

nájemníků. Předpis § 3 zák. o ochr. náj. navazuje na § 1118 obč. zák., účelem jeho jest umožniti zrušení nájemního poměru před smlouvenou dobou nebo výpovědní lhůtou v případech, kde stav budovy nedovoluje, by byla dále obývána. Soud odvolací vyslovuje názor, že podmínky § 3 pro zrušení smlouvy nájemní bez výpovědi jsou tu jen, když pronajatá budova se má zcela znovu stavěti neb zbořiti. S tímto názorem však nelze souhlasiti. Jde o zboření a snesení mansardové střechy, v níž jsou byty tvořící druhé poschodí domu, tedy i byt žalované strany, a, jak bylo zjištěno, nelze příkaz městské rady provésti bez vyklizení zmíněných bytů. Není důvodu, proč by se mělo ustanovení § 3 vztahovati jen na případ zboření celé pronajaté budovy, ana budova není pronajata jako celek («pronajaté stavení») a any nařízené stavební práce jsou takového rozsahu, že jich provedení bez vyklizení bytů v mansardové střeše není možné. Pro posouzení sporné otázky není rozhodné, že se žalobci nejprve domáhali stavebního povolení k užitečnější stavbě a že jim pak na jejich návrh bylo po komisionálním řízení nařízeno sesutím hrozící střechu odstraniti, neboť rozhodné jest, že dán byl příkaz ke zboření a snesení střechy, v níž jsou zřízeny mansardové byty, a tento příkaz odůvodňuje zrušení smlouvy nájemní, o niž tu jde, poněvadž bez vyklizení bytu žalované strany nebylo by lze příkaz provésti. Jaký cíl žalobci dále sledují, je pro posouzení tohoto sporu nerozhodné. Stejně rozhodl nejvyšší soud v rozhodnutí čís. 8650 sb. n. s., na něž se poukazuje.

Čís. 10743.

Zůstávají-li stroje vlastnictvím třetí osoby jako pachtýře nemovitosti, není místa pro poznámku podle § 297 a) obč. zák.

Knihovní poznámka podle § 297 a) obč. zák., jež se stala až po spojení (po nahrazení) strojů, vyhledává přivolení těch, pro něž byla v knihách zapsána práva v době od spojení (od nahrazení) do povolení poznámky.

(Rozh. ze dne 30. dubna 1931, R II 102/31).

Žádosti firmy E., by na její nemovitosti bylo podle jejího ověřeného prohlášení ze dne 24. října 1930 poznamenáno, že úplná provozovna na asfalt, pozůstávající z částí uvedených v prohlášení a spojená s nemovitostí, nejsouc náhradou za stroje, které byly příslušenstvím nemovitosti, jest vlastnictvím firmy M., knihovní soud vyhověl. K rekursu hypotekárních věřitelů rekursní soud knihovní žádost zamítl. Důvody: Právem napadají hypotekární věřitelé, pro něž na nemovitosti vážnou pohledávku, usnesení, jímž byla povolena poznámka podle § 297 a) obč. zák. Podle stavu věci není podkladu pro tuto poznámku. Ustanovení § 297 a) obč. zák. bylo vloženo třetí dílčí novelou pod nadpisem »Výhrada vlastnictví na strojích«, a jest zařazeno do předpisů občanského zákona o příslušenství nemovitosti. Již z toho vyplývá, že poznámka platí jen, lze-li podle stavu věci mluvit o možnosti, že by

stroje spojené s nemovitostí mohly přicházeti v úvahu jako její příslušenství. Tato možnost jest tu však jen, je-li majitel nemovitosti sám nabyvatelem strojů, spojil-li sám stroje s nemovitostí a proti němu si prodatel vyhradil vlastnické právo. Tím mají býti chráněni jednak prodatel stroje, jednak hypotekární věřitelé, poněvadž z pozemkové knihy mohou spolehlivě seznati stav majetku a příslušenství. Jen když vlastník nemovitosti určil stroje k stálému prospěchu nemovitosti, jest nebezpečí pro prodatele, že by mohl býti zkrácen, poněvadž spojením stroje s nemovitostí může stroj nabýti vlastnosti příslušenství, a jen pro tento případ jest řečená poznámka. Pakliže však třetí osoba, jež není vlastníkem nemovitosti, na př. pachtýřka nemovitosti, stroje s ní spojila, nepokládají se stroje, třebaže byly přimontovány, za příslušenství nemovitosti a nezaniká tím její vlastnické právo, i když v pozemkové knize nebylo poznamenáno, že stroje jsou vlastnictvím někoho jiného. Právě proto nesmí v takovém případě poznámka ani býti povolena, poněvadž by jinak mohla býti vzbuzena domněnka, že jde o stroje, které po výmazu poznámky připadají do vlastnictví majitele nemovitosti, čímž by po případě věřitelé mohli býti zkráceni a čímž by účel poznámky přímo byl zmařen. O takový případ jde v souzené věci. Neboť v prohlášení se praví, že firma M. vzala nemovitosti do pachtu, že jako pachtýřka stroje na nemovitosti zařídila. Předpokládajíc správnost tohoto tvrzení není pochybnosti, že stroje zůstávají vlastnictvím firmy M. a nejde o výhradu vlastnictví ve smyslu citovaného ustanovení, takže žádaná poznámka jest vůbec nepřípustná. Avšak i kdyby se za to mělo, že poznámka v projednávaném případě není vyloučena, nelze ji povolit na základě zmíněného prohlášení. K poznámce, že stroje nejsou příslušenstvím nemovitosti, vyžaduje se souhlas knihovních věřitelů, jichž zástavní právo knihovně bylo zapsáno po spojení strojů s nemovitostí. K posouzení otázky, jakým způsobem této zásadě má býti vyhověno, jest proto zapotřebí jasného tvrzení účastníků. Prohlášení firmy E. jest však tak všeobecné, že nevylučuje možnost, že se spojení strojů stalo již před vkladem zástavních práv stěžujících si věřitelů, což také v rekursech zdůrazňují. A právě proto jest poznámka bez jejich souhlasu vůbec vyloučena (§ 94 čís. 3 kn. zák.).

N e j v y š š í s o u d nevyhověl dovolacímu rekursu.

D ů v o d y:

Dovolací stížnost sama uznává, že žádané poznámky není třeba, by firmě M. bylo zachováno vlastnictví ke strojům se spachtovanými nemovitostmi firmy E. spojeným, protože stroje i beztak zůstávají vlastnictvím firmy M. jako pachtýřky nemovitostí. Za tohoto stavu není poznámka podle § 297 a) obč. zák. ani dovolena, protože jest účelem tohoto zákonného ustanovení, by poznámkou bylo zabráněno hroziící jinak ztrátě vlastnictví ke strojům s cizími nemovitostmi spojeným, takže nelze poznámku, o níž jde stěžovatelům, odůvodniti ustanovením § 297 a) obč. zák. Ježto není ani jiného předpisu, o něž by povolení

žádané poznámky mohlo býti opřeno, kromě toho není účelem pozemkových knih, zabrániti sporům o věcech, které nemohou býti předmětem knihovních zápisů, jak si dovolací stěžovatelé přejí, a ježto do pozemkové knihy nelze učiniti zápisy zákonem nedovolené nebo dokonce, jako v souzeném případě, právně zbytečné, zamítl rekursní soud žádost firmy E. právem již z tohoto důvodu. Správný je však i druhý zamítací důvod rekursního soudu, že žádaná poznámka vyhledává přivolení těch, jimž byla dříve práva v knihách zapsána. Názor rekursního soudu je v úplné shodě s ustáleným rozhodováním dovolacího soudu, opřeným o mínění téměř všeobecně i v písemnictví uznávané (sr. rozh. čís. 3085, 4112 sb. n. s.). Vývody dovolací stížnosti nejsou s to názor rekursního soudu zvrátiti. Zákon mluví v § 297 a) obč. zák. ovšem o souhlasu osob, jimž byla dříve práva v knihách zapsána, jen v té souvislosti, že jde o nahrazení strojů, které bylo pokládati za příslušenství, za stroje nové. Ale z toho neplyne, že souhlasu toho není třeba i v jiných případech, najmě, vyžaduje-li to ochrana poctivého právního styku nebo důvěry ve stav veřejné knihy, pokud se tkne ochrany nabytých práv. Zákon vychází v § 297 a) obč. zák. z předpokladu, že o knihovní poznámku je žádáno současně se spojením anebo nahrazením strojů. Stane-li se poznámka současně se spojením, nedotýká se to vůbec zájmů osob, jimž byla dříve práva v knihách zapsána, a není proto jejich souhlasu třeba. Stane-li se poznámka současně s nahrazením strojů, dotýká se to jen těch, kdož staré (nahrazené) stroje mohli bezelstně pokládati za příslušenství nemovitosti. Proto žádá zákon jejich svolení. Stane-li se však poznámka — jako v souzeném případě zákonem neupraveném — až po spojení strojů, pokud se týče po jejich nahrazení, dotýká se poznámka také všech těch, pro něž byla zapsána práva v době od spojení neb nahrazení do povolení poznámky, v kteréžto době stroje firmy podle zásad obč. zákona — ustanovením § 297 a) nezměněných — mohly býti pokládány za příslušenství. Proto je třeba k poznámce, která jim má tuto vlastnost odníti, svolení osob právě naznačených, třebaže to zákon — jako samozřejmost plynoucí ze zásad poctivého právního styku a důvěry ve stav veřejné knihy, pokud se týče ze zásady ochrany nabytých práv, — výslovně nestanoví. Mínil-li zájemníci zajistiti v takovém případě poznámkou vlastnictví k strojům, jež nejsou příslušenstvím nemovitosti jen proti pozdějším po poznámce zapsaným knihovním věřitelům, jest na nich, by si buď zjednali svolení dřívějších věřitelů nebo poznámku upravili tak, že se již podle svého doslovu může vztahovati jen k věřitelům pozdějším, k těm, pro něž se staly zápisy až po poznámce.

Čís. 10744.

Při povolení prozatímního opatření podle § 382 čís. 8 ex. ř. nelze se zabývatí otázkou, jež jest předmětem sporu o výživné, zda nárok manželky na výživné zanikl tím, že se ho vzdala.

(Rozh. ze dne 30. dubna 1931, R II 125/31.)