

změnu, která nastane, nelze pokládati za »zcizení v širším slova smyslu«, jak se domníval soud první stolice. Z toho plyne, že žalobě o zrušení spoluvlastnictví podle § 830 obč. zák. fysickým rozdělením pozemků mezi dosavadní spoluvlastníky, kteří jich nabyli podle zákonů o zajištění půdy drobným pachtýřům čí. 318/1919, 311/1920 a 166/1921 sb. z. a n., lze vyhověti i bez svolení Státního pozemkového úřadu, jehož jest potřebí ke zcizení těchto pozemků podle § 22 zákona čí. 318/1919 v doslovu novely čí. 311/1920. Že ani zadluženost žalobcovy polovice pozemků není na překážku jejich fysickému rozdělení a vyhovění žalobě, bylo případně dovozeno již prvním soudem.

Čís. 10449.

Výhody zákona o ochraně nájemců jsou obmezeny na byty, pro něž byl tento zákon vydán, a nelze ani souhlasnou vůlí stran rozšířiti z á k o n na byty, na něž se podle svých zvláštních předpisů nemá vztahovati.

Přislíbil-li pronajímatel nájemníkovi, na něž se nevztahuje zákon o ochraně nájemců, že bude v jeho domě pod ochranou nájemníků, platí obmezení, jež si takto pronajímatel co do výpovědi a co do zvýšení činže dobrovolně uložil, jen proti němu, nikoli bez dalšího i proti jeho právnímu nástupci ve vlastnictví domu.

(Rozh. ze dne 17. ledna 1931, R I 925/30.)

Žalobce koupil dne 10. června 1929 dům, do něhož se žalovaní přistěhovali dne 20. září 1928. Proti výpovědi z bytu namítli žalovaní, že šlo o náhradní byt a že dřívější majitelé bytu jim přiznali ochranu nájemců. Procesní soud první stolice vzhledem k tomu výpověď zrušil. Odvolací soud zrušil napadený rozsudek a vrátil věc prvnímu soudu, by, vyčkaje pravomoci, dále jednal a znovu rozhodl. Důvody: Žalovaní nastěhovali se do bytu dne 20. září 1928, tedy po vyhlášení zákona o ochraně nájemníků ze dne 28. března 1928 čí. 44 Sb. z. a n., takže (§ 31 čí. 4) nepoživají ochrany nájemníků, ježto ani předpoklady § 32 nepřicházejí v úvahu. Neboť o náhradní byt ve smyslu tohoto zákonného ustanovení tu nejde, poněvadž žalovaní jen na základě soukromé úmluvy tento byt vyměnily za svůj dřívější byt. Jest otázkou, zda se mohou žalovaní odvolávat na ochranu nájemníků, kteráž prý jim přísluší proto, že jim dřívější majitelé domu tuto ochranu nájemníků výslovně přiznali. Tuto otázku nelze bez dalšího zodpověděti kladně. Bylo by ji lze kladně zodpověděti jen, kdyby bylo zjištěno, že i žalobce při nabytí domu věděl o tom, že žalovaným byla ochrana nájemníků jeho právními předchůdci přislíbena. Při řešení této otázky bylo vycházeti z toho, že tu jde jen o ochranu nájemníků na základě úmluvy, nikoli na základě zákonného ustanovení, že tedy žalobce jest povinen dbáti ochrany nájemníků u žalovaných, platí-li úmluva i pro něho, nebo lze-li aspoň míti za to, že mlčky přijal tuto úmluvu. Když

tudíž žalobce při nabytí domu o této úmluvě svého právního předchůdce se žalovanými nevěděl a vědět nemohl, nebylo by lze tvrditi, že on byl vázán touto úmluvou, jelikož to vyplývá z povahy obligatorního závazku, o kterýž by pak šlo. Proto jest zapotřebí, by skutková povaha byla ještě v tom směru dále probírána a vysvětlena, zda byla při koupi domu žalobcem řeč o tom, že žalovaní požívají ochrany nájemníků, či zda nebyla o tom vůbec řeč.

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

D ů v o d y:

Zákon o ochraně nájemníků jest, hledíc k sociálně politickým úvahám, jež jsou jeho základem, *jus cogens* a *jus strictum*. Výhody tohoto zákona vztahují se proto výlučně jen na byty, pro něž tento zákon byl vydán, a nelze ani souhlasnou vůlí stran rozšířiti zákon na byty, na něž se podle zvláštních jeho předpisů nemá vztahovati. Bylo-li tudíž, jak je tvrzeno, dřívějšími majiteli domu žalovaným přislíbeno, že v jejich domě budou pod ochranou nájemníků tak, jako jejich předchůdce v bytě, nestal se touto dohodou byt, do něhož se žalovaní nastěhovali teprve 20. září 1928, bytem, na nějž jest použití zákona o ochraně nájemníků. Došlo tím k nájemní smlouvě, podle níž si pronajímatelé uložili dobrovolně omezení co do výpovědi a zvýšení činže, a to takové, jaké obsahuje zákon o ochraně nájemníků ohledně bytů, na něž se zákon ten vztahuje, a poskytl žalovaným stejné výhody, jaké poskytuje zákon o ochraně nájemníků. Smlouva tato však zavazuje jen strany, jež smlouvu ujednaly, tedy pronajímatele, předchůdce žalobcovy, nikoli také nového držitele domu, žalobce, jemuž nájemníci musí po řádné výpovědi ustoupiti, nebylo-li jejich právo zapsáno do veřejných knih (§ 1120 obč. zák.), a nepřevzal-li nový držitel domu smluvní závazek dřívějšího držitele. Žalovaní v námitkách tvrdili, že žalobce do tohoto závazku vstoupil. Postrádá-li tedy odvolací soud dostatečný skutkový základ pro posouzení otázky, zda toto tvrzení žalovaných jest správné, totiž, zda žalobce převzal závazek ze smlouvy třeba i jen mlčky, zrušil-li proto napadený rozsudek a vrátil věc prvému soudu, by provedl žalobcem nabídnutý důkaz svědky, po případě i výslech stran, nelze v tom viděti nesprávné posouzení věci. Námitce žalovaných, že i novému držiteli domu musí nájemce ustoupiti jen po řádné výpovědi, jest ovšem přisvědčiti, leč řádná výpověď jest právě výpověď daná v zákonné lhůtě a jen tato přichází v úvahu, není-li nájemní smlouva, jak byla ujednána s předchůdci žalobcovými, závaznou pro žalobce.

Čís. 10450.

Usnesení odvolacího soudu, jímž byla zamítnuta námitka nepřislušnosti tohoto soudu, nelze napadati.

Není na závadu platnosti směnky, že blankosměnka byla doplněna všemi náležitostmi po dni splatnosti uvedeném na směnce. Datum vy-