

všechna práva obou spojených právnických osob zachována nově zřízené právnické osobě. Žalované společnosti přísluší proto nájemní právo zaniknuvší právnické osoby, aniž bylo k jeho výkonu stranou žalovanou třeba svolení pronajímatelova (žalobců).

### Čís. 10987.

#### Stavební ruch.

**Čekatelský poměr, na jehož základě bydlí čekatel v rodinném domku, jest klásti na roveň poměru nájemnímu.**

**Byl-li čekatel vyloučen z družstva, není závady, by nájemní poměr s ním nebyl zrušen výpovědí.**

(Rozh. ze dne 17. září 1931, Rv I 1129/31.)

Žalovaný byl zbaven členství v žalujícím družstvu. Výpověď z bytu, již dalo žalující družstvo žalovanému, soud prvního stádu zrušil. Odvolací soud ponechal výpověď v platnosti. Důvody: Prvý soud dospěl k závěru, že žalovaný byl sice čekatelem rodinného domku jím užívaného, že však poměr čekatelský jest poměrem svého druhu, že při poměru tom nejde o poměr nájemní, třebaže se od čekatela požadují různé platy označené jako nájemné, a že proto nelze použití při rozvázání poměru toho předpisu § 560 a násl. c. ř. s., nýbrž že by žalující strana mohla dosíci vyklizení domku jen žalobou o vyklizení. Než s názorem prvního soudu, že užívání bytu v rodinném domku čekatelem není poměrem nájemním podle § 1090 obč. zák., nelze souhlasiti. Právem poukazuje odvolatelka na stálou praxi nejvyššího soudu zastávající mínění opačné (srov. rozh. čís. 7570, 9073, 9281, 9345 a 9425 sb. n. s.). V souzeném případě byl založen poměr mezi stranami potvrzujícím dopisem žalujícího družstva žalovanému dne 18. února 1927, podle něhož se zavázalo žalující družstvo vystavěti pro žalovaného jako svého člena domek a převésti domek ten svého času do vlastnictví žalovaného, proti čemuž žalovaný zase převzal závazek konati určité platy v dopise tom stanovené. Žalovaný doznává, že žalujícím družstvem byl domek postaven a do užívání mu dán a žalující stranou není popíráno, že žalovaný nesplnil platy v dopise tom vytčené, takže tím jsou splněny předpoklady nájemní smlouvy po rozumu § 1090 obč. zák. Až do skutečného převedení rodinného domku čekateli do vlastnictví jest tedy čekatela pokládati za nájemníka, a jeho poměr posuzovati jako poměr nájemní. Žalovaný se mylně domnívá, že úmluvou byla uzavřena prozatímní smlouva trhov. Čekatelský poměr je poměrem svého druhu, ktedý se sice blíží nejvíce dohodě o budoucí smlouvě podle § 936 obč. zák., dohodou takovou však přes to v souzeném případě není. Úmluva ze dne 18. února 1927 neobsahuje ani dohodu o všech podstatných kusech smlouvy, zejména pokud jde o trhovou cenu domku, mimo to pak není v úmluvě té udán čas, do kdy smlouva trhov. má býti uzavřena, a preklusivní roční

lhůta § 936 obč. zák. nebyla žalovaným dodržena, neboť žaloba o dodržení smlouvy a o odevzdání domku byla jím podána teprve 28. prosince 1928. Již z úmluvy té jest zjevno, že tím byla vyřízena přihláška žalovaného jako člena družstva a zároveň reflektanta na rodinný domek, a žalovaný sám předložil na důkaz o svých tvrzeních podílní knížku, podle níž jest členem žalujícího družstva. Podle § 18 stanov může valná hromada vyloučiti člena mimo jiné také z důvodu, že člen neuposlechne příkazů představenstva odůvodněných stanovami družstva, nebo, byly-li zájmy družstva zřejmě poškozeny, což zajisté spadá pod pojem »důležitých závad« po rozumu § 21 stanov. Z těchto důvodů byl právě žalovaný při valné hromadě družstva dne 6. dubna 1929 vyloučen, jak z knihy protokolů žalující stranou předložené jest zjevno, při čemž jest nerozhodné, že předchozí vyloučení žalovaného usnesené při valné hromadě dne 30. června 1928 bylo dvěma soudními stolicemi prohlášeno za neplatné. Žalovaný netvrdí, že usnesení valné hromady ze dne 6. dubna 1929 odporoval žalobou, netvrdí ani, že se usnesení to nestalo po právu, takže soudu při řešení tohoto sporu netřeba se již zabývatí otázkou, zda družstvo vyloučilo žalovaného právem čili nic. Z §§ 1, 19 a 22 stanov vychází na jevo, že na byt v družstevním domě nebo na rodinný domek může činiti nárok jen člen družstva ať již jako pouhý nájemník, nebo jako čekatel vlastnictví, a z § 18 stanov plyne, že nárok ten zaniká pozbytím členství, ať již dobrovolným vystoupením, nebo vyloučením z družstva. Byl-li proto žalovaný valnou hromadou ze dne 6. dubna 1929 z družstva vyloučen, a domek — jehož byl čekatelem — nebyl mu ještě předán do vlastnictví, pak vzhledem k tomu, že poměr jeho je posuzovati do té doby jako poměr nájemní, musí žalovaný řádně dané výpovědi vyhověti a byt jím užívaný vykliditi a straně žalující odevzdati po rozumu § 1116 obč. zák. a § 560 a násl. c. ř. s., a jest mylné stanovisko prvního soudu, pokud míní, že jen žalobou by se mohla strana žalující domáhati na žalovaném vyklizení bytu jím užívaného.

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

### D ů v o d y:

Již v opětovných rozhodnutích nejvyššího soudu bylo dovoděno, že čekatelský poměr, na jehož základě čekatel bydlí v rodinném domku, jest klásti naroveň poměru nájemnímu (čís. 9281 sb. n. s.), a odvolací soud tedy správně tento poměr v tomto smyslu posoudil. An byl žalovaný z družstva vyloučen, nebrání nic tomu, by nájemní poměr s ním nebyl zrušen výpovědí. Jmenovitě není tomu na závalu ujednání z 18. února 1927, k němuž dovolatel stále poukazuje, protože touto listinou byl jen založen čekatelský poměr, který však zatím pozbyl podkladu vyloučením žalovaného z družstva. Není správný názor žalovaného, že k druhému vyloučení nesmělo dojiti, pokud nebylo rozhodnuto o pravoplatnosti vyloučení prvního, protože každé vyloučení jest co do důvodnosti a formální bezvadnosti zkoumati samostatně.