Čís. 11929.

Ochrana nájemníků.

Ochrana nájemníků se nevztahuje na domy, které jsou od 1. listopadu 1918 ve vlastnictví obce, jen dotud, dokud nepřetržité vlastnictví obce k domu od 1. listopadu 1918 trvá ještě v době, jež vzhledem k danému případu přichází v úvahu. Působnost § 31 čís. 3 zákona o ochraně nájemníků přestává, zcizila-li obec dům a nový vlastník domu nepatří k osobám v tomto ustanovení uvedeným.

»Novým nájemníkem« ve smyslu § 31 čís. 4 zákona o ochraně nájemníků jest, kdo neměl vůbec sporný byt v nájmu. Nejde o »nového nájemníka«, nastala-li změna ve vlastnictví domu, čímž byla zrušena nájemní smlouva a uzavřena nová nájemní smlouva mlčky se starým nájemníkem.

(Rozh. ze dne 24. září 1932, Rv I 1562/32.)

Žalovaní obývali byt v domě, jenž původně náležel obci K., od níž jej v únoru 1932 koupili žalující manželé. Výpověď, již dali žalobci žalovaným z bytu, ponechal procesní soud prvé stolice v platnosti. Důvody: Poněvadž domy, jež od 1. listopadu 1918 jsou vlastnictvím obce, nepodléhají podle § 31 čís. 3 zák. na ochranu nájemníků sankci tohoto zákona, má se věc tak, jako by tohoto zákona vůbec nebylo, to již proto, že v § 31 čís. 3 zák. na ochr. náj. vyjímka není stanovena. Pouhou koupí (prodejem) takového domu nemůže dojíti ku právní jeho změně, vzhledem k zákonu na ochranu nájemníků, ježto zákon nic takového nestanoví. Namítá-li žalovaná strana, že může býti vypovězena jen usnesením obecní rady podle ustanovení § 31 čís. 3 zák. na ochranu nájemníků, je námitka ta neopodstatněná, ježto dům náleží žalující straně a cit. paragraf určuje jen, kdo jest oprávněn k výpovědi, pokud obec je vlastníkem domu v době od 1. listopadu 1918. Odvolací soud výpověď zrušil. Důvody: Žalovaná strana, provádějíc uplatňovaný odvolací důvod, vytýká, že spočívá na nesprávném výkladu zákona stanovisko soudu I. stolice, jímž napadený rozsudek odůvodňuje, že totiž dům, o nějž jde, nepodléhá podle § 31 čís. 3 zákonu o ochr. nájemníků, poněvadž jest od 1. listopadu 1918 ve vlastnictví obce a věc se má tak, jako by tohoto zákona nebylo. Soudí totiž odvolatelé, že zákon o ochraně nájemníků podle svého výslovného doslovu ustanovuje, že se nevztahuje na určité domy, jsou-li splněny určité předpoklady, pokud se týče vlastnosti domu, by totiž byly ve vlastnictví obce od 1. listopadu 1918 a výpověď byla dána na základě usnesení obecní rady, nikoliv však na nájemní smlouvy, které prý zůstávají jinak nedotčeny a zákonu podléhají, jakmile ony předpoklady nejsou splněny. V souzeném případě tyto předpoklady splněny nejsou a jest prý tedy zřejmo, že se zákon o ochraně nájemníků na nájemní smlouvu žalovaných vztahuje. Tento výklad ustanovení § 31 čís. 3 zákona o ochr. nájemníků, pokud odvolatelé rozlišují mezi domem a nájemní smlouvou, nelze uznati za správný. Jde o zákon na ochranu nájemníků, z jehož působnosti podle § 31 čís. 3 téhož zákona jsou některé domy, mezi nimi

i ony, jež náležejí obci, vyloučeny a tak již z podstaty věci a ze smyslu zákona jest zřejmé a nemůže býti pochybnosti, že zákon, jednaje o domech, má na mysli určitý nájemní poměr ohledně nich, anebo bytů v nich. Leč přes to odvolací soud přiznává oprávnění výtce nesprávného právního posouzení věci. Soud prvé stolice odůvodnil své rozhodnutí tím, že »pouhou koupí, pokud se týče prodejem předmětného domu nemůže dojíti ohledně něho k právní jeho změně vzhledem k zákonu na ochranu nájemníků, ježto zákon nic takového neustanovuje.« Soud prvé stolice zastává tím, jak se zdá, názor, že se na skutečnosti, že dům byl podle § 31 čís. 3 zákona o ochr. nájemníků vyloučen z působnosti téhož zákona, prodejem domu obcí K. žalobcům nic nezměnilo, a že tedy toto vyloučení domu z působnosti zákona o ochraně nájemníků trvá dále i po prodeji domu obcí K. žalobcům. S tímto stanoviskem soudu prvé stolice nelze však souhlasiti. Doslov § 31 čís. 3 zákona o ochraně nájemníků dává poznati, že toto zákonné ustanovení, vyslovujíc, že se zákon nevztahuje na domy, které jsou od 1. listopadu 1918 ve vlastnictví (mezi jinými) obce, má na mysli nepřetržité vlastnictví obce k domu od 1. listopadu 1918 až do doby, která vzhledem k danému případu přichází v úvahu, takže prodejem domu novému vlastníku, ohledně něhož neplatí ustanovení § 31 čís. 3 zák. o ochr. náj., přestává účinnost téhož zákonného ustanovení a poměry nájemní ohledně domu jest nadále posuzovati bez zřetele k tomuto ustanovení § 31 čís. 3 zákona o ochr. nájemníků. Podle § 1120 obč. zák., zcizil-li vlastník pronajatou věc někomu jinému a již mu ji odevzdal, musí nájemce novému držiteli ustoupiti, není-li jeho právo do veřejných knih zapsáno, po náležité výpovědi. Mezi stranami jest nesporno, že žalovaná strana obývá dům, o nějž jde, jako nájemník již od doby, na kterou by se vztahoval zákon o ochraně nájemníků, kdyby nebylo ustanovení § 31 čís. 3 zákona o ochraně nájemníků, a ze skutečnosti, že výpověď dávají žalovaným žalobci jako noví vlastníci domu, jest zjevno, že dům byl žalobcům již i odevzdán a jde tu tedy o zrušení nájemní smlouvy po rozumu § 1120 obč. zák. Ježto prodejem a odevzdáním domu obcí K. novým vlastníkům, pro které neplatí ustanovení § 31 čís. 3 zákona o ochraně nájemníků, přestala působnost tohoto zákonného ustanovení co do domu, jak výše dovozeno, jest projednávanou výpověď z domu posuzovati podle platného zákona o ochraně nájemníků bez ohledu k tomu, že za předchozího vlastníka platilo ohledně domu ustanovení § 31 čís. 3 zák. o ochr. nájemníků. V důsledku toho mohli žalobci po rozumu § 1 zákona o ochraně nájemníků smlouvu nájemní vypovědĕti jen se svolením okresního soudu, v jehož obvodu jest byt, a jest tedy rozhodování o výpovědi v souzeném případě v cestě sporu vyloučeno.

Nejvyšší soud nevyhověl dovolání.

Důvody:

Dovolatel napadá názor odvolacího soudu, že se ochrana nájemníků podle doslovu § 31 čís. 3 zákona o ochraně nájemníků nevztahuje na domy, které jsou od 1. listopadu 1918 ve vlastnictví obce, jen dotud, dokud nepřetržité vlastnictví obce k domu od 1. listopadu 1918 trvá ještě

v době, jež vzhledem k danému případu přichází v úvahu. Nelze mu však přisvědčiti. Neboť dle důvodové zprávy poslanecké sněmovny k zákonu o ochraně nájemníků ze dne 26. března 1925 čís. 48 sb. z. (tisk. 5091), v němž se po prvé ustanovení § 31 čís. 3 vyskytlo, se praví, že rozsah zákona byl pozměněn tím, že z ochrany nájemníků vyňaty byly domy státu a jiných veřejnoprávních subjektů, jimž se tak umožní provádět rozvážnou bytovou politiku. Z toho je patrno, že vyloučení oněch domů ze zákona o ochraně nájemníků nelpí na domě, nýbrž na vlastnosti osoby vlastníkovy, při němž se, pokud jde o veřejnoprávní korporace, nedá očekávat zneužívání výpovědního práva. Tak se vyslovil nejvyšší soud v důvodech rozhodnutí čís. 5271 a 5431 sb. n. s. Poukaz dovolatelů na rozhodnutí čís. 10.449 a 10.016 sb. n. s. je nemístný, poněvadž ono rozhodnutí se netýká vůbec případu § 31 čís. 3 zákona o ochraně nájemníků, a v druhém rozhodnutí vysloveno, že podle ustanovení § 31 čís. 3 jsou vyloučeny všechny byty a místnosti z ochrany nájemníků, i byty zajištěné podle § 13 zákona ze dne 11. července 1923 čís. 225 v doslovu zákona ze dne 26. dubna 1923 čís. 87 sb. z. a n.; otázka, o kterou jde v souzeném případě, tam není řešena. Dovolatelé uznávají sice správnost názoru odvolacího soudu, že se prodejem a předáním najaté věci zrušuje podle § 1120 obč. zák. nájemní smlouva, napadají však závěr odvolacího soudu, že přestává působnost § 31 čís. 3 zák. o ochraně nájemníků, nepatří-li nový vlastník domu k osobám v ustanovení tom uvedeným, a to z toho důvodu, že prý odvolací soud přehlíží ustanovení § 31 čís. 4 zákona, podle něhož se zákon nevztahuje na byty a místnosti, které se po 31. březnu 1928 pronajímají novému nájemníkovi. Novým nájemníkem jest však podle toho ustanovení ten, kdo neměl vůbec sporný byt v nájmu (srovnej rozhodnutí čís. 9414, 8778 sb. n. s.). Že nastala změna v bytě není tvrzeno a odvozují-li dovolatelé pojem »nového nájemníka« z toho, že koupili dům 12. února 1932, čímž byla zrušena nájemní smlouva a uzavřena nová nájemní smlouva mlčky se starým nájemníkem, směšují pojem »nová nájemní smlouva« s pojmem »nový nájemník«. Odvolávajíce se na rozhodnutí čís. 8734 sb. n. s., činí tak neopodstatněně, poněvadž tam byla řešena otázka, od kdy jest počítati šestiměsíční promlčecí lhůtu nároku na vrácení přeplatků nájemného proti pronajímateli, jenž dům prodal, nikoliv otázka, kdo jest novým nájemníkem. Nemohou proto obstáti vývody dovolatelů, že se na ně nevztahuje zákon o ochraně nájemníků.

Čís. 11930.

Vzhledem k zákonu ze dne 3. dubna 1925, čís. 65 sb. z. a n., neplatí o svatodušním pondělí druhý odstavec § 126 c. ř. s., že se pokládá za poslední den lhůty nejbližší den všední.

(Rozh. ze dne 24. září 1932, R II 304/32.)

Odvolací soud odmítl žalobcovo odvolání jako opožděné, ježto bylo podáno dne 17. května 1932, ač posledním dnem odvolací lhůty byl 16. květen 1932, kdy bylo svatodušní pondělí.

Nejvyšší soud nevyhověl rekursu.