

dávající vyhradil vlastnické právo ke zboží až do jeho úplného zaplacení s tím, že splátky měly být konány týdně ve výši docíleného útržku za zboží a v případě nedodržení této podmínky pod ztrátou tohoto způsobu splácení zbytku kupní ceny a pod povinností okamžitého zaplacení celého zbytku kupní ceny. Chybí smluvnímu ujednání hlavní předpoklad komisionářské smlouvy, totiž prodávání kupujícími koupeného zboží na účet prodávajícího, šlo tedy u kupujícího o obchod na vlastní účet (Propergeschäft), jenž se liší od komise tím, že při něm zisk i ztrátu nese kupující, jenž ujednal s prodávajícím pevnou cenu kupní, kdežto při komisi dlužno při uzavření vrátiti komitentovu účtu nejen zisk, nýbrž lze také naň přesunouti ztrátu. Proto měla podle zřejmě poznatelné vůle obou smluvníků doložka výhrady vlastnictví význam pouze zajišťovací a je při tom závažno, že při nedodržení smluveného způsobu splácení nastávala pouze okamžitá splatnost celého nedoplatku kupní ceny. Dále tvrdí dovolatelé, že žalující strana dobře věděla o jejich vyrovnacím řízení, protože obě strany bydlí v malém městečku v téže ulici proti sobě a že mohla, i když nebyla uvedena v seznamu věřitelů, přihlásiti svou pohledávku ku vyrovnávacímu řízení, chtěla-li použití svého práva podle smlouvy na zaplacení smluveného peníze a vzdáti se vlastnických práv ku komisionárnímu zboží, čehož neučinila. Z toho dovozují, že tím žalující strana dala zřejmě na jevo, že hodlá uplatňovati jí podle §u 11 (1) vyr. ř. příslušející práva na oddělené uspokojení, pokud se týče i práva na vyloučení věcí dlužníkům nepatřících, totiž věcí jim s výhradou vlastnického práva prodaných, pokud se týče ukojení z výtěžku prodeje těchto věcí. Jenže tu přehlízejí, že mezi nimi a žalující stranou nešlo o komisionářský obchod, nýbrž o kup. Sluší sdíleti i právní názor odvolací stolice, že v nepřihlášení pohledávky ku vyrovnávacímu řízení nelze spatřovati již proto konkludentní uplatňování vlastnických nároků mlčky, leč poznatelně, když jest jisto, že nebyvše dlužníky pojeti do seznamu věřitelů, vinou dlužníků nebyli osobně vyrozuměni o vyrovnávacím řízení. Ostatně když se žalující strana rozhodla uplatniti touto žalobou jenom svou peněžitou pohledávku, nemohou dovolatelé odkazovati jí, že podle §u 46 vyr. ř. její nárok nebyl nikterak dotčen vyrovnacím řízením, že proto pro ni nemá významu splatnost vyrovnací kvoty, zejména nemohou poukazovati ku §u 57 poslední větě vyr. ř. v doslovu článku III. zákona ze dne 26. dubna 1923, čís. 99 sb. z. a n., neboť s hlediska vyrovnávacího řízení může za tohoto stavu přicházeti v úvahu jenom peněžitá pohledávka žalobců a proto byla i v tomto směru sporná věc po právní stránce posouzena odvolacím soudem zcela správně.

Čís. 5922.

**Ochrana nájemců (zákon ze dne 26. března 1925, čís. 48 sb. z. a n.).  
Předpis §u 31 (1) čís. 3 zák. nevztahuje se na poměr mezi nájemníkem a podnájemníkem v erárních domech.**

(Rozh. ze dne 7. dubna 1926, Rv I 540/26.)

Žalobkyně, jako podpronajimatelka, dala žalované, své podnájemnici, soudní výpověď z jednoho pokoje v bytu, jež má sama najatý v domě Československého státu. K námitkám žalované zrušil procesní soud první stolice výpověď. Důvody: Jedná se tu pouze o výklad §u 31 zákona čis. 48/1925 sb. z. a n. Soud dospěl k přesvědčení, že názor strany vypovídající, že vyloučení zákona o ochraně nájemníků vztahuje se i na poměry podnájemní v domech státních, jest nesprávným a byl by příliš rozšiřujícím výkladem tohoto zákonného ustanovení. Přes to, že znění §u 31 cit. zák. jest všeobecné, mluvíc pouze o domech náležejících státu, dlužno je vykládati restriktivně, poněvadž se jedná o ustanovení výjimečné. Účelem zákona bylo poskytnouti výhodu státu, by si ve svých domech kdykoliv mohl opatřiti místnosti pro státní účely potřebné a ratio legis byla tedy ochrana vyšších zájmů, než jest pouhý zájem jednotlivce. V tomto případě však strana vypovídaná, jež vůči státu není v žádném právním poměru, jest vypovídána z důvodu, jež jest v pouhém zájmu strany vypovídající, tedy soukromníka, není zde onoho vyššího zájmu, jenž ochranu nájemníků vylučuje a proto dle názoru soudu jest míti za to, že podnájemní poměr zákonu o ochraně nájemníků podléhá. Odvolací soud prohlásil výpověď účinnou, vycházejce z názoru, že předpis §u 31 (1) čis. 3 zákona o ochraně nájemníků ze dne 26. března 1925, čis. 48 sb. z. a n., jenž z tohoto zákona vylučuje mezi jiným také domy a objekty ve vlastnictví nebo správě státu, vztahuje se na takové domy v celku, tedy na všechny nájemní i podnájemní poměry.

Nejvyšší soud obnovil rozsudek prvního soudu.

#### Důvody:

Právnímu názoru odvolacího soudu nelze přisvědčiti a jest naopak souhlasiti s výkladem, jaký dal § 31 (1) čis. 3 zák. o ochraně nájemníků první soud. Odvolací soud opírá se o doslov zákona, který praví, že zákon o ochraně nájemníků nevztahuje se »na domy a objekty« ve vlastnictví státu, nerozeznáváje, zda v takových domech jde o smlouvy nájemní, či podnájemní. Avšak již z doslovu zákona, čte-li se odstavec třetí §u 31 celý ve své souvislosti, jde na jevo, že zákon má na mysli jen nájemní poměr mezi vlastníky domů tam vyjmenovanými a jejich nájemníky, nikoli podnájemní poměr mezi nájemníky a jejich podnájemníky. Jde to na jevo z druhé věty, že, pokud jde o domy osad, obcí atd., jest výpověď přípustna jen na základě pravoplatného usnesení zastupitelstva nebo dotyčného zastupitelského sboru. Zákon tedy vychází z předpokladu, že výpověď dává vlastník svému nájemníkovi, a ustanovuje, za jakých podmínek je taková výpověď přípustna. Zákonodárce ovšem použil slovního obratu, že se zákon nevztahuje »na domy«, ačkoliv jinak o domech nemluví, nýbrž jen o bytech a místnostech, ale z tohoto znění nelze vyvozovati, že zákon chtěl ze své záštity vyjmouti i podnájemníky, které jinak vůči jejich podpronajimatelům podle §u 1 (1) a §u 30 zák. o ochraně nájemníků chrání. Tím přechází se k výkladu logickému, který rozptýlí případně pochybnosti výkladu gramatického,

neboť, vzejde-li při výkladu mluvnickém pochybnost o pravé vůli zákonodárcově, rozhoduje tato vůle, ježto slova jsou jen prostředkem k projevu vůle. Na váhu tu padá zákonodárny důvod, jak jej uvádějí důvodové zprávy jednak vládního návrhu tisk 5091, jednak sociálně politického výboru tisk 5113. Podle těchto důvodových zpráv vyňaty byly z ochrany zákona domy, které jsou v držení veřejnoprávních korporací, nebo sice soukromých, ale u nichž nelze se podle povahy věci obávati zneužití práva k výpovědi a jimž se tak umožní prováděti rozvážnou bytovou politiku. Z toho jest viděti, že mělo se dostati volnosti výpovědi jen určitým privilegovaným právním podmínkám a to jen takovým, u nichž nelze se obávati zneužití této volnosti a které mají vliv na provádění bytové politiky. Nelze si domysleti, proč by byl zákon chtěl stanoviti pro nájemníky v takových privilegovaných domech zvláštní výhody vůči jejich podnájemníkům, jichž by nájemníci v jiných domech neměli. A nelze si domysleti, proč by naopak zákon vyjímal podnájemníky v takových domech ze své záštity vůči podpronajímatelům, když v jiných domech podnájemníky chrání. Je naprosto vyloučeno, že by zákon dovoľoval, by podpronajímatelé v privilegovaných domech mohli zcela libovolně podnájemníky vypovídat a jim podle libosti i proti předpisům §§ 16, 19 a 20 zák. o ochraně nájemníků podnájemné zvyšovati a po případě tímto způsobem využítkovati ve svůj prospěch bytové tísně dosud panující. Jest na bíledni, že zákonodárce takové nerovnosti mezi podnájemníky v domech privilegovaných a jiných nechtěl a že slovným výkladem byl by účel zákona zvrácen v pravý opak. Právě-li odvolací soud, že při rozlišování mezi poměrem nájemním a podnájemním došlo by se k důsledku, že by se zákon v prvním případě »na domy« vztahoval, v druhém případě nevztahoval, což by bylo v rozporu s jeho doslovem, a že by bylo podivným, aby nájemník postrádal zákonné ochrany, kdežto podnájemník, jehož právo jest odvozeno z práva nájemníka, by ochranu měl — zapomíná, že nájemník nemá ochrany jen vůči privilegovanému vlastníku, kdežto podnájemník má ochranu vůči nepriviligovanému podpronajímateli. Podnájemník nemá vůči vlastníku domu více práv než nájemník, neboť dal-li vlastník domu výpověď nájemníkovi, jest tato účinná a vykonatelná také vůči podnájemníkovi, ač nevadí-li tomu přímý právní poměr mezi tímto a vlastníkem domu (§ 568 c. ř. s.). Nutno tedy — jak již řečeno — uvést slova zákona v soulad s myšlenkou, kterou chtěl vyjádřiti. Poukazuje-li odvolací soud na zdejší rozhodnutí ze dne 12. ledna 1926, č. j. Rv. I 14/26, přehlíží, že tam dal výpověď erár jako vlastník domu; a že tam šlo o jinou otázku, totiž, zdali i pro státní domy platí předpis první věty §u 31 zák. o ochraně nájemníků co do omezení na domy, jež jsou ve vlastnictví státu již od 1. listopadu 1918. Tato otázka byla v onom rozhodnutí zodpovězena záporně, ale pro souzený případ nemá významu, neboť, ať byl dotyčný dům ve vlastnictví státu již od 1. listopadu 1918, neb od doby pozdější, nemůže podpronajímatelka dáti své podnájemnici volnou výpověď v žádném případě.