

vystěhoval, a že pak sám bude naléhati na rozdělení a prodej domku, nemůže býti se správného hlediska ani k tomuto tvrzení přihlíženo, ježto takto záviselo by rozdělení společných nemovitostí, pokud se týče jejich podej, na vůli žalovaného a žalobkyně nemohla by použití práva jí § 830 obč. zák. zaručeného, jsou úplně vydána libovůli žalovaného, kdy se mu zachce z M. se vystěhovati.

Námítka, že žalovanému děje se škoda v každém případě prodejem domku, poněvadž byt má pro něho zvláštní zvýšenou cenu, neboť zaručuje se mu možnost bydlení v klidu a stavu přiměřeně, což mu nebude nahrazeno při prodeji, při němž lze obdržeti jen obecnou cenu, nebyla u prvního soudu učiněna a nelze k ní podle § 482, 513 a 504 odst 2 c. ř. s. jako k novotě přihlížeti. Měl-li žalovaný zde na mysli, že za bytové nouze bude zbaven bytu ve svém vlastním domě, jde tu o osobní výhodu, která podle § 830 obč. zák. jakožto subjektivní škoda trvalého rázu, která ho postihne prodejem domu v každé době, nemůže míti významu.

Dovolává-li se konečně žalovaný pro sebe analogického použití rozhodnutí nejvyššího soudu ze dne 20. dubna 1920 Rv I 160/20 (sb. n. s. c. čís. 495) přehlíží právě, že v tomto případě šlo o rozdělení zemědělské usedlosti a o dočasnou újmu, kdežto u něho jde o újmu trvalou, která s hlediska § 830 obč. zák. nemá významu.

Jest proto i dovolací důvod čís. 4 § 503 c. ř. s. neodůvodněn a dovolání bylo zamítnouti.

Rozhodnutí nejvyššího soudu ze dne 25. února 1926 č. j. Rv I 2140/25. Dr. Grešl.

Předpis § 31, odst. 1 čís. 3 zákona o ochraně nájemníků ze dne 26. III. 1925 č. 48 Sb. z. a n., vylučující z ochrany zákonné domy a objekty ve vlastnictví nebo správě státu, má na zřeteli jen nájemní poměr mezi vlastníky domů tam jmenovanými a jejich nájemníky, nikoli i podnájemní poměr mezi nájemníky a jejich podnájemníky. — Podány-li proti výpovědi z bytu námitky z toho důvodu, že nájemní (podnájemní) poměr spadá pod zákon o ochraně nájemníků, a soud uznáv námitky ty správnými, rozsudkem prohlásí výpověď za zrušenu (§ 572 c. ř. s.), není rozsudek zmatečným podle §u 477 č. 6 c. ř. s.

V domě patřícím státu (v domě starém) bydlela E. K-ová

jako nájemnice a dala výpověď soudní své podnájemnici z bytu.

Na námitky podnájemnice zrušil soud první stolice výpověď, jsa toho právního náhledu, že předpis § 31, odst. 1 čís. 3 zákona o ochraně nájemníků ze dne 26. III. 1925 č. 48 Sb. z. a n. se nevztahuje na poměr podnájemní, který jest chráněn zákonem o ochraně nájemníků.

Soud odvolací změnou rozsudku soudu stolice první prohlásil soudní výpověď účinnou z těchto důvodů:

První soud hájí právní názor, že předpis §u 31 č. 3 zákona o ochraně náj., o jehož výklad běží, nevztahuje se na poměry podnájemní.

Odvolací soud nemůže se de lege lata ztotožnit s tímto právním výkladem, neboť stylisace zákona jest tak jasnou, že nemůže v tomto směru vzbuditi pochybnosti.

Předpis §u 31 zákona o ochraně nájemníků praví, že se zákon tento nevztahuje »na domy a objekty ve vlastnictví nebo správě státu«.

Tímto všeobecným řešením vyřazeny jsou domy a objekty takové úplně ze zákona o ochr. náj. (srovnej i rozh. nejv. soudu ze dne 12. ledna 1926 č. j. Rv I 14/26).

Výklad restriktivní, jaký dává tomuto předpisu soud stolice první, jest v rozporu se zněním zákonným a vkládá do znění jeho něco, co tam obsaženo není.

Podle výslovného znění §u 30 zákona o ochr. náj. vztahují se všechna ustanovení týkající se bytu i na jednotlivé části bytu a jakékoliv jiné místnosti, které jsou předmětem nájemní nebo podnájemní smlouvy, pokud v zákoně není jinak ustanoveno.

Výjimka v tomto směru však v §u 31 zákona o ochr. náj. není, takže jest nesporno, že i v tomto zákonném ustanovení vylučujícím platnost zákona, stejně jako v případech zákonu podléhajících byl by zákonodárce výjimku smluv podnájemních učinil, kdyby chtěl nadále i v budovách sub odst. I. č. 3 §u 31 cit. zákona podnájemníkům ochrany poskytnouti.

Kdyby byl správným výklad, jaký přikládá I. soud předpisu §u 31, pak by vlastně ohledně domů a objektů státních bylo rozlišovati, zda jde o poměr nájemní či podnájemní.

V případě prvním by se zákon o ochraně náj. na domy ty nevztahoval, to by odpovídalo znění jeho, kdežto v případě druhém by bylo usuzovati, že zákon o ochraně náj. se na domy ty vztahuje, což jest v příkrém rozporu se zněním §u 31. Bylo by podivným, aby nájemník v domě takovém postrádal zákonné

ochrany, naproti tomu podnájemník, jehož právo jest odvozeno od práva nájemného, by takové výsady i nadále požíval.

Prvý soud vyzdvihuje zájem veřejný, který ovládá předpis Šu 1 a který odpadá při poměru podnájemním; proti tomu dlužno uvést, že při výkladu zákona by takový ohled obstál tehdy, kdyby stylisace zákonná byla *p o c h y b n o u*, to však přece nelze říci, když znění jest tak nepochybným, že jím vyřazeny jsou vůbec domy státní z ochrany nájemníků.

Nevystačí se ani poukazem na to, že zákon o ochraně nájemníků jest — jak již nadpis jeho tomu svědčí — vydán ve prospěch nájemníků. Právě předpis Šu 31 značí tendenci *o d b o u r á v a j í c í* — tedy tendenci v prvním případě nepříznivou pro nájemníky, byť i v důsledcích svých vlastně napomáhá i *p o n e n á h l é m u* vymaňování se z posavadních pout, napomáhá i šíření ruchu stavebního a konec konců směřuje ve skutečnosti i ve prospěch úlevy tísně bytové.

Nespomůže ani odkaz na druhou větu předpisu Šu 31 č. 3, jejíž smysl nemůže býti ten, že by výpověď se dopouštěla jen ve prospěch korporací tam vytčených. Věta ta v *p r v é* řadě ovšem má na zřeteli pravidelné případy a chce patrně jen naznačiti, že dává-li ona korporace výpověď, musí se výpověď opíratí o zvláštní pravoplatné usnesení, aniž stačí snad nějaký pouhý projev správce takového domu.

Nelze sice upříti, že i za platnosti zákona o ochraně náj. nelze zameziti případy, kde nájemník nebo podnájemník utrpí újmu, tomu však nemožno zabrániti v jednotlivém případě, když se tak děje v *r á m c i z á k o n a*.

Z těchto úvah vycházejí shledal odvolací soud výtku *n e s p r á v n é h o* posouzení právního opodstatněnou i rozhodl, jak shora uvedena.

Nejvyšší soud *o b n o v i l* rozsudek *p r v é* stolice.

D ů v o d y:

Dovolání, pokud uplatňuje důvod Šu 503 č. 4 c. ř. s., jest oprávněno.

Žalobkyně jako podpronajímatelka dala žalované jako své podnájemnici soudní výpověď z jednoho pokoje z bytu, jejíž má sama najatý v domě československého státu. Na námitky žalované zrušil první soud výpověď, druhý soud ji však prohlásil za účinnou vycházejí z názoru, že předpis Šu 31 odst. 1 č. 3 zák. o ochraně nájemníků ze dne 26. března 1925 č. 48 Sb. z. a n., jenž z tohoto zákona vylučuje mezi jiným také domy a objekty ve vlastnictví nebo správě státu, vztahuje se na takové domy v celku, tedy na všechny nájemní i *p o d n á j e m n í* poměry.

Tomuto názoru nelze přisvědčiti a jest naopak souhlasiti s výkladem, jaký dal Šu 31. odst. 1 č. 3 zák. o ochraně nájemníků první soud. Odvolací soud opírá se o doslov zákona, který praví, že zákon o ochraně nájemníků nevztahuje se »n a d o m y a o b j e k t y« ve vlastnictví státu, nerozeznáváje, zda v takových domech jde o smlouvy nájemní či podnájemní. Avšak již v doslovu zákona, čte-li se odstavec třetí § 31 celý ve své souvislosti, jde najevo, že zákon má na mysli jen nájemní poměr mezi vlastníky domů tam vyjmenovanými a jejich nájemníky, nikoli podnájemní poměr mezi nájemníky a jejich podnájemníky. Jde to najevo z druhé věty, že pokud jde o domy osad, obcí atd., jest výpověď přípustna jen na základě právoplatného usnesení zastupitelstva nebo dotyčného zastupitelského sboru. Zákon tedy vychází z předpokladu, že výpověď dává vlastník svému nájemníkovi, a ustanovuje, za jakých podmínek je taková výpověď přípustna. Zákonodárce ovšem použil slovního obratu, že se zákon nevztahuje »n a d o m y«, ačkoliv jinak o domech nemluví, nýbrž jen o bytech a místnostech, ale z tohoto znění nelze vyvozovati, že by zákon chtěl ze své záštity vyjmouti i podnájemníky, které jinak vůči jejich podpronajímatelům podle § 1 odst. 1. a § 3 zák. o ochraně nájemníků chrání.

Tím přicházíme k výkladu logickému, který rozptýlí případné pochybnosti výkladu gramatického, neboť vzejde-li při výkladu mluvnickém pochybnost o pravé vůli zákonodárcově, rozhoduje tato vůle, ježto slova jsou jen prostředkem k projevu vůle. Na váhu tu padá zákonodárský důvod, jak jej uvádějí důvodové zprávy jednak vládního návrhu tisk 5091, jednak sociálně politického výboru tisk 5113. Podle těchto důvodových zpráv vyňaty byly z ochrany zákona domy, které jsou v držení veřejnoprávních korporací, nebo sice soukromých, ale u nichž nelze se podle povahy věci obávati zneužití práva k výpovědi a jimž se tak umožní prováděti rozvážnou bytovou politiku. Z toho jest viděti, že mělo se dostati volnosti výpovědi jen určitým privilegovaným právním subjektům, a to jen takovým, u nichž nelze se obávati zneužití této volnosti a které mají vliv na provádění bytové politiky. Nelze si domysleti, proč by byl zákon chtěl stanoviti pro nájemníky v takových privilegovaných domech zvláštní výhody vůči jejich podnájemníkům, jichž by nájemníci v jiných domech neměli. A nelze si domysleti, proč by naopak zákon vyjímал podnájemníky v takových domech ze své záštity vůči podpronajímatelům, když v jiných domech podnájemníky chrání. Je naprosto vyloučeno,

že by zákon dovoloval, aby podpronajímatelé v privilegovaných domech mohli zcela libovolně podnájemníky vypovídati a jim podle libosti i proti předpisům §§ 16, 19 a 20 zák. o ochraně nájemníků podnájemné zvyšovati a případně tímto způsobem využítkovati ve svůj prospěch bytové tísně dosud panující. Jest nabíledni, že zákonodárce takové nerovnosti mezi podnájemníky v domech privilegovaných a jiných nechtěl a že slovným výkladem byl by účel zákona zvrácen v pravý opak.

Praví-li odvolací soud, že při rozlišování mezi poměrem nájemním a podnájemním došlo by se k důsledku, že by se zákon v prvním případě »na domy« vztahoval, v druhém případě nevztahoval, což by bylo v rozporu s jeho doslovem a že by bylo podivným, aby nájemník postrádal zákonné ochrany, kdežto podnájemník, jehož právo jest odvozeno z práva nájemníkovy, by ochranu měl, zapomíná, že nájemník nemá ochrany jen vůči privilegovanému vlastníku, kdežto podnájemník má ochranu vůči nepřilegovanému podpronajímateli. Podnájemník nemá vůči vlastníku domu více práv než nájemník, neboť dal-li vlastník domu výpověď nájemníkovi, jest tato účinná a vykonatelná také vůči podnájemníku, ač nevadí-li tomu přímý právní poměr mezi tímto a vlastníkem domu (§ 568 c. ř. s.).

Nutno tedy — jak již řečeno — uvést slova zákona v soulad s myšlenkou, kterou chtěl vyjádřiti.

Poukazuje-li odvolací soud na zdejší rozhodnutí ze dne 12. ledna 1926 čj. Rv 14/16, přehlíží, že tam dal výpověď erár jako vlastník domu a že tam šlo o jinou otázku, totiž, zdali i pro státní domy platí předpis první věty Šu 31 zák. o ochraně nájemníků co do omezení na domy, jež jsou ve vlastnictví státu již od 1. listopadu 1918. Tato otázka byla v onom rozhodnutí zodpověděna záporně, ale pro náš případ nemá významu, neboť ať byl dotýčný dům ve vlastnictví státu již od 1. listopadu 1918 či od doby pozdější, nemůže podpronajímatelka dáti své podnájemnici volnou výpověď v žádném případě.

K ostatním vývodům dovolání jest ještě dodati, že první soud, přijav a doručiv výpověď, v které bylo se odvoláváno na předpis Šu 31 zák. o ochraně nájemníků, správně o námitkách včasné podaných podle Šu 571 c. ř. s. ve sporném řízení jednal a podle Šu 572 c. ř. s. rozsudkem rozhodl, takže není tu zmatečnosti podle Šu 477 č. 6 a Šu 503 č. 1 c. ř. s., jak odvolatelka se domnívá.

Rozhodnutí nejvyššího soudu ze dne 7. IV. 1925 čj. Rv I 540/26.

Poznámka zasílatelova: Případ tento jest typi-

ckým příkladem nepřesného textování č. 3 odst. 1 §u 31 zák. o ochraně nájemníků, které jest pramenem pochybností o výkladu tohoto zákonného ustanovení. Nelze o tom pochybovati, že všeobecné rčení, že zákon se nevztahuje »n a d o m y«, zvláště když téhož výrazu užívá v č. 1, kde není pochybností o tom, že domy ty jsou vůbec vyřazeny z ochrany nájemníků (tedy i včetně poměry podnájemní), kdežto na příklad v č. 2. a 5. mluví jen o určitých b y t e c h — možno ve spojení se všeobecným ustanovením §u 30 téhož zákona vykládati i v ten rozum, že míní se tím i poměry podnájemní.

Chtěl-li zákon chrániti jen stát, pokud se týče další korporace pod č. 3 vytčené, jako osoby z v l á š t ě p r i v i l e g o v a n é, pak měl v tomto odstavci myšlenku tu jasněji vyjádřiti. Připouštím, že restriktivní výklad, jaký dává nejvyšší soud tomuto předpisu, snáší se spíše s ratio legis ustanovení tohoto, pochybuji však, že tato ratio legis došla v textování jeho nepochybného výrazu.

Jako důsledek oné ratio legis pojal nejvyšší soud do svého rozhodnutí právní větu, že »předpis § 31 č. 3 má na zřeteli jen n á j e m n í poměr mezi v l a s t n í k y domu tam jmenovanými a jejich nájemníky, nikoli i p o d n á j e m n í poměr mezi nájemníky a jejich podnájemníky«.

Doporučovalo by se tedy v souladu s touto větou, aby zákon pojal do onoho předpisu v zájmu odstranění pochybností dodatek, že se předpis ten nevztahuje na poměry podnájemní.

To by však se hodilo jen na případy, kde stát jest v l a s t n í k e m domu.

Jsou však domy, které jsou vlastnictvím jiných osob, které dům ať zúplna, ať z části pronajaly státu, takže stát místnosti v něm n a j a t é má ve své správě. Kdyby ona právní věta, že se předpis nevztahuje na poměry podnájemní, měla všeobecně platiti, došlo by se však k důsledku, že p r o n a j a l - l i stát místnosti některé soukromníkům, byli by tito chráněni zákonem o ochraně nájemníků, což by ovšem odporovalo oné ratio legis i samému znění zákona, které vyjímá z ochrany zákona i domy, které jsou jen v e s p r á v ě státu.

Proto bylo by záhodno snad předpis citovaný doplniti větou, že se nevztahuje na poměry podnájemní, leč že by byl podnájematelem stát, v jehož správě jsou najaté místnosti, jinými slovy řečeno, že i p o d n á j e m n í p o m ě r j e s t v y ř a z e n z o c h r a n y z á k o n a, pakli stát, mající dům nebo část jeho ve své správě, pronajal některé najaté místnosti dalším osobám.

Dr. Grešl.