

na jinou základnu. K tomu bylo předně zapotřebí, aby veřejné služby, jako železnice, pošta, telefon atd. nebyly již poskytovány zdarma. Sovětská vláda šla v tom ohledu dokonce tak daleko, že žádá i plat za vyučování. Další snaha směřovala k obchodnímu vedení státních průmyslových podniků — a nestátních je jenom 3%.

Přesto se objevovaly ještě značné deficity v státních rozpočtech. Ty už byly kryty řádnými půjčkami, avšak při nich nepříznivě působilo, že sovětská měna byla úplně zdiskreditována. Proto měly úspěch jedině naturální půjčky, upisované i splacené v naturáliích. Obligací se dalo zejména použít k placení tehdy ještě naturálních daní.

Byla to v prvé řadě I. obilní půjčka v rozsahu 10 mil. pudů. Těšila se značné oblibě, neboť umožňovala pohodlné placení daní a v městech opatřovala, jsouc krátkodobá, laciné obilí.

Druhá půjčka byla peněžní, tak zv. 6% zlatá půjčka. Ačkoli musila být vnucována, nejen státním podnikům, ale vůbec obyvatelstvu, přece se stala předmětem mezinárodní spekulace.

Po smutných zkušenostech s peněžní půjčkou, následovaly krátkodobé naturální, t. j. II. obilní a cukerní.

K oživení peněžního trhu a podpoře průmyslu zakládala vláda banky, z nichž nejdůležitější je Komerční banka, Banka pro vnější obchod, Zemědělská banka, Elektrobanka a Průmyslová banka. Vedle státních bank nejdůležitější jsou družstevní banky (družstva jsou ovšem nyní zestátněna), z nichž nejdůležitější je Všeobecná banka (Vsekobank), a konečně komunální, kde největší je Moskevská městská banka.

(Dokončení.)

Výpověď pro neplacení nájemného podle zákona č. 44./28.

Dr. Jan Přenosil (Bratislava).

(Dokončení.)

Ad C.

Ustanovení zákona o povinnosti pronajímatelově upomínati nájemníka v době splatnosti činže, je nové. Ne sice v zákonech na ochranu nájemníků, ale ve všeobecných zásadách, platných o nájemní smlouvě na Slovensku. Dosud totiž v tomto ohledu tu platí, že pronajímatel nebo arendátor (propachtovatel) může žádati za zrušení nájemní smlouvy hned, jakmile nájemník nezaplatil, aniž by jej musil dříve upomínati (F.—Z., str. 284). Následky z opožděného plnění nebo neplnění nájemní smlouvy vůbec, stíhají tedy dlužníka i bez upomínky od toho okamžiku, kdy pohledávka (z nájmu) byla dle smlouvy splatna (F.—Z., str. 222 a rozhodnutí Curie č. 120/1901), leda že by tento prokázal, že opoždění nebo neplnění stalo se bez jeho viny (R III 236/20, u Roučka str. 1079).

Povinnost upomínky zavedly sem teda až zákony na ochranu nájemníků a to — jak vyplývá z § 1 a 3 zák. — jen pro obor nájemních poměrů, chráněných cit. zákonem. Tu však jako podstatnou náležitost či lépe podmínku návrhu na svolení k soudní výpovědi. V praxi to znamená, že — přes to, že nájemné jest ve smyslu § 324 obchod. zák. slov. dluhem přínosným a že je tudíž povinností nájemníka donést je přímo k rukám pronajímatelovým — přece jen nemůže pronajímatel, nezaplatil-li mu nájemník činži v den splatnosti, podati jednoduše návrh na soudní výpověď, nýbrž že musí nejprve nájemníka k placení vyzvat a teprve po marném uplynutí lhůty k plnění mu poskytnuté, může požádati soud o svolení k výpovědi.

Ad D.

Náležitosti upomínky — ani formální ani materiální — nejsou předepsány ani zákonem ani všeobecným právem občanským. Jen tolik přikazuje cit. předpis zákona, že upomínka musí obsahovati lhůtu k placení a ta že nesmí býti kratší 24 hodin. Co do ostatních stránek upomínky jsme odkázáni na literaturu a výklad předpisů analogických. Jejich studiem a zkoumáním povahy věci seznáme, že

a) upomínka se musí vztahovati na nájemní poměr,
 b) že musí býti dána pronajímatelem nebo jeho řádně legitimovaným zástupcem (právním nebo administrativním, na př. správcem domu, jak je zejména zde v Bratislavě obvyklo),
 c) že musí směřovati přímo proti nájemníkovi nebo takovému jeho zástupci, který je oprávněn upomínku platně přijati, na př. manželka žijící s upomínaným nájemníkem ve společné domácnosti (Krčmář: Obligace, vyd. 1918, str. 72; Rv II 548/26 z 2. VI. 1927; Z. II—35 a idem str. 45). O pak — zdá se — že plyne z nejnovějšího rozhodnutí Nejv. soudu ze 7. I. 1928 č. Rv I 1460/27, Vážný 7685, dle něhož lze dáti výpověď (a »argumento a maiori ad minus«), též i poslati vyzvání k placení činže) jen smluvníku, s nímž byla nájemní smlouva uzavřena. V důsledku toho uznal Nejv. soud manželce vypovídaného nájemníka námitku nedostávající se legitimace pasivní a zamítající návrh na výpověď potvrdil s odůvodněním, že manželka vypovídaného nájemníka nebyla smluvní stranou, nýbrž že sporný byt sdílela s vypovídaným jen (!) jako manželka (§ 92 o. z.);

d) a konečně že musí obsahovati lhůtu k placení aspoň 24 hodiny. Toto ustanovení, pojaté do zákona jistě z důvodů sociálních v prospěch nájemníka jako hospodářsky z valné části slabšího, je předpisem kogentním a proto — nebude-li vypovídacím jeho dodržení dokázané — bude návrh jeho zamítnut. Také soudní praxe — v souhlase se zákonem — zdůrazňuje, že nestačí pouhé upomenutí nebo vyzvání nájemníka k placení činže bez výslovného poskytnutí dodatečné lhůty k placení, ba ani to, že pronajímatel nejprve upomena a návrh na výpověď nedbalého nájemníka podá až za několik dní! (Z.

III—92). Ovšem prokáže-li pronajímatel u soudu, že podal proti vypovídánému žalobu na placení činže a že tato byla už před podáním jeho nynějšího výpovědního návrhu vypovídánému řádně doručena, bude kogentnímu předpisu o 24hodinové dodatečné lhůtě jistě účinně zadost, neboť sama žaloba na placení činže je nejdůležitější upomínkou (Krčmář: Obligace, vyd. 1918, str. 72, R IV 468/28 bratislavské sedrie).

Jakým způsobem se má upomínka státi, zda jen písemně nebo zda postačí též forma ústní, zákon neuvádí. Z povahy věci však plyne, že nebude rozhodovati tak forma, jako spíše možnost snadného a nepochybného důkazu, že se upomínka s dodatečnou lhůtou skutečně stala.

Zbývá ještě zodpovědění otázky, jaký vliv má na připuštění návrhu na výpověď soustavně nedbalé placení činže, to jest placení až před koncem řízení výpovědního podle § 4 zák., které normálně má za následek zamítnutí výpovědního návrhu jako už bezdůvodného. Zákon č. 44/28 zůstává při ustanovení, že svolení k výpovědi má tu býti odepřeno a neříká nic, zdali tuto hru může nájemník opakovati s pronajímatelem (a last non laest i se soudem) každý kvartál. Pokud jde o nájemní poměry nepochybně zákonem č. 44/28, stanoví občanské právo zásadu, že pronajímatel může žádati za okamžité zrušení nájemní smlouvy, když nájemník soustavně porušuje její podstatné podmínky, jmenovitě neplatí-li řádně a včas nájemné (§ 1118 o. z., F.—Z. str. 284, Rv III 83/20, Rv III 225/20, u Roučka str. 865). V oboru poměrů, podléhá jí cích zákonu na ochranu nájemníků vyvinula se při jeho nedostatku předpisů v tomto směru soudní praxe tak, že shora uvedená ustanovení všeobecného práva občanského aplikuje i na chráněné nájemní poměry a odůvodňuje správně tento krok snahou po odstranění úmyslných šik a nese strany nájemníkovy (Z. III—95).

Tím bychom ukončili pokus o soustavný výklad cit. ustanovení zákona č. 44/28. Na místo rekapitulace, která je obsažena už vlastně v úvodních řádcích, bychom rádi zdůraznili přání, aby při definitivním sdělávání zákona, k němuž musí už dojíti co nejdříve, neboť jeho účinnost se končí 31. III. 1929, bylo přihlédnuto ke všem překážkám, na něž aplikace zákona pro svoji stručnost často v praxi naráží.

Výklad zkratek:

- F. Z. = Doc. Dr. VI. Fajnor a Dr. A. Zátarecký: Nástin súkromého práva platného na Slovensku a P. Rusi, vyd. 1924.
 Rouček = Univ. prof. Dr. Fr. Rouček: Čsl. obecný zákoník a obč. právo platné na Slovensku a P. Rusi, vyd. 1926.
 K.—S. = Dr. H. Kubišta a Dr. J. Srb: Zákon o ochraně nájemníků atd., vyd. z r. 1923.
 Z. II. — č. = Dr. J. Zelinka: Zákony upravující práv. poměry vlastníků domů a nájemníků, vyd. 1926 a čísla = rozhodnutí pod čarou citov. tamtéž.
 Z. III. — č. = Dr. J. Zelinka: Ochrana nájemníků, vyd. 1928 a čísla = rozhodnutí pod čarou, citov. tamtéž.