

ve smyslu § 31 (1) čís. 1 zákona o ochraně nájemníků. Než řešení této otázky není dovolateli na prospěch. V době ujednání nájemní smlouvy, dne 7. ledna 1928, platil zákon o ochraně nájemníků ze dne 26. března 1925, čís. 48 sb. z. a n. Tento zákon, jakož i pozdější zákony o ochraně nájemníků ze dne 28. března 1928, čís. 44 sb. z. a n. a ze dne 27. března 1930, čís. 30 sb. z. a n. shodně ustanovují kromě jiného, že se zákon o ochraně nájemníků nevztahuje na domy, na přestavby, přístavby a nástavby domů, pro něž bylo uděleno nebo bude uděleno úřední povolení stavební po 27. lednu 1917. Již v rozhodnutí čís. 9420 sb. n. s. bylo vyloženo, že otázka, zda v určitém případě šlo o novostavbu domu či o jeho přestavbu, přístavbu nebo nástavbu, po případě o úpravu neobytné místnosti v obytnou podle § 31 (1) čís. 1 zákona o ochraně nájemníků, není otázkou ryze skutkovou, nýbrž i právní, takže ji může i dovolací soud sám rozřešiti. Nižšími soudy bylo zjištěno, že jde o malý přízemní domek vystavěný v roce 1919 o jedné místnosti, která byla původně skladištěm zemáků a polních plodin, a že tato jediná místnost byla v roce 1922 upravena na byt o jednom pokoji s kuchyní. Jak výstavba budovy samé, tak i přeměna její jediné místnosti na byt stala se tedy po 27. lednu 1917. Domek byl sice vystavěn původně bez úředního povolení stavebního, ale v usnesení městské rady ze dne 29. dubna 1922 a ve vydaném o něm výměru ze dne 5. května 1922 jest spatřovati dodatečné udělení stavebního povolení a zároveň schválení úpravy domku v budovu obytnou, jak odůvodnil v podstatě správně již odvolací soud. I toto povolení bylo uděleno po dnu 27. ledna 1917. Je-li tomu tak, nebylo potřebí vůbec uvažovati, zda byla úprava původního skladiště v obytné místnosti též »přestavbou« ve smyslu § 31 (1) čís. 1 zákona o ochraně nájemníků, proto z ochrany zákona ve smyslu zmíněného předpisu jest vyloučen ve skutečnosti celý domek, ježto jej sluší považovati za novostavbu úředně povolenou po dnu 27. ledna 1917. Odvolací soud nepochybil při právním posouzení věci, uznáv, že v souzeném případě není výpověď vázána na soudní svolení a že jest účinnou.

Čís. 10276.

Jde o nárok z nájemní smlouvy (§ 83 j. n.), domáháno-li se na bývalém pronajímateli náhrady na základě jeho závazku z nájemní smlouvy.

(Rozh. ze dne 27. října 1930, R I 725/30).

Nájemní smlouvou ze dne 8. prosince 1927 pronajal žalovaný žalující firmě továrnu na dobu do 30. září 1928. Touže smlouvou bylo mezi stranami ujednáno, že, vrátí-li žalující strana včas, do 30. září 1928 nájemní objekt, nahradí jí žalovaný 10.000 Kč, a, stane-li se tak před 30. zářím 1928, kromě toho za každý měsíc, o který se tak stane dříve,

3.500 Kč, úhrnem však nejvýše 20.000 Kč. Žalobou, o níž tu jde domáhala se žalující firma na žalovaném zaplacení 20.000 Kč a zadala žalobu na okresním soudě, v jehož obvodu byla továrna. Soud první stolice vyhověl námitce místní nepříslušnosti a odmítl žalobu. Rekursní soud zamítl námitku místní nepříslušnosti a uložil prvnímu soudu, by, nehledě k důvodu odmítnutí žaloby, ve věci dále jednal a rozhodl. Důvody: Podle § 83 j. n. rozepře z nájmu neb pachtu pozemků a budov patří před soud, v jehož obvodu jest najatý nebo pachtovaný předmět. V souzeném případě jest najatý předmět v obvodu soudu první stolice. Žalovaná strana vznesla námitku místní nepříslušnosti soudu, poněvadž prý tu není příslušnosti podle § 83, ježto toto zákonné ustanovení tím, že jedná o nájmu a pachtu na rozdíl od § 49 čís. 5 j. n., jedná o smlouvě nájemní a pachtovní, předpokládá, že předmětem žaloby jest nájem nebo pacht o sobě nebo nějaký s ním právně související nárok, takže prý nepostačí vedlejší ujednání o odměně za včasné plnění, která jen nahodile s nájmem souvisí. Ustanovení § 83 j. n. jedná však všeobecně o rozepřích z nájmu a pachtu, nečiní rozdíl, o jaký nárok ze smlouvy pachtovní, kterou předpokládá, jde. V souzeném případě nemůže býti pochybnosti o tom, že nárok, jenž jest předmětem tohoto sporu, vyplývá z nájemního poměru stran. Žalovaný odůvodňuje však námitku místní nepříslušnosti i tím, že ustanovení § 83 j. n. předpokládá, že nájemní poměr trvá, že však žalovaný nemovitost již dne 15. května 1928 prodal, takže mezi stranami nájemní poměr již netrvá. Na toto stanovisko se postavil soud první stolice, jenž proto také námitce místní nepříslušnosti soudu vyhověl, a žalobu odmítl, avšak neprávem. Jak uvedeno, jde v souzeném sporu o nárok žalující strany vyplývající z nájemního poměru stran, a an zákon, jak uvedeno, nečiní rozdílu, o jaký nárok z nájemního (pachtovního) poměru jde, a jest tudíž pod ustanovení § 83 j. n. podřaditi nároky z nájemního poměru vůbec, není důvodu míti za to, že ustanovení § 83 j. n. předpokládá, že nájemní (pachtovní) poměr ještě trvá, a že jen nároky vzniklé za trvání nájemního poměru lze posuzovati podle ustanovení § 83 j. n.

Nejvyšší soud nevyhověl dovolacímu rekursu.

Důvody:

I podle žaloby, i podle přednesu žalující strany domáhá se žalobkyně náhrady, ujednané mezi stranami ve smlouvě nájemní ze dne 8. prosince 1927 pro případ včasného vyklizení nájemního předmětu, pokud se týče předčasného rozvázání nájemní smlouvy, domáhá se tedy této náhrady na žalovaném jako bývalém pronajímateli na základě jeho závazku z nájemní smlouvy. Jde tedy o nárok z poměru nájemního, o němž přísluší rozhodovati bez ohledu na to, zda v době podání žaloby nájemní poměr ještě trval čili nic, podle § 83 j. n. dovolanému okresnímu soudu jako soudu místně příslušnému, ježto v jeho obvodu jest továrna, jež byla pronajata žalovaným žalobkyní. Byla proto právem zamítnuta rekursním soudem námitka místní nepříslušnosti dovolaného soudu první stolice.