

obč. zák. Oba rozsudky nižších soudů musily býti proto zrušeny podle § 510 c. ř. s.

V novém jednání bude na prvním soudě, aby se obíral předpoklady nároku podle § 932 obč. zák. nejen u věcí, které byly prodány v dražbě, ale i u kotle, u kterého bylo prvním soudem zjištěno jen jeho zabavení, aniž bylo dále zjišťováno, kdo toto zabavení zavinil, zda žalobce, či žalovaný. Také bude prvému soudu uvážiti, zda smlouva se stala takovým způsobem, že lze se domáhati zrušení kupní smlouvy jen u souhrnu všech koupených věcí, či také jen u jednotlivých z nich (srov. rozh. č. 2620 Sb. n. s.) a vrácení kupní ceny na ně připadající z částky žalobcem žalovanému zaplacené. Konečně nebude lze pominouti ani další žalobcův přednes o podmínkách, za kterých prý byla kupní smlouva s žalovaným sjednána a které prý nebyly žalovaným splněny a bude též uvážiti, zda by žalobce také z tohoto druhého žalobního důvodu měl nárok na zrušení kupní smlouvy a vrácení kupní ceny a zda by jeho nárok bylo třeba posuzovati podle ustanovení obecného zákoníka občanského, či podle ustanovení zákona obchodního. Pro prvý soud však již nebude důvodu, aby rozhodoval o povinnosti žalovaného k odebrání věcí žalobci prodaných, nepopírá-li žalobce již vůbec nemožnost jejich vrácení, čímž již také připouští, že žalovaný je nemůže od něho odebrati a že mu taková povinnost nemůže býti rozsudkem ani uložena.

Čís. 17138.

Nájemce, který není členem obecně prospěšného stavebního a bytového družstva, nepožívá co do výpovědi týchž výhod jako nájemce, jenž jest členem onoho družstva (§ 41, odst. 1, vlád. nař. č. 66/1930 a § 61, odst. 1, vlád. nař. č. 80/1936 Sb. z. a n.).

(Rozh. ze dne 14. prosince 1938, Rv I 2743/38.)

Proti výpovědi dané žalujícími stavebním a bytovým družstvem »N. s.«, zapsaným společenstvem s ručením omezeným v P., z krámu a bytu pronajatého v družstevním domě žalované nájemnici, která nebyla členkou žalujícího společenstva, podala žalovaná včas námítky, v nichž uvedla mimo jiné, že podle zákona nesmí býti dána výpověď nájemníkům, ať jsou členy, nebo ne, dokud plní povinnosti z nájemní smlouvy a dokud se u nich nevyskytnou jiné důležité závady, odůvodňující výpověď z najatých místností, a že žalovaná těmito požadavkům vyhověla. Soud své stolice prohlásil výpověď za zrušenou. Odvolací soud ponechal výpověď v účinnosti.

Nejvyšší soud nevyhověl dovolání.

D ů v o d y:

V § 1, písm. a), stanov žalujícího družstva z 29. května 1932 jest uvedeno, že jeho účelem jest opatřovati svým členům byty a provozovny. Také v § 21 se praví, že se témuž členu nesmí pronajmouti více než jeden byt a jedna malá provozovna. Smí tedy žalované družstvo podle stanov pronajímati byty a provozovny jen svým členům. V § 3 vlád. nař. č. 116/1935 Sb. z. a n. jest stanoveno, že výdělková a hospodářská společenstva, jejichž činnost záleží také v pronajímání bytů ve vlastních domech členům, jsou oprávněna místnosti, jež nejsou určeny pro obývání, pronajímati komukoliv. Tím však není řečeno, že by i takový nájemce, jenž není členem družstva, požíval v příčině výpovědi týchž výhod jako nájemce, jenž jest jeho členem. V § 41, odst. 1, vlád. nař. č. 66/1930 Sb. z. a n. jest ustanoveno, že v domech patřících obecně prospěšnému stavebnímu sdružení nesmí býti dána nájemníkům výpověď, pokud plní povinnosti z nájemní smlouvy a členské povinnosti předepsané stanovami a pokud se nenaskytnou jiné důležité závady, odůvodňující výpověď najatých místností. Totéž ustanovení jest obsaženo v § 61, odst. 1, vlád. nař. č. 80/1936 Sb. z. a n. I uvedená zákonná ustanovení tudíž mají na mysli jen členy družstva. Není proto správný dovolatelčin názor, že výpovědní výhody požívají i ti nájemci, kteří nejsou členy družstva. Nelze také seznati, proč by se jim měla taková výhoda přiznávat, když nemají členských povinností a když si ostatně mohou s družstvem sjednati a upravití nájemní smlouvu podle svého přání, nejsouce v té příčině vázáni stanovami.

Také dovolatelčiny vývody, že se stala členkou žalujícího družstva, jsou liché, když přece, jak bylo zjištěno, ve schůzi představenstva, které podle § 17 stanov rozhoduje o přijímání členů, bylo dne 4. září 1936 na přihlášku žalované ze dne 26. srpna 1936 usneseno nepřijmouti ji za členku. I kdyby byla žalovaná při sjednávání nájemní smlouvy ujištěna představenstvem, že bude za členku přijata, přece jen se členkou družstva nestala, když potom představenstvo rozhodlo jinak a odmítlo přijmouti ji za členku.

Zjištění prvního soudu, že bylo mezi spornými stranami výslovně co do výpovědi z pronajatých místností sjednáno, že bude moci žalovaná dostati výpověď tak, jako každý člen družstva, i kdyby za členku družstva nebyla přijata, žalující družstvo napadlo v odvolání. Odvolací soud se touto okolností vůbec nezabýval, ježto však žalovaná tuto okolnost v dovolání neuplatňuje, nelze dovolacímu soudu k ní přihlídnouti.

Za toho stavu se odvolací soud nemusil zabývati otázkou státní záruky ani zda žalovaná plní řádně povinnosti ze smlouvy nájemní, nebo jsou-li zde jiné důležité závady odůvodňující výpověď z pronajatých místností, a řízení v té příčině netrpí vytýkanou vadností.