

Dovolání brojí dále proti rozsudku i proto, že odvolací soud ne-
uvažoval a nezjistil v odvolání tvrzenou skutečnost, že v tomto případě
došlo k dohodě mezi Státním pozemkovým úřadem a vlastníkem o pře-
vzetí. Odvolací soud odmítl tuto námitku jednak jako nepřipustnou no-
votu, jednak jako výtku právně nezávažnou. V této příčině nelze do-
volání odepřít oprávněnosti. V § 31 novely stanoví se, že v případech,
ve kterých došlo k dohodě mezi Státním pozemkovým úřadem a vlast-
níkem o převzetí, počíná se 30denní lhůta dnem vkladu práva vlast-
nického pro stát nebo nabyvatele. Vzhledem na to ustanovení bylo arcíť
pro posouzení námitky prekluse důležité, povšimnouti si i této okol-
nosti, pro počítání propadné lhůty závažné, a bylo dle § 182 c. ř. s.
povinností soudu první stolice, by sám od sebe k tomu pusobil, by jed-
nání též k této pro rozhodnutí závažné skutkové okolnosti bylo obrá-
ceno. Vytýkají-li tedy žalobci v odvolání, že právní posouzení jest v této
příčině vadným, ježto věc po stránce této skutkové okolnosti nebyla
vubec na přetřes uvedena, ač se tak státi mělo, nelze tuto výtku od-
mítnouti tím, že jest nepřipustnou novotou, když zevrubné právní po-
souzení toho vyžadovalo, by první soud sám od sebe jednání na tuto
okolnost zavedl.

Čís. 4617.

Ochrana nájemců (zákon ze dne 27. dubna 1922, čís. 130 sb. z. a n.).

Schválil-li pronajímatel dohodu dosavadního nájemníka s novým ná-
jemníkem o postoupení bytu a vstoupil-li nový nájemník do nájemního
poměru s pronajímatelem, může se nový nájemník domáhati odevzdání
bytu na pronajímateli. Ze smlouvy ujednané s dosavadním nájemníkem
o postoupení bytu, vzniká novému nájemníku proti dosavadnímu ná-
jemníku nárok na odevzdání bytu.

Byl-li postoupen byt za podmínek odporujících §u 18 a §u 20 (2)
zakona, jest neplatnou celá smlouva o postoupení bytu.

(Rozh. ze dne 28. ledna 1925, Rv I 1983 24.)

Žalovaná, chtějíc se odstěhovati ze zdravotních důvodů na venek,
nabídla v dubnu 1923 žalobcům svůj byt s podmínkou, že jí zaplatí
10.000 Kč za nábytek a 50.000 Kč za přenechání bytu (jako »občanský
dar«). Žalobci s podmínkami souhlasili a odebrali se společně ku ma-
jiteli domu, jenž s pronajetím bytu žalobcům souhlasil. Žalobci však
napotom nabízeli žalované za nábytek pouze 2.000 Kč a odstupné jí
vůbec odepřeli dáti, načež žalovaná prohlásila, že jim bytu nedá. Ža-
lobě na vydání bytu bylo oběma nižšími soudy vyhověno,
odvolacím soudem z těchto důvodů: Jest řešiti otázku, zda
byla smlouva o předání bytu hotovou, či měla-li se teprve dojednat.
Ze zjištění jest zjevno, že žalobci přistoupili na požadavky (podmínky)
žalované a že na to vyžádaly si strany svolení domácího a že po té jed-
nalo se pouze o splnění smlouvy. Soud není toho mínění, že podmínkou
smlouvy (ve smyslu §u 897—900 obč. zák.) bylo, že musí býti sepsán
prve notářský spis o daru 50.000 Kč a že snad tento peníz, jakoz
i 10.000 Kč mají býti napřed zaplacený. To ve sporu tvrzeno vůbec ne-

bylo, žalobci tvrdili v žalobě, že smlouva se stala bezpodmínečně, žalovaná, že bylo podmínkou, dostane-li náhradní byt a bude-li domácí pán souhlasiti, a že pak měla být věc dojednána, jak to žalobci slíbili, tedy že se jednalo o splnění smlouvy. Vždyť i kdyby bývali žalobci podepsali notářský spis o daru 50.000 Kč a zaplatili za nábytek 10.000 Kč, byli by bývali oprávněni žádati zpět, co přeplatili za nábytek, a nemusili platiti oněch 50.000 Kč, poněvadž podle §§ 18 a 20 (2) a (3) zákona ze dne 27. dubna 1922, čís. 130 sb. z. a n. platného v době smlouvy, byl pronájem bytu nebo postoupení jeho pod podmínkou, že nájemník koupí zařízení bytu, zapovězen, stejně jako úmluvy, jimiž si dával nájemník slibovati nebo poskytovat něco za postoupení bytu, a to, co bylo plněno, mohlo býti požadováno zpět. Tato ustanovení byla převzata i pozdějšími zákony o ochraně nájemníků ze dne 26. dubna 1923, čís. 85 sb. z. a n. a ze dne 25. dubna 1924, čís. 85 sb. z. a n. Dle intence zákonů těch a i vzhledem k znění §§ 20 nelze je vykládati tak, že celá smlouva, do níž bylo pojato ustanovení, zákony těmi zapovězené, jest neplatnou: neplatnou jest pouze ona část, v níž je zapovězené jednání vyjádřeno a v témž smyslu jest vykládati i § 18, že totiž hlavní důraz je na slově podmínkou, pouze ta jest zapovězena a není smlouva sama o postoupení bytu zapovězenou. Zákon smlouvy o postoupení bytu nezakazuje. Tomu nasvědčuje znění §u 20, jímž se zakazují pouze právní jednání tamže uvedená, a ne smlouvy, v nichž jsou obsažena. Kdyby se měly §§ 18 a 20 vykládati tak, že celé smlouvy jsou neplatny, zůstávala by smlouva o postoupení bytu, učiněná bez výhrady s vlastníkem domu nebo nájemníkem, platna, byly-li by učiněny zapovězené úmluvy s osobami jinými, kdežto, učinil-li by je vlastník nebo nájemník, byly by neplatny, takže by tato okolnost byla jim na prospěch, což zajisté zákon, usilující o to, by bylo čeleno bytové lichvě, nechtěl stanoviti a také nestanovil. Nesprávné právní posouzení věci spatřuje žalovaná v tom, že žalobci nemají aktivní legitimace ku sporu, že žalobu mohl by podati pouze vlastník. Tomu nelze přisvědčiti. Žalobci nežalují z práva vlastnického nebo ze smlouvy nájemní, nýbrž ze smlouvy o předání a odevzdání bytu a zjištěno jest, že vlastník domu s postoupením bytu souhlasil, žalobce přijal za nové nájemníky a převzal od nich nájemné. Nejedná se tu se strany žalobců o právo věcné, nýbrž o právo obligační. Poněvadž, jak prokázáno, žalovaná zdráhá se splniti smluvně převzatou povinnost k odevzdání bytu, právem soud první stolice vyhověl žalobní žádosti.

N e j v y š š í s o u d žalobu zamítl.

D ů v o d y:

Dovolání uplatňuje jedině dovolací důvod §u 503 čís. 4 c. ř. s. a napadá s tohoto hlediska rozsudek jednak proto, že nebylo vyhověno námitce žalované, týkající se nedostatku žalobního oprávnění na straně žalobců, jednak proto, že odvolací soud uznává smlouvu o postoupení bytu za platnou. Pokud jde o námitku nedostatku oprávnění k žalobě, není dovolání v právu. Dlužno rozlišovati mezi smlouvou, již ujednaly strany mezi sebou o postoupení bytu, a mezi dohodou, již učinili ža-

lobci a žalovaná s vlastníkem domu, dle níž žalobci od 1. května 1923 vstoupili na místě žalované do nájemního poměru s vlastníkem domu. Na základě úmluvy s vlastníkem mohli by žalobci jako nájemníci žádati odevzdání bytu ovšem jen na vlastníku domu jako pronajímateli; na vlastníku by pak bylo, by mocí svého práva vlastnického donutil žalovanou, by byt vyklidila, ježto tím, že svolila vůči němu k tomu, by žalobci vstoupili do nájemní smlouvy místo ní, zaniklo její právo a užívání bytu, dosud na základě nájemní smlouvy jí příslušející. Jinak se však má věc, pokud přichází v úvahu smlouva, ujednaná o postoupení bytu mezi žalobci a žalovanou. Žádají-li žalobci na základě této smlouvy na žalované, by jim byt odevzdala, uplatňují nárok ze smlouvy proti svému smluvníku. K tomu jsou jedině oni oprávněni, poněvadž při této smlouvě jedině oni jsou smluvní stranou vůči žalované. S úmluvou, již obě strany učinily s vlastníkem domu o vstupu žalobcu do nájemní smlouvy, souvisí smlouva stran o postoupení bytu jen potud, že bylo třeba, by pronajímatel přijal žalobce za nové nájemníky, aby bylo žalované možno, smlouvu splnit, ježto nešlo o pouhý podnájem bytu. Pokud jde o otázku platnosti smlouvy, posoudil však odvolací soud věc nesprávně. § 18 zákona o ochraně nájemníku ze dne 27. dubna 1922, čís. 130 sb. z. a n., jenž jest pro tuto smlouvu směrodatným, zapovídá postoupení bytu s podmínkou, že nájemník koupí zařízení bytu, a dle §u 20 tohoto zákona zapovězena jsou veškerá právní jednání, tedy i smlouvy, kterými dosavadní nájemník dává sobě nebo někomu jinému něco poskytovat nebo slibovat a postoupení bytu nebo v souvislosti s tím. Dle §u 897, 898 a 698 obč. zák. jsou úmluvy za nedovolených podmínek neplatné, § 879 obč. zák. prohlašuje smlouvy, jež se přiči zákonnému zákazu, za ničí. Je-li však smlouva ničí, není-li tu tedy smlouvy vůbec, nemůže žádná strana splnění smlouvy žádati. Zákon o ochraně nájemníků neobsahuje úpravy právních účinku zákazu smluv o úplatném postoupení bytu, odchylující se od obecných právních předpisů občanského zákoníka v tom smyslu, že by zavazoval k splnění smlouvy stranu k odstoupení bytu svolivší, osvobodil však druhou stranu od vzájemného plnění, na němž odstoupení bytu bylo učiněno závislým. Takového ustanovení neobsahuje ani třetí odstavec §u 20, jenž nepraví nic jiného než, že jest přípustnou kondikce toho, co bylo proti zákazu plněno. Není-li v zákoně takového ustanovení, nelze je do něho vkládati na základě úvahy, že by bylo vhodným prostředkem, čeliti bytové lichvě. Právní účinky smlouvy o postoupení bytu žalované žalobcům jest tedy posuzovati podle uvedených předpisů občanského zákoníka. Z vyličených úvah plyne, že žalobci nemají právního důvodu pro žalobní nárok na plnění smlouvy.

Čís. 4618.

Pokud jest manželka povinna, přijímati od manžela výživné in natura. Povinnost ta není vyloučena již tím, že nesdílí s manželem společného stolu a nepěstuje pohlavního styku, jen když sdílí s manželem společný byt a manžel jí stravu poskytuje.

(Rozh. ze dne 28. ledna 1925, R II 9/25.)