

náj., nýbrž je o ní provésti jinak platné řízení podle §u 4 a 5 téhož zákona. Nevztahuje-li se však ochrana nájemníků na zmíněný dům, byla by ovšem výpověď přípustna bez obmezení §u 31 (2) a nebylo by ani bráti zřetele k tomu, že prý jde o náhradní byt, neboť o ten tu, jak úvodem doličeno, nejde. Úvahy, z kterých nižší soudy vykládají pojem »náhradní byt« odchylně od rozhodnutí čís. 4285 sb. n. s., že totiž žalovaná jednou již majiteli domu přenechala byt tehdy chráněný za byt náhradní, a že by obmezení vlastnosti náhradního bytu na náhradní byty v soudním řízení najaté bylo ničím neospravedlněnou přísností zákona proti těm osobám, které smírnou cestou poskytly majiteli domu, co by jinak teprve soudním řízením mohl docílit, nedoceňují podstatný rozdíl mezi oběma případy. Byl-li straně náhradní byt přikázán za soudního řízení, musila se strana z dřívějšího bytu vystěhovati, třebaže se jí nový, přikázaný byt nijak nezamlouval. Jsouc okolnostmi nucena, jej přes to najati, má se těšiti alespoň jistotě, že bez podstatných důvodů (§§ 1—3 zák. o ochr. náj.) nemůže býti znovu vypověděna, třeba že jde o dům, na který se jinak ochrana nájemníků nevztahuje a proto jinakému nájemníku byt může býti vypověděn kdykoli podle vůle pronajímatele a přípustnosti občanského zákona. Strana však, která se svého dřívějšího bytu vzdala o své újmě neb snad z ohledů na zájmy pronajímatele, soudem co do jejich oprávněnosti nezkoumané, a nezávisle na výroku soudu o nutnosti záměny a vhodnosti bytu nového, nemá na ochranu v nájmu tohoto náhradního bytu silnějšího nároku, než každá jiná strana, která si z jakéhokoliv jiného důvodu v témže domě byt najala. Její soukromou ochotu nelze, pokud jde o soudní ochranu nájemní smlouvy, na roveň postavití soudně uložené povinnosti, by uspokojujíc se s náhradním bytem, vyprázdnila byt původně najatý. Jelikož nižší soudy se pro své mylné právní posouzení věci (§ 503 čís. 4 c. ř. s.) nezabývaly s otázkami, zda tu jsou skutkové předpoklady §u 31 (1) čís. 3 a § 1 až 3 zák. o ochr. náj., pokud se žalobce těchto ovšem dovolává, je nutno řízení ve směrech nahoře naznačených doplniti.

#### Čís. 5431.

**Ochrana nájemců (zákon ze dne 26. března 1925, čís. 48 sb. z. a n.).**  
**Slova »od 1. listopadu 1918« v §u 31 čís. 3 zákona znamenají, že domy byly již 1. listopadu 1918 ve vlastnictví tam jmenovaných podmětů.**

(Rozh. ze dne 4. listopadu 1925, Rv II 691/25.)

Okresní nemocenská pokladna dala výpověď z domu, jehož nabyta dne 10. dubna 1918. K námitkám vypovězené procesní soud první stolice výpověď zrušil, maje za to, že dům, o nějž jde, podléhá vzhledem k doslovu §u 31 (1) čís. 3 ochraně nájemců, ježto byl dne 1. listopadu 1918 již ve vlastnictví okresní nemocenské pokladny. Odvolací soud napadený rozsudek potvrdil. Důvody: Dle doslovu zákona jsou zproštěny ze závazků zákona o ochraně nájemníků domy určitých výsadních osob, jsou-li v jejich vlastnictví od 1. listopadu 1918. Jsou to tedy domy, jichž tyto osoby nabyly dne 1. listopadu

1918 nebo později. Mají tedy tyto osoby před ostatními pronajímateli tyto výhody: u jiných pronajímatelů platí ohledně výpovědi předpis Šu 1 (1) čís. 13 a 14 zák. o ochr. náj. (nutná potřeba; nabytí vlastnictví před 31. prosincem 1922). Mimo to mají vlastníci těchto domů volnost ohledně výše nájemného. Z tendence zákonodárství o ochraně nájemníků vysvítá, že tato ochrana měla býti odbourána jen znenáhla. Výklad žalující strany (dle něhož tyto domy jsou sprostěny z břemen zákona o ochraně nájemníků, jsou-li ve vlastnictví privilegovaných osob nejpozději do 1. listopadu 1918) nesouhlasí s doslovem zákona: mimo to nebylo by srozumitelné, proč zákon těmto osobám neponechal úplně volnou disposici ohledně těchto domů vůbec (ne jen do 1. listopadu 1918). Toto časové omezení je tím méně pochopitelné, poněvadž dle zákona o ochraně nájemníků jsou nové domy z toho zákona vyňaty, byly-li vystavěny od 27. ledna 1917. Ani koupené domy nepodléhají v otázce výpovědi závazku tohoto zákona, byly-li koupeny před 31. prosincem 1922 (§ 1 čís. 13 a 14 zák.). Není tedy při takovém výkladu zákona jasno, co stanovení lhůty (1. listopad 1918) v této souvislosti znamená.

Nejvyšší soud uznal výpověď účinnou.

#### D ů v o d y:

Právní názor odvolacího soudu, že zákon ze dne 26. března 1925, čís. 48 sb. z. a n. v Šu 31 (1) čís. 3 slovy »domy, které jsou od 1. listopadu 1918 ve vlastnictví« osob tam naznačených, míní domy, jichž osoby ty nabyly dne 1. listopadu 1918 nebo později, je mylný (§ 503 čís. 4 c. ř. s.). Příčí se jak doslovu zákona, tak i jeho duchu a účelu. Již podle obecné mluvy je zcela jasno, co zákon míní. Právě-li se o někom neb o něčem, že jest od určitého dne v určitém stavu, na příklad někdo je od jistého dne na cestách, kdesi ve službách, něčím zaměstnán aneb něco je od jistého dne ztraceno, zkaženo, v někoho držení, praví se tím jasně, že tvrzený stav alespoň oním — třeba již dávným — dnem nastal, že od něho trvá, a nikoli, že nastal kdykoli po něm, třeba v době nejposlednější. Kdyby byl zákon to mínil, co udává odvolací soud, byl by jistě použil také nějakého výrazu, z kterého by tento jeho úmysl byl býval jasný, jak to učinil v témže Šu pod čís. 1, 2, 5, v nichž prohlašuje jisté události (stavební povolení, pronájem) za rozhodné, staly-li se po určitém dnu. Právě z okolnosti, že v čís. 3 změnil výraz, jehož na jiných místech důsledně používá, nutno souditi, že tak učinil úmyslně, spojuje s tím zvláštní smysl. Tomu nasvědčuje také úvaha, že podle důvodové zprávy čís. 5091/25 novým zákonem na ochranu nájemníků čís. 48/25 měl kruh osob neb domů, pro které ochrana nájemníků platí, býti zúžen, pokud se tak mohlo státi bez vážného ohrožení oprávněných zájmů, a že proto byly vyňaty z ochrany domy osob v Šu 31 čís. 3 jmenovaných, u kterých se nebylo obávati, že by práva výpovědi zneužily. S tímto úmyslem by se neshodovalo, kdyby § 31 čís. 3 platil jen pro domy, těmito osobami po 1. listopadu 1918 nabyté. Domů po 1. listopadu 1918 vystavěných by se zúžení ochrany netýkalo, ježto již dosud beztak byly z ní vyňaty domy, pro něž bylo uděleno nebo se udílí úřední

povolení stavební po 27. lednu 1917. Vypadly by tedy z ochrany jen domy, které oněmi osobami po 1. listopadu 1918 jiným způsobem byly nabyty. Těch při známém ochabnutí obchodu s obytnými budovami v době popřevratové asi nebylo mnoho. Za to by byla ochrana nově rozšířena na budovy železnic a železničních fondů, těmito před 1. listopadem 1918 nabyté, které dosud z ochrany byly vyňaty bez všeho omezení. Již tento důsledek, že by ochrana nájemníků, která měla býti odbourána, byla proti dosavadnímu stavu rozšířena na újmu důležitých veřejných zájmů na volnosti železniční dopravy a správy, vyvrací výklad zákona, odvolacím soudem zastáváný. Proti tomu má dobrý smysl, že ani podle nového zákona čís. 48/25 nejsou vyňaty z ochrany domy, osobami v §u 31 čís. 3 jmenovanými nabyté po 1. listopadu 1918 jinak než stavbou, pokud se tkne přestavbou, přístavbou a nástavbou, pro které bylo stavební povolení uděleno neb se udílí po 27. lednu 1917. Vynětím i těchto domů z ochrany byl by býval podlomen — pro zvelebení stavebního ruchu velmi důležitý a proto státní správou podporovaný — zájem oněch osob, zříditi si nové stavby ochraně nepodrobené. Mimo to bylo zachováním ochrany pro ně účelně čeleno možným obavám, by některé z těchto osob zklamavše důvěru zákonem k nim projevenou nenabýly starších budov snad jen na oko a tím zjednaly možnost, nájemníkům z nich dáti výpověď. Nelze proto s právním názorem odvolacího soudu o výkladu §u 31 čís. 3 souhlasiti. Ježto podle toho, co bylo právě dolíčeno, námitka žalované strany, že tu není výjimky z ochrany nájemníků podle §u 31 čís. 3 zákona čís. 48/25, není odůvodněna, a žalobkyně nemusí pro výpověď z domu, na který se ochrana nevztahuje, důvody udávati, bylo její výpověď uznati za účinnou a rozhodnouti jak se stalo.

#### Čís. 5432.

**Nesprávný dovolací návrh není důvodem k odmítnutí dovolání, je-li z obsahu dovolání zjevno, jaký správný návrh byl míněn.**

**Zápůrčí žaloba spoluvlastníka proti spoluvlastníku jest přípustna. Do žalobní prosby netřeba sice pojeti jednotlivé rušební činy, není však vadou, stalo-li se tak.**

**Při výpočtu poměru hlasů dle §u 833 obč. zák. jest sčítati podíly spoluvlastníků, kteří tvoří jednu stranu rozepře.**

(Rozh. ze dne 5. listopadu 1925, Rv I 1472/25.)

Žalobci, spoluvlastníci polovice velkostatku, domáhali se na žalovaném, spoluvlastníku druhé polovice velkostatku, zjištění, že žalovaný porušil právo žalobců na spoluvlastnictví, spoluužívání a na rovnoprávnou spolusprávu velkostatku tím, že bez souhlasu žalobců a proti jejich vůli přijal Františka Z-a za hospodářského správce atd. (v žalobě vypočtena celá řada případů), dále pak, by žalovaný byl uznán povinným, uznati toto porušování práv žalobců, zdržeti se ho a dopustiti, by správa velkostatku vedla se napříště ve shodě spoluvlastníků a vyžádati si ke každému užívání velkostatku co do podstaty i užitků souhlas a svo-