

vlády Protektorátu Čechy a Morava ze dne 14. prosince 1939, č. 14 Sb. z 10. února 1940 byly vydány obdobné autonomní předpisy na ochranu válečnými událostmi postižených příslušníků Protektorátu.

Frydrych.

O právu pronajimatele k věcem nájemcem vneseným podle § 1101 obč. zák.

V poslední době často docházelo k žalobám o zaplacení dlužného nájemného, spojeným s návrhem na zájemné popsání nájemcových svršků. Poněvadž žaloby o zaplacení nájemného týkaly se větších částek, vyskytly se v praxi častěji pochybnosti, zda a do jaké míry jest pronajimatel oprávněn zadržovati vnesené svršky nájemcovy. Šlo pak hlavně o výklad § 1101 obč. zák.

Zákon normuje nejprve v odstavci prvním, že zákonné zástavní právo k vnesenému zařízení a svrškům nájemcovým nebo členům jeho rodiny, žijícím s ním ve společné domácnosti — pokud nejsou vyloučeny z exekuce — vzniká vnesením a zaniká odstraněním.

Další odstavec § 1101 obč. zák. pak zní: »Stěhuje-li se nájemce nebo zavlékají-li se (před tím) věci, ač nájemné není zajištěno, může pronájemce věci zadržeti na vlastní nebezpečí, musí však do tří dnů zažádati za zájemné popsání, nebo věci vydati«.

Logickým rozbořem tohoto odstavce dospějeme k závěru, že zákon propůjčuje pronajimateli určité právo, aby po určité dobu bez soudního zákroku věci zadržoval a to na vlastní nebezpečí. Jde tedy zřejmě o připuštěnou svépomoc (srovnej též znění § 19 obč. zák.), avšak časově ohraničenou, kteráž by jinak nebyla přípustnou, poněvadž odporuje podstatě spořádaného právního státu.

Dojde-li však k soudnímu zákroku, zájemnému popsání, pomíjí tím zajisté právo svépomoci, jež zde jest povoleno zřejmě proto, že by soudní pomoc mohla přijíti pozdě. Dalším logickým důsledkem pak jest, že o tom, zda pronájemce má i po provedení zájemného popsání právo *invecta et illata* zadržovati, rozhoduje jen právní povaha dotyčného zájemného popsání, kterou dlužno si ujasniti. Zájemné popsání opírá se o ustanovení dvorského dekretu ze dne 5. XI. 1819, čís. 1621 Sb. z. s., o zájemném popsání svršků k zajištění nájemného nebo pachtovného, který byl ponechán v platnosti čl. XIII uvoz. zák. k ex. ř., ovšem s určitým omezením (že zákonné zástavní právo pronajimatelovo se nevztahuje na svršky, které jsou vyňaty ze zabavení).

Z cit. dvorského dekretu lze s bezpečností pouze dovoditi, že zájemné popsání jest přípustným, je-li podána žaloba o činži neb po podání této žaloby. Dlužno tedy povolití toto zájemné popsání již při zahájení rozepře, tedy ještě dříve, než nájemní pohledávka se stane vykonatelnou. Jde proto o zatímní opatření (§ 378 ex. ř.) a nikoliv o zajišťovací exekuci (§ 370 ex. ř.).

Dvorský dekret sice dále uvádí, že zájemným popsáním má býti chráněno a zabezpečeno zákonné právo pronajimatelovo jmenovitě proti nebezpečí zavlčení vnesených svršků. Poněvadž však jasně nestanoví, jakým způsobem má tato ochrana býti uskutečněna a ani svépomoc výslovně nepřipouští, dlužno tuto mezeru doplniti předpisy exekučních řádů o prozatímních opatřeních, jimiž byla ustanovení dvorského dekretu převzata. Ostatně i kdyby snad bylo lze z tohoto dvorského dekretu vyvozovati jakýkoliv způsob ochrany práva pronajimatelova, byla by tato derogována novějšími předpisy exekučních řádů.

Ustanovení o prozatímních opatřeních platí také v případech, kdy jest žádáno o zájemné popsání před podáním žaloby o dlužné nájemné nebo pachtovné, neboť dvorský dekret neobsahuje v tomto směru žádných předpisů.

Dvorský dekret dále stanoví, že zájemným popsáním má býti pronajimateli bytu o p a t ř e n d ů k a z, na které věci se jeho zákonné zástavní právo vztahuje. Tu jde již o normotvorný předpis, jímž se účel zájemného popsání vyčerpává a jímž jsou doplněny předpisy exekučních řádů.

Jest tedy zájemné popsání prozatímním opatřením svého druhu evidenční povahy, jímž se pouze osvědčuje, které předměty byly již od okamžiku vnesení předmětem zákonného zástavního práva pronajimatelova.

K stejnému výsledku dospějeme i teleologickým výkladem § 1101 obč. zák. Zákonodárce nechtěl zajisté dáti zájemnému popsání jiný význam a rozsah, než dříve mělo, neboť jde o novelisaci materiálně právních předpisů. Jestliže zákonodárce dále stanovil jako podmínku dalšího zadržování věcí povinnost pronajimatelovu požádati do určité doby o povolení zájemného popsání, chtěl tím zajisté přesně ohraničiti trvání přípustné svépomoci pronajimatelovy. Tím úkol novelisace byl vyčerpán a lze rozsah soudní ochrany práva pronajimatelova zjistiti pouze podle předpisů exekučních řádů.

Správnosti tohoto názoru nasvědčuje i stav praxe a theorie před novelisací § 1101 obč. zák. Tehdy bylo hlavně sporným, zda pronajimatel jest oprávněn *invecta et illata* svémocně zadržovati. Po výtce bylo pak zastáváno kladné stanovisko a odůvodňováno ustanovením §§ 19 a 344 obč. zák. Proto bylo úmyslem zákonodárcovým odstraniti tyto pochybnosti a připustiti svépomoc v mezích shora uvedených (srov. též Klangův Kommentar, díl III., str. 54 a 55).

K opoře zastávaného názoru slouží také úvaha, že připuštění retenčního práva pronajimatelova i po provedení zájemného popsání přičilo by se ustanovení rovněž novelisovaného § 471 obč. zák., jenž sice retenční právo připouští, avšak za zcela odlišných předpokladů. Nelze tedy míti za to, že zákonodárce by byl zamýšlel uzákoniti něco opačného, obzvláště, když špatné zkušenosti, spojené s uzákoněním retenčního práva pronajimatelova v zákoníku západohaličském, měly za následek, že dotyčné ustanovení nebylo § 471, obč. zák.

v dřívějším znění převzato (srov. Mayr-Harting, Soustava občanského práva, díl I., str. 226).

Pro zastávaný názor svědčí také vylíčení vzniku dvorského dekretu z 5. XI. 1819, obsažené ve výnosu ministerstva spravedlnosti z 6. III. 1902, čís. 4112. V tomto výnosu jest zejména uváděno, že zájemné popsání má chrániti pronajimatel před zavlečením vnesených věcí, jemuž by sám nemohl (bez soudního zákroku) zabrániti.

Proto zajisté zákonodárce vzal v úvahu možnost, že k dotyčnému soudnímu zákroku by mohlo dojíti po případě i později a připustil svépomoc, již z ustanovení dvorského dekretu nelze nikterak dovoditi.

Že pak ani zájemné popsání nemá za následek oprávnění pronajimatelova, vnesené věci zadržovati, bylo již shora dovozeno. Dodati pouze sluší, že zájemné popsání podle zmíněného již výnosu min. spravedlnosti není »exekucí nýbrž jen soudním úkonem k zjednání důkazů, na které předměty se zástavní právo pronajimatelova vztahuje a z nichž by mohl uspokojiti pohledávku z nájemného«.

Přihlédneme nyní k názorům theorie: Klang v cit. Komentáři dospívá k závěru, že novelisací § 1101 obč. zák. byly odstraněny pochybnosti ohledně přípustnosti svépomoci. Přiznává pak pronajimateli právo brániti nájemci odstraňování věcí před stěhováním a vzítí k sobě při stěhování tolik věcí nájemcových, kolik postačí k úhradě dlužného nájemného. Toto oprávnění pronajimatelova nedefinuje jako právo zadržovací, nýbrž pouze jako právo závěry resp. prekluse, a výslovně neuvádí, zda toto oprávnění trvá i po zájemném popsání (zdá se ovšem, že se kloní k závěru opačnému, než jest zastáván v tomto článku).

Ani v systémech Mayr Hartinga a Krainz Ehrenzweiga není uvedena sporná otázka jasně řešena, a to zejména pokud jde o oprávnění pronajimatelova, zadržovati věci po zájemném popsání.

P r a k s e zastávala konstantně názor, že zákonné zástavní právo pronajimatelova vzniká již vnesením svršků, že zájemným popsáním, jež

má povahu prozatímního opatření, se jen zjišťuje, které věci byly tímto právem postiženy již při vnesení (Sb. n. s. 5199, 6524, 7339, 8889), že tedy má účel pouze evidenční. Dále bylo judikováno, že zájemným popsáním má být ochráněno a zabezpečeno zákonné zástavní právo pronajimatelovo před vynesemím věci z najaté místnosti, při čemž občanský zákoník nestanoví formální postup, za jakých formálních podmínek lze zájemné popsání povolit. Nutno tudíž, není-li žádáno o povolení zatímního opatření současně se žalobou, aby byly splněny veškeré všeobecné podmínky pro povolení prozatímního opatření (Sb. n. s. Vážný čís. 13.809). Zájemné popsání má jen potud účinky exekučního zabavení svršků, že lze po nabytí exekučního titulu zažádati ihned za prodej, čímž se vyčerpává účinek zájemného popsání. Co jest pak nad to, dlužno posuzovati podle předpisů ex. ř. o prozatímním opatření. Uschování zájemně popsáných svršků lze povolit jen za předpokladů § 379 ex. ř. (Sb. n. s. 13.809).

Až doposud nevyklučuje tedy praxe stanovisko v tomto článku uplatňované. Teprve v rozhodnutí 17.407 vyslovil nejvyšší soud právní větu, že zadržovací právo podle § 1101, odst. 2 obč. zák. trvá dále i po povolení zájemného popsání. Nejvyšší soud jest názoru, že z § 1101 obč. zák. vyplývá, že zadržovací právo pronajimatelovo pomíjí jen v tom případě, jestliže do tří dnů nezažádá o zájemné popsání. Bylo-li však před uplynutím této lhůty o zájemné popsání zažádáno neb ještě dříve, trvá prý zadržovací právo dále.

Jak však již shora dovozeno, nelze ze slovního znění § 1101 obč. zák. vyčísti závěry nejvyšším soudem činěné. Nejvyšší soud zřejmě nevystihuje, že nejde o nějaké zadržovací právo v technickém slova smyslu, nýbrž pouze o zákonem přípustnou

svépomoc, jejíž potřeba zajisté odpadá tím okamžikem, kdy ohrožený se může dovolati soudní ochrany.

Shrneme-li tedy shora uvedené, dospějeme k tomuto závěru: pronajimatel má právo svémocně vnesené věci zadržovati aneb brániti jejich zavlékání až do soudního zákroku; může pak dosáhnouti zájemného popsání bez dalšího osvědčení předpokladů, nezbytných pro povolení prozatímního opatření, zažádá-li o ně současně s nájemní (pachtovní) žalobou aneb během řízení o této žalobě.

Toto zájemné popsání má však význam pouze evidenční, proto pronajimatel, aby zabránil možnému odstranění svršků a tím i zániku zákonného zástavního práva, musí požádati současně o povolení dalšího zatímního opatření, podle §§ 378 až 402 ex. ř. Poněvadž nejde jen o zajištění peněžité pohledávky, nýbrž také zákonného zástavního práva, není pronajimatel omezen pouze na prozatímní opatření vypočtená v § 379 ex. ř.

Aby pak mohl snáze a včas dojítí této soudní ochrany, může po dobu v § 1101 obč. zák. stanovenou zabrániti odstraňování neb zavlékání nájemcových svršků.

Tento výklad hoví i praktické potřebě. Pronajimatel zajisté nemá zájmu na tom, aby i po skončení nájemního poměru zadržoval část svršků v pronajatých místnostech, poněvadž by tím bylo další pronajmutí bytu znesnadněno, neb znemožněno. Nájemce pak by nebyl při výkladu § 1101 obč. zák. zastávaném nejvyšším soudem, chráněn proti libovůli pronajimatelově, jenž by mohl zadržeti věc daleko cennější (na př. auto při pronájmu garáže) aniž by náležitě osvědčil svůj nárok a nebezpečí ohrožení tohoto nároku.

Vlastimil Sobota.