

o výpovědi nenáleží ovšem na pořad práva, avšak rozhodnutí o tom, je-li žaloba o zrušení smlouvy pachtovní opřena o §§ 1118 obč. zák. odůvodněna, čili nic, nelze odkazovati na cestu nespornou, nýbrž jest o tom rozhodnouti po řízení sporném. Jde totiž o to, zda má žalobkyně pro svůj nárok zákonitý důvod, a právě při rozhodování o tomto žalobním důvodu bude na soudu první stolice, by uvážil, zda lze na tento případ použití předpisů zákona o ochraně nájemníků a je-li žalobkyně vzhledem k předpisu § 3 tohoto zákona oprávněna, domáhati se zrušení smlouvy, či bylo-li třeba výpovědi, po případě soudního svolení k výpovědi. I když soud první stolice na základě těchto úvah dospěje k úsudku, že bylo třeba výpovědi, již dosíci lze pouze v řízení nesporném, zamítne žalobu rozsudkem jako bezdůvodnou pro nedostatek skutkového a právního podkladu, neodmítne ji však pro domnělou nepřipustnost pořadu práva.

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

### D ů v o d y:

Žalobkyně domáhá se žalobou zrušení nájemní a pachtovní smlouvy a odevzdání najatých předmětů. O této žalobě jest rozhodovati pořadem práva, neboť jde o věc soukromoprávní a věci soukromoprávní nenáleží na pořad práva jen tehdy, jsou-li zvláštním zákonným předpisem vyňaty z pravomoci řádných soudů (§ 1 j. n.). Ustanovení § 3 (1) zák. o ochr. náj. čís. 44/28 sb. z. a n., jehož se dovolává stěžovatel, neupravuje však vůbec otázku přípustnosti pořadu práva, nýbrž je to předpis hmotněprávní, obmezující po dobu účinnosti zákona o ochraně nájemců právo poskytnuté pronajímateli v § 1118 obč. zák. Rozhodovati o důvodnosti žalobního nároku a vykládati význam ustanovení § 1118 obč. zák. a § 3 (1) zák. o ochr. náj. pro tento spor bude lze teprve v rozsudku, jenž bude vydán o věci. Napadené usnesení vyhovuje zákonu.

### Čís. 8792.

V pochybnosti jest míti za to, že jde o podnájem, nikoliv o postoupení nájemních práv.

Ustanovení § 18 zák. o ochr. náj. jest vykládati tak, že účinek smlouvy o postoupení bytu pod podmínkou koupě jeho zařízení jest jen ten, že nelze odvozovati nároky ze zapovězené kupní smlouvy o zařízení bytu. Totéž platí i o úplatě za postoupení bytu. Platnou však zůstává smlouva o postoupení místnosti neb jejím nájmu (podnájmu).

Zařízením »bytu« ve smyslu § 18 zák. o ochr. náj. jest rozuměti i zařízení jiných místností, najmě řemeslnické dílny aneb obchodní místnosti.

(Rozh. ze dne 15. března 1929, Rv I 52/29.)

Žalobce, tvrdě, že mu žalovaná, dosavadní nájemnice, »prodala« byt s dílnou a inventářem v dílně, domáhal se na ni odevzdání bytu, dílny a

inventáře. Procesní soud první stolice žalobu zamítl, odvolací soud vyhověl žalobcovu odvolání potud, že uznal žalovanou povinnou odevzdati žalobci byt s dílnou, jinak odvolání nevyhověl, mimo jiné z těchto důvodů: Soud první stolice vycházel při rozhodování sporu z nesprávného názoru, že sporný případ jest posuzovati jen podle § 20 (2) zákona o ochraně nájemníků, přehlížeje úplně, že tu jde i o případ § 18 zákona, an podle nesporného tvrzení stran pronájem neb postoupení bytu podmíněno bylo tím, že žalobce koupí stroje a věci v místnostech se nalézajících, a dále z nesprávného názoru, že ujednání stran jest nicotným ve všech směrech. Při tom nevzal zřetele na to, že žalobce výslovně tvrdil, že mu žalovaná prodala místnosti se stroji a s jinými věcmi, že se dovolával ujednání ze dne 7. října a 21. října 1925, z nichž na jevo vychází, že byla ujednána nejen smlouva o postoupení bytu a věci za určitou cenu, nýbrž i smlouva podnájemní ohledně postoupených místností za určitou činži podnájemní za podmínek zákonem přípustné výpovědi ve výši 254 Kč čtvrtletně. Soud první stolice učinil již v tomto směru zjištění, jichž však pro rozhodnutí sporného případu nepoužil, ježto mu pro právní posouzení případu stačil nesprávný názor o naprosté nicotnosti celého ujednání se všemi jeho účinky. Takto zjistil na základě prohlášení ze dne 7. října 1925, 21. a 27. října 1925, výpovědí svědků a znaleckého posudku, že žalovaná byt s inventářem za 35.000 Kč postoupila, že prohlášení tato vlastnoručně podepsala. Zjištění toto přejímá i soud odvolací jako bezvadné, ježto odpovídá i nespornému přednesu stran, že smlouva byla jednotná a že cena 35.000 Kč byla smluvena za předání bytu i inventáře jako odstupné za byt. Podle ustálené praxe (viz rozh. nejv. soudu sb. n. s. čís. 6690, 7464, 7429, 5244) jest ustanovení § 18 cit. zákona vykládati tak, že účinek smlouvy o postoupení bytu pod podmínkou koupě zařízení jest jen ten, že nelze odvozovati nároky ze zapovězené kupní smlouvy ohledně zařízení bytu jakožto podmínky postoupení bytu. Jen tato kupní smlouva jest nicotnou a podle § 28 cit. zákona trestnou, a totéž platí i o úplatě za postoupení bytu. Žalobce nemůže se proto domáhati splnění smlouvy, pokud jde o zařízení dílny a ostatních věcí tam se nalézajících, jehož koupě byla nedílnou podmínkou předání bytu, jak patrné z nesporné jednotnosti ceny za postup bytu a zařízení. Podle ustanovení § 18 cit. zák. může ovšem majitelka bytu požadovati zpět prodané zařízení a věci, rovněž tak i žalobce to, co za ně dal, avšak domáhati se splnění smlouvy zakázané, jest podle § 879 obč. zák. vyloučeno, tak jako na základě ustanovení § 20 cit. zákona lze zpět požadovati to, co bylo za postoupení bytu plněno. Naproti tomu nemění se nic na platnosti smlouvy o postoupení místnosti neb nájmu, pokud se týče podnájmu jejím, která byla uzavřena spolu s koupí zařízení neb s ujednáním o úplatě.

N e j v y š š í s o u d nevyhověl dovolání ani té ani oné strany.

#### D ů v o d y:

Rozsudek odvolacího soudu napadají obě strany, žalovaná potud, pokud bylo vyhověno žalobě o předání místností, žalobce potud, pokud

byla zamítnuta žaloba o vydání zařízení dílny. Žádnému z obou dovolání nelze přiznati oprávněnost.

K dovolání žalované. Při rozboru žalovanou uplatňovaného dovolacího důvodu podle § 503 čís. 4 c. ř. s. jest vycházeti ze skutkového zjištění odvolacího soudu, že mezi stranami došlo k ujednání smlouvy tak, jak jest obsaženo v listině ze dne 21. října 1925. Odvolací soud posoudil věc správně, vyloživ tuto listinu jako smlouvu o podnájmu postoupených místností, neboť to nepochybně plyne z jejího obsahu. Tvrdí-li dovolatelka přes to, že prý nešlo o podnájem, nýbrž o postup nájemního práva vůbec, ocitá se v rozporu s obsahem listiny, kterou podepsala. Ostatně i v pochybnosti jest míti za to, že jde o podnájem, nikoliv o postoupení nájemních práv (Dr. Ehrenzweig: Das Recht der Schuldverhältnisse, vydání z r. 1928, str. 445). Ani z toho, že žalobní žádost zní na předání místností, nelze vyvozovati, že žalobce tím uznává, že nejde o podnájemní poměr, neboť i podnájemce má proti nájemci nárok na splnění povinnosti věc podpronajatou odevzdati (§§ 1096 a 1098 obč. zák.). Pokud se dovolatelka snaží doličiti, že právní jednání mezi stranami jest podle § 20 (2) zák. o ochr. náj. neplatné v celku, nikoli jen ujednání o úplatě, stačí ji odkázati na správné důvody napadeného rozsudku, jež se opírají o ustálenou judikaturu nejvyššího soudu (Viz zejména rozhodnutí čís. 4801, 6677, 6690, 7242, 7429, 7464, 7594 sb. n. s., jimiž byl opuštěn dřívější odchylný názor rozhodnutí čís. 4617 sb. n. s., jehož se dovolává žalovaná). Dovolací důvod podle § 503 čís. 4 c. ř. s. není tudíž opodstatněn.

K dovolání žalobcovu. Žalobce namítá s hlediska dovolacího důvodu podle § 503 čís. 4 c. ř. s. toliko, že na tento případ nelze použiti ustanovení § 18 zák. o ochr. náj., poněvadž předmětem koupě nebylo zařízení bytové, nýbrž zařízení čalounické — správně brašnářské — dílny. Ale v tom mu nelze dáti za pravdu. Podle jasného ustanovení § 30 zák. o ochr. náj. vztahují se předpisy tohoto zákona o bytech, pokud není ustanoveno jinak, také na jakékoliv jiné místnosti, které jsou předmětem smlouvy nájemní nebo podnájemní. Mluví-li se v § 18 zák. o ochr. náj. o zařízení »bytu«, nelze to omezovati jen na nábytek v obytných místnostech, nýbrž jest tím podle § 30 téhož zákona rozuměti i zařízení jiných místností, které jsou předmětem smlouvy nájemní nebo podnájemní, tedy zajisté i zařízení řemeslnické dílny neb obchodní místnosti. (Srovnej rozhodnutí čís. 4801, 6677, 7429, 7430 sb. n. s.)

### Čís. 8793.

**Vklad výmazu svěrenského náhradnictví nelze povolit na základě listinného důkazu o úmrtí oprávněného.**

(Rozh. ze dne 15. března 1929, R II 3/29.)

K n i h o v n í s o u d zamítl knihovní žádost o vklad výmazu svěrenského náhradnictví pro Viléma K-a, Františka H-a a Adélu S-ovou,