

o ně jde, odvozovati, že žalovaná usnesením jednatelského sboru ze dne 10. září 1925 byla vázána. Pokud dovolatelka v této příčině odkazuje na jiné případy, kde prý bylo stejně postupováno, přezírá, že ve všech těchto případech zůstaly dotyčné úřednice podle vlastního jejího tvrzení přiděleny Dobytčí a masné pokladně, a že z toho, že to trpěla tato pokladna, ještě neplyne, že by žalovaná banka i tyto úřednice musela zpět přijati, kdyby byly od Dobytčí a masné pokladny zpět disponovány. Bez významu jest konečně i to, že v jednatelském sboru Dobytčí a masné pokladny zasedají dva členové správní rady žalované banky, což jest prostě důsledkem toho, že žalovaná banka jest společnicí Dobytčí a masné pokladny. Než ani z toho nelze vyvozovati závaznost usnesení tohoto sboru pro žalovanou banku, za niž, jak uvedeno, nejedná a neprojevuje vůli tento sbor, nýbrž její ředitelství pokud se týče její správní rada. Tvrdí-li posléze dovolání, že povolení ke sňatku bylo alespoň mlčky dáno tím, že žalovaná, ačkoliv se o sňatku dozvěděla prostřednictvím svého prokuristy Františka S-a a svých zástupců v jednatelském sboru Dobytčí a masné pokladny, dále pokračovala ve služebním poměru se žalobkyní, stačí zdůrazniti, že ředitel František S. podle zjištění nižších soudů žalované bance oznámení o tom neučinil a že žalovaná za sporu ani netvrdila, zda a kdy tak učinili oni její zástupci. Lze připustit, že nebylo zapotřebí úředního vyrozumění ředitelstvím Dobytčí a masné pokladny a bylo by stačilo, že věc ve schůzi ředitelství nebo správní rady žalované byla některou osobou k tomu povolanou přednesena a tak dotyčnému sboru udělena možnost, by k věci zaujal stanovisko. Pakli však o sňatku zvěděli jen někteří činitelé žalované banky pokud se týče některý z jejích zmocněnců, nikoliv však sama žalovaná pokud se týče její zákonné nebo statutární zastoupení, nelze z toho, že žalobkyni výpověď byla dána teprve dne 10. února 1926, usuzovati, že žalovaná se sňatkem mlčky souhlasila, to tím méně, ano šlo o úřednici přidělenou Dobytčí a masné pokladně, která žalované bance teprve dne 5. února 1926 byla dána k dispozici.

Čís. 7208.

Prohlašovaly-li stanovy bytového družstva za účel družstva: »opatřovati byty neb umožňovati nabývání vlastních domů členům, pokud náleží stavu úřednictva státního v Praze zaměstnaného« a dále ustanovení, »že z bytu nesmí býti dána výpověď, pokud se nevyskytnou důležité závady« — dlužno spatřovati v tom, že majitel bytu byl jmenován státním zaměstnancem mimo Prahu, důležitý důvod k výpovědi z bytu.

(Rozh. ze dne 7. července 1927, Rv I 926/27.)

Žalovaný, bezdětný státní úředník, byl členem žalujícího bytového družstva a bydlel v domě družstva v Praze, na nějž se nevztahovala ochrana nájemců. Žalující družstvo dalo žalovanému výpověď podle čl. VI. čís. 7 nájemního řádu, ježto byl v roce 1923 služebně přeložen do

Bratislavy. Čl. VI. čís. 7 nájemního řádu byl usnesen na valné hromadě družstva v roce 1926, žalovaný uzavřel však nájemní smlouvu s družstvem již roku 1921. Čl. VI. čís. 7 stanovil jako nový důvod výpovědi: »když bezdětný člen byl služebně přeložen neb přikázán mimo Prahu a od té doby uplynulo alespoň půl roku a není-li nové působiště v blízkém okolí Prahy.« Žalovaný namítl proti výpovědi, že uzavřel nájemní smlouvu na základě nájemního řádu, který obsahoval v čl. VI. pouze 6 bodů, na jichž základě mohla býti dána výpověď, z kterýchžto případů však žádný nenastal. P r o c e s n í s o u d p r v é s t o l i c e ponechal výpověď v platnosti v podstatě z toho důvodu, že se na žalobce vztahuje bod čís. 7 čl. VI. nájemní smlouvy. O d v o l a c í s o u d výpověď zrušil. D ů v o d y: Nesprávné právní posouzení věci spatřuje odvolatel v tom, že první soudce přehlíží, že žalovaný uzavřel smlouvu nájemní v roce 1921 za platnosti starého nájemního řádu, obsahujícího v čl. VI. pouze 6 bodů, na jichž základě může výpověď z bytu býti dána, a že tuto smlouvu nájemní nelze změnit jednostranně, dále, že jest dlužno líšiti poměr členský od poměru nájemního a že družstvo může nájemní řád, který nelze stotožňovati se smlouvou nájemní, změnit jen jako zásady sloužící k uzavírání smluv nájemních a že změny ty vztahovati se mohou pouze na smlouvy v budoucnosti uzavřené, nikoli však na smlouvy nájemní již platné. Výtky ty činí odvolatel po názoru odvolacího soudu zcela právem. Pro rozhodnutí tohoto sporu jest řešiti jediné otázku, zda lze platnost bodu 7. čl. VI. nájemního řádu ze dne 11. listopadu 1926 vztahovati na žalovaného jako člena, který v roce 1921 uzavřel nájemní smlouvu za platnosti nájemního řádu, obsahujícího v čl. VI. pouze 6 bodů, na jichž základě výpověď dána býti může. První soudce vychází z úvahy, že stanovy jsou smlouvou mezi družstvem a jeho členy, že valná hromada jest orgánem družstva a že dle § 19, čís. 9 stanov přísluší jí schvalovati nájemní řád a že do jejího oboru přísluší také schvalovati jeho doplňky nebo změny. Když se valná hromada usnesla na doplnění nájemního řádu ze dne 11. listopadu 1926, usuzuje první soudce, že usnesení to jest pro žalovaného závazné a že žalovaný, když sám se dovolává nájemního řádu, který svého času schválila valná hromada, musí si dáti líbiti usnesení o jeho změně a že může býti nájemní smlouva podle § 1116 obč. zák. zrušena. Názoru toho však soud odvolací nesdílí. Odvolatel správně dovozuje, že sluší rozlišovati poměr členský, tedy smluvní poměr založený stanovami, od smluvního poměru založeného nájemní smlouvou. Usnesení valné hromady o doplnění nájemního řádu jest pro žalovaného sice závazné, avšak jen v poměru členském, avšak nikoliv jako smluvní strany v poměru nájemním a jmenovitě není závazné pro žalovaného, který stal se nájemníkem za platnosti starého nájemního řádu, který neobsahoval pod odst. VI. také bod 7, že družstvu přísluší právo dáti členům výpověď čtvrtletní, »když bezdětný člen byl služebně přeložen neb přikázán mimo Prahu a od té doby uplynulo alespoň půl roku a není-li nové působiště v blízkém okolí Prahy.« Nájemní řád nelze pokládati za součást stanov, nýbrž toliko za stanovení podmínek, za nichž členům byty se pronajímají. Jak obě strany souhlasně

přednesly, byl nájemní řád v prvotním znění bez ustanovení pod čís. VI., čís. 7 uvedeného součástí smlouvy nájemní tak, že na smlouvu nájemní za podmínek starého nájemního řádu uzavřenou, nemohly se vztahovati podmínky nového nájemního řádu, i když nový řád žalovaného — avšak pouze jako člena — víže. K názoru tomu dospěl soud odvolací z této úvahy: Podle doslovu § 21, odst. 3. stanov, nesmí býti dána držitelu bytu výpověď, pokud plní smlouvu nájemní a pokud se nevyskytnou žádné jiné důležité závady. Že žalovaný jako držitel vypovídaného bytu smlouvu nájemní nesplnil, nebylo stranou žalující ani tvrzeno, tím méně dokázáno. Pokud se týče důležitých závad, shledává soud odvolací, že závady ty jsou obsaženy v nájemním řádě, který žalovaný obdržel a na nějž přistoupil. Jak ze znění třetího odstavce § 21 stanov plyne, měly podrobné zásady o pronajímání bytu odstavce druhého býti podrobně stanoveny zvláštním řádem nájemním, jak se ve skutečnosti stalo. Jinak by ustanovení nájemního řádu, pokud se týče výpovědních důvodů, neměla významu, když by každý jiný důležitý důvod, správně závada, poměr nájemní mohla rozvázati. Ze znění starého i nového nájemního řádu »Družstvu přísluší právo dáti členu, jeho dědicům nebo právním nástupcům výpověď čtvrtletní,« dlužno usuzovati, že ustanovení v odst. VI. nájemních řádů nejsou uvedena příkladmo, nýbrž výčetmo. Nebylo by tedy lze skutečnost, že žalovaný nebydlí v Praze vůbec, pokládati za důvod výpovědní, trvající platně vedle ostatních výpovědních důvodů ve starém nájemním řádě pod čís. 1—6 výčetmo uvedených. Ostatně podle § 17 druhý odstavec stanov není ani nutno, aby členy družstva byly vždy jen osoby v Praze bydlící (zaměstnané) a již z toho důvodu nelze okolnost, že žalovaný nebydlí v Praze, za důležitou závadu po rozumu stanov považovati a nelze proto také tvrditi, že používání bytu žalovaným dlcím mimo Prahu je v rozporu se zásadním úkolem žalujícího společenstva v § 1 stanov vyznačeným, jak se odpůrce odvolatelův mylně snaží dovozovati. Strana žalující opřela výpověď v podstatě o nový nájemní řád ze dne 11. listopadu 1926. Tento nájemní řád stanoví, jak z § 21, odst. 4 na jevo vychází, podrobné zásady o pronajímání bytů v domech společenstva a z celého obsahu tohoto nájemního řádu jest patrné, že řád tento upravuje toliko podmínky, pod kterými určitý byt družstva se pronajímá a nemůže se proto týkati jiných poměrů nájemních za platnosti jiných podmínek uzavřených.

N e j v y š š í s o u d obnovil rozsudek prvního soudu.

D ů v o d y:

Dovolání právem vytýká odvolacímu soudu, že věc posoudil mylně po stránce právní (§ 503 čís. 4 c. ř. s.). Při tom není ani třeba, obírati se onou částí napadeného rozsudku a dovolání, jež se týká otázky, zda se usnesení valné hromady ze dne 11. listopadu 1926 stalo platně a zda nájemní řád na ní usnesený je závazný též pro žalovaného. Řešení toho není třeba, protože výpověď nutno uznati za účinnou, i když od-

pověď na ony otázky vyzní záporně a věc je posouditi podle původního, staršího nájemního řádu. Je sice pravda, že tento nájemní řád neobsahuje důvodu čís. 7, o který se výpověď opírá, avšak odvolací soud je na omylu, maje za to, že nájemní řády — starší i nový — uvádějí důvody výpovědi výčetmo a nikoli jen příkladmo. Kdyby to bylo bývalo úmyslem osnovatelů, byli by tomu zajisté dali výraz vsunutím slůvka »jen« do úvodu odstavce VI. Než, nehledíc ani k tomu, plyne z povahy věci, že nájemní řád je toliko podrobnějším provedením stanov, nemá je však měniti. Stanovy zůstávají přes nájemní řád a vedle něho základem pro úpravu poměrů mezi družstvem a jeho členy — nájemníky. Není-li obsažena v nájemním řádu podmínka předpokládaná stanovami, ať se to stalo nedopatřením aneb protože podmínka ta byla pokládána za samozřejmou, nedotýká se mezera dosahu stanov, nýbrž je naopak nájemní řád vykládati podle úmyslu a účelu stanov. Ty prohlašují v § 1 za účel družstva, opatřovati levné byty neb umožňovati nabývání vlastních domů členům, pokud náležejí . . . stavu . . . úřednictva státního v Praze zaměstnaného, a praví v § 21 odst. 2, že z bytu nesmí býti dána výpověď, pokud se — mimo jiné — nevyskytnou důležité závady. Podle účelu družstva nutno v tom, že člen — nájemník — není již v Praze zaměstnán, že pozbyl takto právě oné vlastnosti, k vůli níž se družstvo má postarati o jeho bytovou potřebu, pokládati za důležitou závadu, opravňující podle § 21 stanov k výpovědi nájemního poměru, neboť jinak by se mohlo státi, že by velký počet bytů byl odňat vlastnímu účelu (sr. rozh. čís. 4167 sb. n. s.). V souzeném případě není sporno, že žalovaný byl jmenován profesorem na universitě v Bratislavě dne 1. ledna 1923, kamž dojíždí každý týden vyjma prázdniny na přednášky a sám ani netvrdí, že šlo o přidělení toliko přechodné, při němž lze pro dočasnou dobu bezpečně počítati s návratem do služby v Praze. Vyskytla se tudíž v jeho poměrech důležitá závada pro další trvání nájemní smlouvy a byla mu proto výpověď podle § 21 stanov dána právem. Že si žalovaný, skládaje družstvu stavební příspěvek a najímaje byt, vykládal účel, smysl a dosah tohoto ustanovení stanov a poměr nájemního řádu k němu jinak, spoléhaje, že mu podle jeho výkladu nesmí býti dána výpověď z důvodu družstvem nyní k platnosti přiváděného, nemůže býti na újmu právům, jež jsou družstvu jeho stanovami zaručena a byla pro úpravu nájemního poměru již z prvopočátku směrodatna. Pro svůj opačný názor, že zaměstnání člena nájemníka mimo Prahu není důležitou závadou podle stanov, dovolává se odvolací soud neprávem odst. 2 § 17 stanov, neboť praví-li se tam, že výjimečně mohou býti členy družstva i jiné (než v Praze zaměstnané) osoby, když přijetí schválí kromě představenstva též dozorčí rada, naznačuje tím jasně, že pokládá tuto odchylku za důležitou závadu. Kromě toho nelze však z tohoto předpisu o výjimečném přijetí jistých osob za členy nic vyvozovati pro projednávaný spor, v němž jde o otázku, zda je přípustno dáti výpověď z bytu členu, jenž nepatří do onoho výjimečného kruhu osob. Nijak na tom nesejde, že žalující družstvo v řízení před prvním soudem nezaujalo právní stanovisko v dovolání

hájené a dovolacím soudem schválené, nýbrž výpověď při ústním roku z 21. ledna 1927 opřelo jen o odst. VI. pol. 7 nového nájemního řádu a nikoli též o stanovy. Družstvo nebylo vůbec povinno výpověď odůvodňovati, nýbrž bylo na žalovaném, by po případě vnesl námitky, pro něž ji pokládá za nepřípustnou. Žalovaný opřel námitku o nepřípustnosti výpovědi o znění staršího nájemního řádu, pro něho prý jediné závazného. Jeho znění však, jak dolíčené, výpověď dovoluje.

Čís. 7209.

Byla-li výpověď z bytu, podléhajícího ochraně nájemců, povolena jen, ježto se pronajímatel zavázal opatřiti náhradní byt, nelze se domáhati nepřípustnosti exekuce vyklizením žalobou podle § 35 ex. ř. proto, že nedošlo k sjednání nájemní smlouvy o náhradním bytu.

(Rozh. ze dne 7. července 1927, Rv I 1090/27.)

Žalovanému pronajímateli bytu dáno soudní svolení k výpovědi z bytu, najatého četnickou stanicí, jen proto, že se žalovaný zavázal předati nájemníkovi náhradní byt. Ježto k nájemní smlouvě o náhradním bytu nedošlo, domáhal se Zemský četnický ubytovací fond na žalovaném, by exekuční titul, na jehož základě byla vedena exekuce vyklizením, byl zrušen a exekuce byla prohlášena nepřípustnou. Žaloba byla zamítnuta soudy všech tří stolic, Nejvyšším soudem z těchto

důvodů:

Žalovanému pronajímateli bytu dáno soudní svolení k výpovědi z bytu, kladě proti němu povolena byla výpověď z bytu, pokud se tkne žalobu o prohlášení exekuce podle tohoto exekučního titulu za nepřípustnou podle § 35 ex. ř. o tvrzení, že výpověď byla povolena jen, protože se žalovaný zavázal opatřiti náhradní byt, že však ku sjednání nájemní smlouvy o náhradním bytu nedošlo. Než v tom nelze spatřovati takovou skutečnost, jakou § 35 ex. ř. pro úspěšnou žalobu předpokládá, totiž skutečnost nastavši po vzniku exekučního titulu a nárok zrušující nebo zastavující. I kdyby tvrzená skutečnost byla pravdivá, neplynulo by z ní, že vymáhaný nárok, t. j. nárok na vyklizení a předání bytu, byl zrušen, že pominul jedním ze způsobů uvedených ve třetí a čtvrté hlavě občanského zákona (§§ 1411 a 1451), nebo že jeho právní účinnost byla zastavena. Ze skutečnosti té dalo by se nejvýše dovozovati, že důvody exekučního titulu neodpovídají již skutečnosti, ale tím nárok sám jinak nebyl dotčen a nájemní poměr, který byl zrušen, nijak nebyl obnoven. Zdráhá-li se vlastník domu, v němž jest náhradní byt, přijati žalobce za nájemníka, jde jen o závadu výkonu exekuce k vydobytí nároku, jež má nynější žalobce plniti toliko na vzájemné plnění, jež se má státi z ruky do ruky. Tím však není bráněno ani povolení exekuce (§ 8 ex. ř.), tím méně jest jím zrušen nebo zastaven nárok. Nejvýše mohl by tím býti zavdán podnět k návrhu na odložení exekuce (§ 42