

Před podáním přihlášky nejsou však k tomu oprávněni, by o splnění tohoto nároku žalovali vlastním jménem, jak v dovolání tvrdí. Až do dědické přihlášky nemají k onomu nároku nižádného právního vztahu.

Čís. 7692.

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

»Pronajmutím« ve smyslu § 31 (1) čís. 2 zák. jest ujednání nájemní smlouvy, nikoliv odevzdání předmětu nájmu nájemci.

(Rozh. ze dne 26. ledna 1928, Rv II 845/27.)

K námitkám žalovaného procesní soud první stolice zrušil výpověď z bytu, odvolací soud ponechal ji v platnosti.

Nejvyšší soud zrušil napadený rozsudek a vrátil věc odvolacímu soudu, by po případném odvolacím jednání znovu rozhodl o odvolání.

D ů v o d y:

Podle § 31 (1) čís. 2 zákona ze dne 26. března 1925, čís. 48 sb. z. a n. nevztahuje se ochrana nájemníků v obcích s méně než 2.000 obyvateli na části bytu vlastníka domu, které byly nebo budou pronajaty po 1. květnu 1924. Souhlasný předpis obsahoval již dřívější zákon o ochraně nájemníků ze dne 25. dubna 1924, čís. 85 sb. z. a n., v jehož § 31 odst. (1) čís. 2 bylo řečeno, že se tento zákon nevztahuje v obcích s méně než 2.000 obyvateli na části bytu vlastníka domu, které se pronajmou po vyhlášení tohoto zákona, t. j. po 30. dubnu 1924. Odvolací soud, řídě se patrně rozhodnutím nejvyššího soudu ve Vídni ze 26. května 1926, Ob III 398/26 (Zentralblatt für die juristische Praxis 1926, str. 774), na něž žalobce poukázal v odvolání, vyslovuje názor, že dobou pronajmutí jest rozuměti dobu, kdy se nájemník do bytu skutečně nastěhuje, ježto před tím není nájemní smlouva účinnou. Odvolací soud připouští pak účinnost výpovědi dané podle § 562 c. ř. s., ježto se žalovaný, jak nesporno, nastěhoval do místnosti, o niž jde, po prvním květnu 1924. Ale názoru tomu nelze přisvědčiti. Především jest uvést, že se ono rozhodnutí cizozemského soudu opírá o jiné zákony a o skutkový základ odlišný od tohoto případu, že totiž ve vídeňském případě byla smlouva podnájemní uzavřena se zřetelem na usnesenou již novelu k nájemnímu zákonu, již se ochrana nájemníků měla částečně odbourati. Proto nemůže ono rozhodnutí přijíti v tomto případě v úvahu. Pro obor zdejšího práva jest směrodatným, že smlouva nájemní jest kontraktem konsensuálním; k její platnosti jest podle § 1094 obč. zák. třeba, by se stala

dohoda o předmětu nájmu a o činži, nikoli, by předmět nájmu byl nájemcem převzat v užívání. Povinnost pronajímatele, odevzdati pronajatou věc nájemci, a právo nájemce, převzít ji v užívání a ve vymíněném rozsahu jí užívat, jsou podle § 1096 obč. zák. účinky smlouvy nájemní. Již z doslovu § 31 odst. (1) čís. 2 obou uvedených zákonů na ochranu nájemníků jde najevo, že zákon, mluvě o »pronajmutí«, má na mysli ujednání smlouvy nájemní. Kde zákon má na mysli skutečné bydlení neb užívání bytu, v čemž teprve spatřuje odvolací soud účinnost smlouvy nájemní, dovede to zákon říci (srovnej § 1 odst. (1) čís. 7, § 2 posl. odst., § 6 odst. (1)). Ale i z účelu zmíněného zákonného předpisu jest patrné, že výraz »pronajmutí«, v § 31 odst. (1) čís. 2, jest vykládati ve shodě s předpisy občanského zákona. Jak z materialí k zákonu čís. 85/1924 patrné, jest účelem tohoto zákonného předpisu, povzbuditi vlastníky domu v menších venkovských obcích, by, nejsouce vázáni zákonem o ochraně nájemníků, zejména, pokud jde o výpověď z bytu, pronajímali postradatelné části vlastního bytu učitelům a jiným osobám (viz Kubištův Výklad k zákonu 85/1924 str. 36). Tohoto povzbuzení vlastníka domu nebylo však potřeba, odhodlal-li se k ujednání smlouvy nájemní za platnosti dřívějšího zákona o ochraně nájemníků čís. 85/1923, který neměl podobného předpisu, jako jest § 31 odst. (1) čís. 2 pozdějších zákonů o ochraně nájemníků. Že pozdější zákon chtěl takového vlastníka domu, část bytu již závazně pronajavšího, sprostiti břemene, jímž jest pro něho zákon o ochraně nájemníků, lze tím méně předpokládati, když nový zákon zásadně i nadále zachoval ochranu nájemníků v platnosti a v § 31 stanovil pouze nepatrné výjimky, které podle § 6 obč. zák. nelze vykládati rozšiřujícím způsobem. Proto je nezávažno, zda nájemce na základě smlouvy před 1. květnem 1924 ujednané měl se nastěhovati do bytu teprve po tomto dnu. Dovolací soud však nemůže ve věci samé rozhodnouti. Odvolací soud prohlásil bezvadným a podle § 498 c. ř. s. si osvojil pouze skutkové zjištění procesního soudu, že předmětem nájmu byla část bytu vlastníka domu. Avšak odvolací soud nepřezkoumal další skutková zjištění první stolice a neudal podle § 498 c. ř. s., zda je přejímá čili nic, ač některé jeho vývody zdají se nasvědčovati tomu, že se do jisté míry obírá skutkovým zjišťováním. To platí zejména o té části rozsudkových důvodů, které dovolatel napadá s hlediska dovolacího důvodu čís. 3 § 503 c. ř. s. Ale ke konci důvodů svého rozhodnutí praví odvolací soud výslovně, že při svém právním názoru nemusí se obíratí odvolacím důvodem vadnosti řízení, ač z provedení tohoto odvolacího důvodu jest patrné, že je tím zároveň napadena správnost skutkových zjištění procesního soudu, na příklad správnost zjištění, zda byla smlouva nájemní a zejména výše činže ujednána již před 1. květnem 1924, či zda šlo o přípravné vyjednávání neb o smlouvu o budoucí smlouvě podle § 936 obč. zák. Ježto však při názoru, jež vyslovil soud dovolací, bude třeba vzíti tyto okolnosti na přetřes, bylo napadený rozsudek podle § 496 čís. 3 a 513 c. ř. s. zrušiti a vrátiti věc odvolacímu soudu, aby po případném ústním jednání znovu o odvolání rozhodl.