorge. Franz Janisch. N. Z. 53/18.

Die Judikatur unserer Gerichte in den Jahren 1914/16. Dr. A. Rosmarin G. H. 55/18.

Über die Reform des novellierten § 541 a. b. G. B. Dr. Karl Georg Wurzel. J. Bl. 52/18.

Praeter und contra legem. Dr. Max Hantsch. J. Bl. 49/18.

Antrag und Annahmeerklärung beim Vertragsabschlusse nach dem ABGB und nach dem HGB. Dr. Moritz Beisser. G. Z. 36/18

Zu § 933 ABGB. Dr. Haemmerle. G. Z. 44/18.

Das Elektrizitätswirtschaftsgesetz. Dr. Heinr. Schreiber. G. H. 85/18.