

a pak po případě na rozhodčí komisi, obrátil se na Státní pozemkový úřad, jenž nemá jménem fondu co rozhodovati, a když ho Státní pozemkový úřad, jak sám praví pro nepříslušnost odmítl, stěžoval si na nejvyšší správní soud, ale ovšem také nepořídil, načež, jak říká, obrátil se na rozhodčí komisi, ale byl odmítnut i od ní a to pro opožděnost. Jak sám praví, vyslovil Státní pozemkový úřad kromě své nepříslušnosti zároveň, že podmínky Šu 75 náhr. zák. dány nejsou. To by ovšem kuratorium fondu a rozhodčí komisi jako pouhý právní náhled úřadu k rozhodnutí nepříslušného nevážalo, a jest-li tedy žalobce ve své svízelné situaci může nároky své uplatnit, jest to možno jen uvedenou zákonnou cestou vznesením nároku na fond (kuratorium) a odtud po případě na rozhodčí komisi, kterýžto pořad že by byl nastoupil, není z obsahu spisů vůbec vidno.

Čís. 5528.

Ochrana nájemců (zákon ze dne 26. března 1925, čís. 48 sb. z. a n.).

Jde-li o nájem místností jiných, než obytných, přichází v úvahu pouze první věta Šu 1116 a) obč. zák., nikoliv druhá věta tohoto Šu, aniž § 6 (1) zákona na ochranu nájemců.

Předpisu Šu 7 (2) zák. na ochranu nájemců jest rozuměti tak, že i za platnosti zákona o ochraně nájemníků nájemník může nájemní poměr vypovědět a že zejména může býti nájemní smlouva zrušena i srovnalou vůlí stran, že však při dojednání smlouvy, výjmcouc případ Šu 2—4 zák., nelze ji účinně obmeziti na dobu předem určenou.

(Rozh. ze dne 9. prosince 1925, Rv II 754/25.)

V žalobě, již domáhali se na Bertě D-ové vyklizení obchodní místnosti ve svém domě, tvrdili žalobci, že Evženie D-ová (sestra žalované) v domě žalobců najala obchodní místnosti za měsíční nájemné 251 Kč, a že tam provozovala koncesi ku zprostředkování služebních míst pro služby jí osobně propůjčenou. Dozvěděvše se o úmrtí Evženie D-ové, dali žalobci svým právním zástupcem sdělit žalované dopisem ze dne 10. dubna 1924, že jí onu místnost obchodní nemohou pronajmouti a že nesouhlasí s tím, by vstoupila do poměru nájemního, naopak, že mají za to, že nájemní smlouva s Evženií D-ovou zanikla její smrtí a vyzvali proto žalovanou, by obchodní místnost dne 30. dubna 1924 vyklidila. Na tento dopis prý odpověděl zástupce žalované dne 11. dubna 1924, že lze provozovati koncesi Evženie D-ové náležející ještě po dobu 6 měsíců na účet pozůstalosti; žalobci ať posečkají až Berta D-ová se uklidní po rozčilení vyvolaném smrtí sestřinou. Této žádosti žalobci prý vyhověli a dovolili žalované, by užívala obchodní místnost až do provedení pozůstalostního řízení, po případě po dobu 6 měsíců k výkonu koncese Evženie D-ové, na účet pozůstalosti. Po uplynutí šestiměsíční lhůty a po ukončení projednávání pozůstalosti po Evženie D-ové byla žalovaná dopisem ze dne 3. února 1925 vyzvána, by obchodní místnost vyklidila bez průtahu a, jelikož vyzvání tomuto nevyhověla, používá nyní obchodní místnosti bez jakéhokoliv právního titulu. Živnost sprostředko-

vání míst pro služebné nebyla přenesena Reginou D-ovou na její dvě dcery, nýbrž Regina D-ová ve prospěch Evženie D-ové své koncese se zřekla, živnost byla provozována pouze Evženií D-ovou, která nebyla koncese pro sebe samu. Obchod nebyl provozován společně, zejména Berta D-ová, dokud Evženie D-ová byla na živě, neplatila daň výdělkovou a také živnosti neohlásila. Berta D-ová nikdy nesdělila se žalobci, že jest spolunájemnicí sporné místnosti a nebyla s ní uzavřena nikdy nájemní smlouva. Žalovaná namítla: Nájemnicí sporné obchodní místnosti byla prý původně Regina D-ová, matka žalované a Evženie D-ové, která živnost sprostředkování míst pro služebné provozovala na základě vlastní koncese. Asi v roce 1914 přenesla Regina D-ová obchod na své obě dcery Evženii a Bertu a předala jim jej. Ježto však koncese mohla býti udělena formálně jen jedné osobě, byla propůjčena Evženii D-ové. Berta a Evženie však obchod provozovaly společně jako spoluvlastnice, společně pokračovaly v nájemní smlouvě, uzavřené jejich matkou a byla proto žalovaná spolunájemnicí sporné místnosti a zůstala nájemnicí této místnosti i po smrti své sestry. Když po smrti Evženie D-ové zástupce žalobcův žádal za vyklizení obchodní místnosti, žádal zástupce žalované, by místnost ta byla přenechána žalované alespoň na dobu 6 měsíců. Tento návrh mlčky byl přijat a žalované ponechána místnost proti zaplacení starého nájemného a sice po dobu více než 3 měsíce, pročež podle §u 2 (3) zák. o ochr. náj. nájemní smlouva tím způsobem uzavřená může býti vypovězena jen se souhlasem soudu. Žalovaná jest universální dědičkou Evženie D-ové a jako taková také její právní nástupkyní v poměru nájemním, pročež vůči žalované lze rozvázati nájemní smlouvu jen výpovědí. **P r o c e s n í s o u d p r v é s t o l i c e** žalobu zamítl. **D ů v o d y:** Soud má za to, že výměnou dopisů ze dne 10. a 11. dubna 1924 mezi stranami došlo ke smlouvě, kterou by se Berta D-ová byla bývala zavázala, že spornou místnost po uplynutí 6 měsíců vyklidí, neboť v dopise ze dne 11. dubna 1924 jest výslovně uvedeno: »nárok, který uplatňujete jménem vlastníků domu již z tohoto důvodu tou dobou po právu nepozůstává, avšak mám za to, že i nadále nelze uplatňovati tento nárok s důvodem.« Tento výrok vylučuje, by se mohlo míti za to, že zástupce žalované jejím jménem učinil návrh, že žalovaná místnost po uplynutí 6 měsíců vyklidí, a další obsah dopisu, ve kterém pouze se dovolává pisatel dobré vůle žalobců a jejich zástupce, nemůže ničeho měniti na smyslu tohoto prohlášení. Tím, že žalobci nechali uplynouti šest měsíců, aniž by trvali na vyklizení, a v mezidobí přijali nájemné od Berty D-ové, nedošlo ke smlouvě nájemní na dobu neurčitou ve smyslu §u 2 (3) zák. o ochr. náj. se žalovanou osobně, neboť v dopise ze dne 11. dubna 1924 žádá se za šestiměsíční lhůtu pro žalovanou výslovně jako pro dědičku po Evženii D-ové a zástupkyni pozůstalosti, takže se strany žalobců v nájemním poměru bylo pokračováno s Bertou D-ovou jenom jako zástupkyní pozůstalosti po Evženii D-ové, nebyla však s ní uzavřena nová smlouva nájemní. Ani za spolunájemnici společně s Evženií D-ovou nelze žalovanou považovati, poněvadž s ní nájemní smlouva nikdy uzavřena nebyla ani výslovně, ani mlčky. Podle přednesu strany žalované, patrně Regina D-ová, dosa-
vadní nesporná nájemnice, ve prospěch Evženie D-ové se vzdala své

koncese. Jelikož tu jde o živnost koncesovanou, lze považovati za majitelku živnosti a obchodu jen Evženie D-ovou, při čemž právně nepřichází v úvahu, jak se dohodly obě sestry D-ové mezi sebou ohledně vedení obchodu a upotřebením zisku. Výslovně beztak v nájemní smlouvu uzavřenou Reginou D-ovou nikdy nikdo nevstoupil. Že by Berta D-ová žalobci mlčky byla uznána jako spolunájemnice, ba že by žalobcové byli musili věděti, že Berta D-ová si na to činí nárok, by byla považována za spolunájemnici sporné obchodní místnosti, není ničím dokázáno. Přes to musela býti žaloba zamítnuta, neboť podle §u 1116 a) obč. zák. smrtí jedné ze smluvních stran smlouva nájemní se nezrušuje. Toto ustanovení §em 6 zák. o ochr. náj. patrně nebylo ani zrušeno, ani změněno, poněvadž úmysl zákona o ochr. náj. byl ten, by výpověď (možnost rozvázání) nájemních smluv byla stěžována, nikoli však ten, aby byly zřízeny nové důvody rozvázání, jichž neznalo občanské právo. Jelikož žalovaná jest universální dědičkou Evženie D-ové, jest oprávněna, pokračovati v nájemním poměru a používá sporné místnosti nikoliv bez právního důvodu. Nájemní smlouvu vůči ní lze rozvázati jen řádnou výpovědí. O d v o l a c i s o u d napadený rozsudek potvrdil. D ů v o d y: Nesprávným jest právní názor dovolatelky, že § 1116 a) obč. zák. nevztahuje se na spornou místnost, poněvadž nejde o byt. Jest sice pravda, že druhá věta tohoto místa zákonného platí jen o nájmech bytů. Na tu však se první soud neodvolával, nýbrž měl na mysli první větu, která platí pro nájemní smlouvy vůbec. Právem tedy uznal, že nájemní smlouva nebyla zrušena úmrtím nájemkyně, nýbrž že přešla universální sukcesí na žalovanou, § 6 zák. o ochr. náj. na tom ničeho nemění, poněvadž týká se jen místností obyvatelných, což ostatně odvolatelé sami uznávají.

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

D ů v o d y:

Dovolání uplatňuje toliko dovolací důvod nesprávného právního posouzení věci ve smyslu §u 503 čís. 4 c. ř. s., ale není opodstatněno. Dovolací soud schvaluje právní názor odvolacího soudu, že nájemní smlouva, o kterou jde, úmrtím Evženie D-ové, sestry žalované, zanikla, a že zejména nepřichází v úvahu ani druhá věta §u 1116 a) obč. zák., ani ustanovení §u 6 (1) zákona o ochr. náj., jelikož nejde o nájem místností obytných. Dovolací soud také uznává, že vyměněním dopisů ze dne 10. dubna a 11. dubna 1924 nebyl tento nájemní poměr ani mlčky (§ 863 obč. zák.) zrušen. Ve směru tom odkazuje se na správné důvody napadeného rozsudku. Ale, i kdyby bylo správným stanovisko žalující strany, že nájemní smlouva úmrtím Evženie D-ové zanikla a že mezi žalovanou a žalobci došlo k nové smlouvě, podle které měla žalovaná býti oprávněna obchodní místnosti užívati po dalších šest měsíců, ale také povinna místnost tu po uplynutí uvedené doby žalobcům vyklize-nou odevzdati, neměnilo by to na věci ničeho, neboť je nesporno, že žalovaná za toto užívání platila nadále stejné nájemné, jako její zemřelá sestra, z čehož patrně, že, i kdyby k této nové smlouvě bylo došlo, dojednána by byla opět jen smlouva nájemní, ovšem na určitou dobu,

která se však podle §u 2—3 zákona o ochraně nájemníků pokládá po dobu platnosti tohoto zákona za učiněnou na neurčitou dobu s výpovědní lhůtou zvláštními předpisy stanovenou nebo v místě obvyklou, a která by tedy jednostranně právě tak mohla být rozvázána jen soudním svolením k výpovědi, jako smlouva nájemní, do které žalovaná jako dědička po Evženu D-ové podle §u 1116 a) první věta obč. zák. vstoupila. Na tom neměnila by ničeho ani okolnost, že se žalovaná při dojednání této domnělé smlouvy prý zavázala, že obchodní místnost po uplynutí stanovené lhůty vyklidí a žalobcům odevzdá, jelikož účinnost ustanovení §§ 1 až 6 a 7 — (1), a tedy i právě uvedeného ustanovení §u 2—3 zák. o ochr. náj. podle §u 7 (2) tohoto zákona nemůže být vyloučena aneb obmezena smlouvou stran, čemuž rozuměti jest tak, že i za platnosti zákona o ochraně nájemníků nájemník může nájemní poměr vypovědět, a že zejména může nájemní smlouva být zrušena i srovnalou vůlí stran, že však při dojednání smlouvy, vyjmouc případ §u 2 (4) zákona, zde v úvahu nepřicházející, nelze ji účinně na dobu předem určenou omeziti (sb. n. s. 1780, 1791). Jelikož podle toho jde o poměr nájemní a nájemní smlouva nebyla zrušena ani výpovědí, ani uplynutím lhůty, ani srovnalou vůlí stran, trvá nájemní poměr dále, a byla proto žaloba na vyklizení zamítnuta nižšími soudy právem a věc tedy rozhodnuta v podstatě bez právního omylu.

Čís. 5529.

K tomu, by byla dávka z majetku přikázána v přednostním pořadí (§ 62 zákona ze dne 8. dubna 1920, čís. 309 sb. z. a n.) se vyžaduje, by v přihlášce k rozvrhu nebo při rozvrhovém roku byly předloženy doklady, osvědčující, že se jedná o dávku z majetku, vypadající na prodanou nemovitost a kolik činí čistá, ukládacím řízením zjištěná hodnota této nemovitosti ku dni 1. března 1919.

(Rozh. ze dne 10. prosince 1925, R I 975/25.)

Rozvrhuje nejvyšší podání za exekučně prodanou nemovitost nepřiznal soud první stolice v přednostním pořadí dávku z majetku. Rekursní soud napadené usnesení potvrdil. Důvody: Dle ustanovení §u 210 ex. ř. mají osoby poukázané na nejvyšší podání předložiti listiny, které jsou dokladem jejich nároku, nejsou-li již u soudu, nejpozději při roku v prvopise neb opise, jinak bude přihlédáno k jejich nárokům při rozvrhu toliko potud, pokud z veřejné knihy, ze zájemních a jiných exekučních spisů na jevo jde, že jsou podle práva platné a k uspokojení způsobilé. Dávce z majetku přiznává § 62 zákona ze dne 8. dubna 1920, čís. 309 sb. z. a n. přednostní právo zástavní toliko potud, pokud na nemovitost připadá, a to jen do části nepřevyšující 30% zjištěné čisté hodnoty nemovitosti. I bylo tedy na berním úřadě, pokud se týče na finanční prokuratuře, by tyto předpoklady, které z výkazů nedoplatků naprosto na jevo nevycházejí, nejpozději při roku rozvrhovém prokázala, a, ježto tak ani při roku, k němuž zástupce finanční prokuratury se dostavil, se nestalo, nelze na přihlášku dávky z majetku vzíti