

P R A K T I C K É P Ř Í P A D Y.

Ochrany zákona o ochraně náj. lze se vzdáti teprve po ujednání smlouvy nájemní. Na smlouvu nájemní, na niž se tento zákon vztahuje, nelze užiti zásady § 1120 obč. zák., že kup ruší nájem, leč lze-li dáti výpověď z důvodů §§ 1 až 3 zák. o ochr. náj. Důvěra v knihu pozemkovou chrání jen pokud jde o účinek věcnosti zapsaného práva nájemního.

Proti mimosoudní výpovědi z nájemních místností dané novým majitelem domu k termínu červencovému 1931 vypovídanému vznesl tento námitky, v nichž hlavně uplatňoval, že nájem dotyčných místností podléhá ustanovení zákona o ochraně náj., domáhaje se proto prohlášení výpovědi za bezúčinnou.

Prvý soud prohlásil výpověď za zrušenu. Odvolání strany vypovídací jako žalující soud rekursní nevyhověl, potvrdiv v odpor vzatý rozsudek. Nejv. s. dovolání strany žalující nevyhověl.

Z o d ů v o d ě n í: Z hmotně právního stanoviska projevuje dovolatel (který dům od dřívějších majitelů manželů H. koupil) mylný náhled, domnívaje se, že ustanovení §§ 2, 3, 7, 31 zák. o ochr. náj., č. 44/28 Sb. z. a n. se mohou vztahovati na singulárního successora, vstoupivšího v poměr původního vlastníka domu jen tehdy, měl-li plné vědomí o závazcích a právech se stanoviska ochrany náj., plynoucích z nájemní smlouvy uzavřené jeho předchůdcem, a že nezabraňují nájemníku plně vědomému celé ochrany zákona, aby uzavřel platně s novým vlastníkem domu smlouvu na určitou dobu s vyloučením ochrany, zejména když by to bylo k jeho prospěchu. Nájemník může sice zrušiti nájemní smlouvu zákonem chráněnou (srov. rozh. č. 162 Sb. n. s. pro Slovensko) a jen při ujednání smlouvy se ochrany zákona vzdáti nesmí, poněvadž ustanovení § 7, odstavce 2, č. 44/28 platí jako donucující pravidlo bezpodmínečně pro obě strany stejně. (Srv. na př. rozh. č. 5873 Sb. n. s.) Ujednala-li však žalovaná strana dne 6. dubna 1929 při koupi domu manželů H., tedy v době, kdy původní nájemní smlouva s dřívější vlastníky domu pojišťovnou P. uzavřená byla v příčině doby nájemní (do 30. dubna 1929) ještě v účinnosti, s novými vlastníky domu manželů H., od nichž opět později žalobce dům koupil, další smlouvu nájemní s nájemní dobou do 30. června 1931, nelze z toho ještě souditi nepochybně, že minila nájemní smlouvu, jsoucí pod ochranou zákona, zrušiti a uzavřiti novou nájemní smlouvu, jež by byla podle § 31, č. 4 zák., č. 44/28 Sb. z. a n. z ochrany vyloučena.

Že nájemní smlouva sjednaná s manželů H. a nesporně žalobcem převzatá není po objektivní stránce vyloučena podle § 31, č. 4 zák. č. 44/28 Sb. z. a n. z ochrany a spadá pod smlouvy § 2, odst. 3. téhož zákona, dovolatel již ani nepopírá, nýbrž za-

stává subjektivní nezávaznost ochrany vůči sobě. Nelze mu však přisvědčiti. Podle § 1120 obč. zák. ruší se nájemní smlouva mezi původními stranami již pouhým zcizením nájemní věci, i když je zapsána v pozemkové knize podle § 1095 obč. zák., jenže je v takovém případě účinnou podle §§ 443 a 1095 obč. zák. proti každému nabyvateli nájemní věci, takže nájemník jen před skončením nájemní doby ustoupiti nemusí (srov. rozh. č. 8734 Sb. n. s.). Avšak předpisy obč. zákona o nájemních smlouvách (§§ 1090 až 1121) platí nyní při nájemních místnostech jen potud, pokud platný zákon o ochr. náj. neobsahuje odchylná ustanovení nebo pokud platnost všeobecných zákonných předpisů nevyklučuje. Zákon tento nerozlišuje, je-li nájemní smlouva v poz. knize zapsána čili nic a lze proto výpovědi rozvázati nájemní smlouvu jen tehdy, když vyhovuje předpisům §§ 1 až 7 zák. o ochr. náj. Nelze proto na smlouvu nájemní, na kterou se vztahuje zákon o ochr. náj., užítí zásady čerpané z ustanovení § 1120 obč. zák., že kup ruší nájem, leč lze-li dáti výpověď z důležitých důvodů §§ 1 až 3 zák. o ochr. náj.

Že by pro nového nabyvatele nájemní věci byly předpisy §§ 1 až 7 zák. o ochr. náj. účinnými jen tehdy, když jsou mu známy skutečnosti, které podřizují nájemní smlouvu ochraně, zákon nepraví a neklade na subjektivní moment žádné váhy. Tato nevědomost padá na vrub nového nabyvatele nájemní věci a týká se jeho poměru k zcizovateli, pakli nabyt nájemní věci snad v ujištění daném mu zcizovatelem, že nájem nespadá pod ochranu nájemníků. Tato okolnost nemůže však připadnouti k tíži nájemníka. Vstoupil-li tedy žalobce v nájemní smlouvu ze dne 6. dubna 1929 chráněnou zákonem, zůstává smlouva i na dále pod ochranou zákona.

Výtka dovolatelova, že odv. s. nezaujal stanoviska k názoru prvního soudu, že nájemní smlouvou ze dne 6. dubna 1929 byla uskutečněna privativní novace, je bezpodstatnou, neboť rozhodným pro vyloučení smlouvy z ochrany nájemníků podle § 31, č. 4 zák. č. 44/28 Sb. z. a n. je, zda smlouva ze 6. dubna 1929 byla uzavřena s novým nájemníkem, a to se nestalo, jak dovolatel již nepopírá a jak se také shoduje s rozhodnutími č. 8778, 9414 Sb. n. s. a rozh. Rv I 1771/29 uveřejněným v Právniku z r. 1929, str. 677.

Dovolatel se odvolává konečně na důvěru v knihy veřejné (§ 1500 obč. zák.), tvrdě opětně, že ani z pozemkové knihy ani ze sbírky listin nemohl se dopátrati, že žalovaná strana je starým nájemníkem a požívá ochrany zákona. Nehledíc k otázce, zda žalobce opravdu nemohl seznati z obsahu smlouvy, že jde o starého nájemníka, když je tam řeč o veškerých místnostech, »které strana najímající dosud najaty měla«, mohl by se žalobce dovolávati ochrany důvěry v poz. knihu jen pokud by šlo o účinek věcnosti zapsaného nájemního práva (§ 1095 obč. zák.), nikoli však pokud jde o čistě obligační právo, jehož ochrana podle

zákona čís. 44/28 Sb. z. a n. zůstává nedotčenou, ať je v pozemkových knihách zapsáno čili nic.

Rozhodnutí nejv. soudu ze dne 10. prosince 1931, čj. Rv I 1928/31-1. Dr. Koutník.

Nárok na náhradu škody z toho, že zaměstnavatel přihlásil zaměstnance k invalidnímu pojištění pozdě, promlčuje se podle § 1489 obč. zák. uplynutím 3 let. Tato lhůta nepočíná se dnem, kterého zaměstnanec zvěděl o tom, že byl na určitou rentu pojištěn, nýbrž dnem, kterého mu pensijní ústav oznámil, že mu nárok na určitou rentu napadl a že mu tato bude vyplácena, čili jinak řečeno nikoli dnem, kterého bylo možno výši škody zjistiti, nýbrž dnem, kterého poškozený nabyl vědomosti o rozsahu škody skutečně už povstalé.

Důvody nejv. soudu: Dovolání opřené o dovolací důvody podle § 503 č. 3 a 4 c. ř. s. není oprávněno.

Jako rozpor se spisy podle § 503 č. 3 c. ř. s. vytýká dovolatelka nesprávnost zjištění rozsudku odv. soudu, že nebyla prokázána existence výměru ze dne 24. XI. 1921, jímž byl žalobce uvědomen o tom, že jest pojištěn v XVI. platové stupnici na roční invalidní důchod 705 Kč. Výtka jest bezpodstatná, protože napadený rozsudek vůbec neobsahuje uvedené zjištění, nýbrž v jeho důvodech se praví, a to ještě jen mimochodem, že není prokázáno, že žalobce obdržel uvědomení ze 24. XI. 1921, a k tomu se dodává, že by žalobce z něho ani nemohl seznati celý rozsah svého poškození.

Po právní stránce jest se zřetelem k dovolatelčiným vývodům řešiti jen otázku, od které doby počal se v souzeném případě běh tříleté promlčecí lhůty podle § 1489 obč. zák. Odv. soud vyslovil názor, že počátek promlčecí lhůty jest počítati teprve od doby, kdy byl žalobci doručen výměr pensijního ústavu ze dne 9. IV. 1926, protože teprve z něho mohl žalobce poznati, na jakých základech a v jaké výši jest mu pensijní důchod vyměřen a jakou škodu trpí tím, že nebyl žalovanou firmou přihlášen k pensijnímu pojištění již v r. 1909. Dovolatelka se snaží naproti tomu dovoditi, že promlčecí lhůta se počala již dnem nápadu renty, v souzeném případě dnem 11. III. 1926, protože žalobce, nemoha se podle § 2 obč. z. omlouvati neznalostí řádně vyhlášených zákonů, musil znáti předpisy upravující pensijní pojištění a mohl si na jejich základě sám vypočítati svůj starobní důchod a důsledkem toho i výši škody v den nápadu renty.

S dovolatelčiným názorem nelze souhlasiti. Podle stálé judikatury nejv. soudu počíná se promlčecí lhůta § 1489 obč. z. teprve skutečnou znalostí rozsahu škody, a to znalostí tak úplnou a bezpečnou, že vystačí k podání řádné žaloby (§§ 178, 226 c. ř. s.),