

že Karel W. přestal býti co do části svého dědického podílu, přesahující povinný díl, dědicem, poněvadž dožil dnem 8. května 1926 30. roku a nastal jeden z případů odstavce III. posledního pořízení, totiž nebylo zrušeno obmezení jeho svéprávnosti. Tím nestala se substituční podstata zvláštním účelovým jměním, právnickou osobou, nýbrž zůstala nadále částí jeho dědického podílu, ovšem stíženou substitucí, s tím jediným rozdílem, že se substitute stala nyní trvalou, poněvadž se nesplnila podmínka, pod kterou měla vůbec odpadnouti. Nižší soudy odepřely právem zápis »substituční podstaty« jako veřejného společníka do obchodního rejstříku, poněvadž nejde ani o osobu fysickou, ani o osobu právnickou, která by se podle své povahy hodila za společníka veřejné obchodní společnosti. Není tu podmínek § 16 cís. pat. ze dne 9. srpna 1854, čís. 208 ř. z. a nemohlo býti dovolací stížnosti vyhověno.

Čís. 9073.

Stavební ruch. I čekateli lze být v družstevním domě pronajmouti. Výši nájemného není třeba stanoviti výslovnou úmluvou při zadávání bytu.

(Rozh. ze dne 27. června 1929, R II 238/29.)

Stavební a bytové družstvo dalo žalované výpověď z bytu. Žalovaná tvrdila v námitkách, že není ve smyslu stanov nájemnicí, nýbrž čekatelkou, na niž se předpisy o výpovědech z bytu nevztahují. P r o c e s n í s o u d p r v é s t o l i c e výpověď zrušil. D ů v o d y: Ze stanov žalujícího sdružení soud zjistil, že podle §§ 19 a násl. stanov má každý člen sdružení právo žádati za odevzdání bytu pokud se týče celého rodinného domku s právem čekatelským tak, že mu bude později dán do vlastnictví. Za účelem pozdější koupě domu má právo činiti úsporné vklady na běžný účet. Všechna z toho plynoucí práva a povinnosti a zejména právo čekatelské náleží k členskému poměru člena sdružení ke sdružení. Pokud jest člen členem sdružení, požívá jako takový všech svých práv a stal-li se jednou čekatelem rodinného domku, nemůže býti za trvání členského poměru svého čekatelství zbaven, tím méně z bytu (domku) vypovězen. Práv čekatelských může býti zbaven jen ztrátou členství, o čemž obsahují příslušná ustanovení §§ 17 a 18 stanov. Teprve, až se ztráta členství stane právoplatnou, může si sdružení prostou vlastnickou žalobou na vyklizení sjednati opětnou držbu nemovitosti, neboť pak je již bývalý člen a bývalý čekatel drží bez jakéhokoliv právního důvodu. Poměr nájemní mezi členem (čekatelem) domku se strany jedné a sdružením se strany druhé není nikdy po právu. Ježto podle nesporného přednesu stran byl dům se všemi místnostmi dán žalované do užívání jako čekatelce a ježto podle stanov sdružení lze poměr čekatelský rozvázati jen rozvázáním poměru členského, není výpověď strany žalující přípustnou a bylo ji proto prohlášiti za zrušenou. O d v o l a c í s o u d zrušil napadený rozsudek a vrátil věc prvému soudu, by, vy-

čkáje pravomoci, ji znovu projednal a rozhodl. D ů v o d y: Není sporno, že žalovaná jako členka sdružení vzala dům do užívání jako čekatelka, to jest jako osoba, která se platně zavázala rodinný dům, pro ni žalujícím družstvem stavěný, převzítí do soukromého vlastnictví, šetříc předpisů o převodu takovýchto domů do soukromého vlastnictví (§ 38 zákona 100/21, § 36 zák. 45/22, § 36 zák. 35/23 prováděcí nařízení 160/23). Podle toho jest po dobu čekatelství mezi stranami právní poměr svého druhu, poměr, jenž se již podle zákona podobá nájemnímu poměru, protože čekateli jest ponecháno užívání domu proti plnění určitých povinností. Avšak zákon nebrání tomu, by tento právní poměr mezi družstvem a čekatelem nebyl upraven smlouvou nebo stanovami družstevními zvláštním způsobem, zejména nebrání tomu, by nebyl stanovami poměr upraven jako poměr nájemní. O takový případ tu jde. Neboť § 21 stanov prohlašuje v odst. I. přenechání do užívání podle § 19 stanov výslovně za smlouvu nájemní a v 3. odst. § 21 jest uvedeno, za jakých podmínek může býti dána výpověď, což jest výpovědi z nájemního poměru. Tím ustanovily stanovy samy, že mezi čekatelem a družstvem po dobu užívání domu na základě práva čekatelského jest poměr nájemní a nebrání tomu výkladu stanov ani doslov § 1090 obč. zák., podle něhož k nájemní smlouvě jest zapotřebí, by byla ponechána nespoteřbitelná věc k užívání na dobu určitou a za určitou cenu, aniž okolnost, že ve stanovách není výslovně uvedena výše nájemného, nýbrž jsou uvedeny jen povinnosti člena družstva, platností nájemní smlouvy není nijak k újmě. Protože tudíž mezi stranami jest nájemní poměr, jest přípustná výpověď podle c. ř. s., protože však prvý soudce, vycházeje z opačného právního stanoviska zrušil výpověď, poněvadž tu není nájemního poměru, a nezbýval se otázkou, zda jsou tu důvody k výpovědi v § 21 (3) stanov uvedené, scházejí zjištění, pro rozhodnutí potřebná, a bylo rozhodnuto, jak shora uvedeno.

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

D ů v o d y:

Odvolací soud uvádí správně podstatu právního poměru založeného tím, že se někdo stane čekatelem vlastnického práva na rodinný dům porozumí zákonů o stavebním ruchu. Vznik a podstata čekatelského poměru byly blíže vyloženy mimo jiné v rozhodnutích čís. 6692, 7510 a 8348 sb. n. s. Podotýká se, že sice každý ze zákonů o stavebním ruchu jest vybudován samostatně, ale že, pokud jde o poměr čekatelský, jest jeho úprava ve všech zákonech o stavebním ruchu stejná. Proto nevádí, že není dosud zjištěno, podle kterého zákona byla udělena stavební podpora na rodinný domek, jehož čekatelem jest žalovaná. Ježto se žalující družstvo ustavilo teprve na podzim 1926, přicházejí pravděpodobně v úvahu buď předpisy zákona ze dne 7. dubna 1927, čís. 44 sb. z. a n., nebo předpisy zákona ze dne 28. března 1928, čís. 43 sb. z. a n. a prováděcí nařízení k nim (čís. 57/1927 nebo čís. 121/1928). Odvolací soud též správně dovodil, že mezi stranami založen byl nájemní poměr, přičemž právem poukazuje k tomu, že i samy stanovy v prvním odstavci

§ 21 mluví o pronajímání domů, které jsou opatřeny nutným hospodářským příslušenstvím, a v třetím odstavci o možnosti, dáti držiteli bytu za určitých podmínek výpověď. Ke vzniku nájemní smlouvy jest podle § 1094 obč. zák. třeba dohody o věci a ceně (o nájemném). Při otázce, zda v souzeném případě došlo k dohodě o nájemném, jest přihlédnouti k druhému odstavci téhož § stanov (§ 21), kde se v souvislosti s předpisy o zadávání bytů praví, že se stavební příspěvek stanoví tak, by byla zachována jednak výnosnost jednak obecněprospěšný ráz přenechaného domu. Výnosem domu, jenž někomu byl přenechán v užívání, jest právě úplata za toto přenechání a, poskytuje-li se úplata za přenechané užívání obytných částic, tvořících hlavní podstatu celé nemovitosti, jde o úplatné přenechání celé reality po rozumu § 1090 a 1094 obč. zák.. Nebylo třeba, by výše tohoto příspěvku a tudíž i výše nájemného byla stanovena výslovnou úmluvou při zadávání bytu, ježto žalovaná jest členem družstva a, přistoupivši za člena, podrobila se předpisům stanov. Podle § 15 bod 3 stanov přísluší do oboru působnosti valné hromady usnášeti se o výši tohoto příspěvku. Již to stačí k tomu, že nelze z důvodů prvním soudcem uvedených zrušiti výpověď. Otázka, jak velké jsou tyto příspěvky a zda žalovaná má podle usnesení valné hromady po případě i podle tak zvaných zásad pro přenechání bytu (§ 21 poslední odstavec stanov) konati ještě zvláštní platy pod jakýmkoliv titulem, jest otázkou, kterou se bude po případě obírat v dalším jednání o žalobě. První soud jest nicméně jiného mínění, totiž, že, užívá-li člen družstva bytu v rodinném domě, kterého má jednou nabyti jako čekatel do svého vlastnictví, jest užívání bytu v nerozlučném svazku s tímto čekatelským poměrem a jeho součástí, takže o jsoucnosti samostatného poměru nájemního nemůže prý býti řeči, a vyslovuje další názor, že, pokud takovýto člen družstva zároveň čekatel jest členem družstva, nemůže býti zbaven čekatelství, tím méně býti vypovězen z bytu (domu). Ale takovouto těsnou a nerozlučnou spojitost mezi členským, čekatelským a užíváním bytu v rodinném domě nelze dovoditi ani ze zákona o stavebním ruchu ani z intencí jeho, aniž ze stanov družstva. Tomu svědčí nejlépe ta okolnost, že ztráta členství jest podle § 18 druhý odstavec stanov přípustná z důvodů částečně jiných, než ze kterých se podle § 21 třetí odstavec stanov připouští výpověď nájemního poměru. Právem tedy zrušil odvolací soud rozsudek, ježto z těch důvodů, které uvedl soud první stolice, nelze uznati zrušení výpovědi za opodstatněné. K vývodům rekursním, že § 21 nevztahuje se vůbec na užívání bytu, je-li uživatel bytu čekatelem, jest uvést, že tento § má na mysli nejen přenechání bytů ve velkých družstevních domech, nýbrž i přenechání rodinných domků. Proto mluví nejen o držitelích bytů, nýbrž i o držitelech malých provozoven a domů, rozuměj rodinných domků. Platí tedy § 21 stanov i o bytech pronajatých čekatelům. Pro tento spor jest nezávažno, zda a jaké nároky míní žalovaná uplatňovati z toho důvodu, že prý družstvo dosud se nepostaralo o to, by trhově smlouvy byly schváleny ministerstvem sociální péče, o čemž se ostatně žalovaná ve svých námitkách vůbec nezminila (§ 571 c. ř. s.).