

Ježto podklad pro nicotnost stavební smlouvy byl přednesen již v prvé stolici, jest se obíratí dovolacímu soudu z úřadu namítanou nicotností, třebaž žalovaní v dovolací odpovědi nicotnost tu již nevytýkají. Je zjištěno, že žalobce je oprávněným podnikatelem staveb. Jak ve výnosech ministerstva vnitra ze dne 13. května 1899 čís. 38.978/98 a pražského místodržitelství ze dne 11. června 1899 čís. 85.043 č. 73 sb. norm. (srov. svazek X. kompasu Řád živnostenský, I. díl z roku 1926, str. 799) uvedeno, jest podnikatelství staveb svobodnou živností a lze ji provozovati buď tím způsobem, že podnikatelé staveb dávají jako stavebníci na vlastním pozemku a na vlastní účet provéstí stavbu, by ji dále se ziskem prodali, nebo tím způsobem, že přejímají provedení staveb na cizích pozemcích a dají je provéstí osobou k stavitelské živnosti oprávněnou, při čemž jejich zisk záleží v rozdílu mezi cenou, za kterou převzali provedení, a náklady na provedení stavby (srov. rozh. čís. 7928 sb. n. s.). Z toho plyne, že žalobce jako oprávněný podnikatel staveb byl oprávněn převzítí smlouvou provedení sporné stavby a že tudíž smlouva stavební mezi stranami není nicotná podle § 879 obč. zák. Ovšem, že byl žalobce povinen dáti provéstí stavbu osobou oprávněnou k stavitelské živnosti. Neučinil-li tak, nemohla se platně ujednaná smlouva stavební státi nicotnou proto, že snad žalobce se provinil dodatečně po ujednání platné smlouvy proti předpisům živnostenského řádu. Že bylo výslovně ujednáno mezi stranami při uzavření stavební smlouvy, že žalobce bude prováděti stavbu sám, nebo že s tím obě strany samozřejmě při ujednání smlouvy počítaly, takže by se byl žalobce již od prvopočátku zavázal k činnosti, za které zákon ze dne 26. prosince 1893 čís. 193 ř. z. trestá jak stavitele propůjčivšího se ke krytí, tak i osoby, které pod tímto krytím vyvíjejí činnost (srovnej rozh. čís. 7928, 10.582 sb. n. s.), ze zjištění nižších soudů neplyne, a nebylo to ani žalovanými tvrzeno, neboť z přednesené okolnosti, že žalobci prohlásili, že nechtějí s nikým jiným nic míti než s ním, lze jen vyvoditi, že toliko s ním se chtěli vypořádati v příčině stavby a s nikým jiným. Jest proto dovolacímu soudu vycházeti ze smlouvy stavební mezi stranami jako ze smlouvy platné a jest se dovoláním žalobcovým obíratí věcně.

Čís. 12829.

Ochrana nájemců (zákon ze dne 28. března 1928, čís. 44 sb. z. a n.).

Kdo neměl bezprostředně před obnoveným nájmem byt v nájmu, ježto v mezidobí neplatil nájemné, nýbrž konal práce, jest novým nájemcem ve smyslu § 31 čís. 4 zák., třebaže měl týž byt před lety v nájmu.

(Rozh. ze dne 21. září 1933, Rv I 1682/33.)

Proti výpovědi z bytu namítla žalovaná, že byt podléhá ochraně nájemců, ježto ho obývá již od roku 1920. Procesní soud prvé stolice výpověď zrušil, dovolací soud ponechal výpověď

v platnosti. D ů v o d y: Prvým soudem bylo zjištěno a není napadeno, že se žalovaná strana nastěhovala do sporného bytu v roce 1920 a smluveno nájemné 200 Kč ročně. Po čtyři a půl roku platila žalovaná strana toto nájemné a, když potom žalobkyně onemocněla, ošetřila ji žalovaná a žalobkyně v důsledku dobrého příbuzenského poměru a za práci — posluhu — žalovanou pro žalobkyni v nemoci konanou prominula žalované činži vůbec a teprve roku 1929 po přestálé chorobě žalované a v důsledku toho, že se poměr stran zkalil, přestala žalovaná žalobkyni posluhovati a počala znovu platiti činži. Z těchto zjištění došel první soud k závěru, že nájemní poměr z roku 1920 přerušen nebyl a nebyl počat v roce 1930 nový poměr nájemní. Tento závěr napadá odvolatelka výtkou nesprávného právního posouzení. Výtku tuto shledává odvolací soud opodstatněnou. Podle § 1090 obč. zák. jest smlouva nájemní smlouvou, kterou někdo obdrží v užívání nespoteřebitelné věci na určitý čas a za určitou cenu. Podstatným znakem smlouvy nájemní jest tedy také, že se stanoví určitá cena za poskytnuté užívání věci, a tato cena za užívání bytu nazývá se činží. V souzeném případě byla mezi stranami roku 1920 určena činže 200 Kč, ale v letech 1924 až 1929 nebyla činže žalovanou placena a žalobkyně jí prominula za posluhu a ošetření v nemoci jí žalovanou poskytované nájemné, tedy v této době byla cenou za poskytnutí užívání posluha a ošetřování žalobkyně žalovanou poskytované. Tím se ovšem poměr nájemní, jak původně mezi stranami byl ujednán, změnil, a to tím více, že podle § 19 zák. o ochr. náj. čís. 85 z r. 1923 jakož i podle § 19 čís. 85 z r. 1924 a § 19 zákona 44 z r. 1928, v té době platných, bylo ustanoveno, že nájemné za byt smí býti ujednáno jen ve měně československé a smlouvy tomu odporující jsou zapovězeny. Když pak v roce 1930 počala žalovaná sama platiti nové nájemné nyní 400 Kč ročně a žalobkyně toto nájemné přijímala, došlo k novému poměru nájemnímu, neboť cena za používání bytu byla určena na zcela jiném základu, než v době předěšlé, nebyla cenou tou nadále odměna za posluhu a ošetření, nýbrž částka peněžitá a poměr nájemní stal se pravidelným poměrem nájemním, kdežto před tím byl poměrem podle cit. zákonného ustanovení nedovoleným. Nelze proto souhlasiti s názorem prvního soudu, že poměr nájemní trval nepřetržitě od roku 1920, a jest v tomto směru výtku nesprávného posouzení odůvodněna. Ježto soud odvolací došel k závěru, že poměr nájemní, o jehož výpověď se jedná, započal v roce 1930 není tento nájem podroben zákonu o ochraně nájemníků, ježto vznikl po 1. dubnu 1928 a nájmy takové po rozumu § 31 čís. 4 zák. ze dne 28. března 1928 čís. 44 sb. z. a n. ochraně nepodléhají, a jsou volně vypověditelné.

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

D ů v o d y:

Pokud dovolatelka vytýká odvolacímu soudu nesprávný výklad § 19 zákonů o ochraně nájemníků, pokud se týče § 13 zák. čís. 275/20 sb. z. a n., stačí odkázati dovolatelku k rozhodnutí čís. 7043 sb. n. s.,

v němž nejvyšší soud vyložil podrobně, že v případech, kde v domě podléhajícím zákonu o ochraně nájemníků nebyla za užívání bytu smlouvena a placena činže v penězích měny československé, jde o smlouvu zakázanou, nicotnou. Po celou dobu od roku 1924 do 1929, po kterou, jak nižší soudy zjistily, žalovaná neplatila činži za byt, nýbrž konala žalobkyni za užívání bytu jen práce, nebylo tu poměru nájemního mezi stranami, který skončil, jakmile žalovaná přestala platit nájemné v penězích, takže skončený již poměr nájemní nemohl obživnouti roku 1929 nebo 1930 tím, že žalovaná znovu žalobkyni začala platiti z bytu nájemné v penězích a žalobkyně nájemné to přijala. Rovněž nelze přisvědčiti dovolatelce, pokud vytýká, že nebylo v řízení před prvním soudem zjištěno, že došlo mezi stranami v době od roku 1920 do roku 1930 ke smlouvě nebo k jednání, jímž by se byl nájemní poměr rušil. Stačilo i ujednání mlčky (§ 863 obč. zák.) v ten způsob, že žalovaná bude užívati bytu do budoucnosti bezplatně — jak sama v řízení před prvou stolicí přednesla — a že v důsledku toho po více let činži v penězích neplatila. Odvolací soud dospěl na základě zjištěných skutečností i k správnému závěru, že nelze souhlasiti s názorem prvního soudu, že poměr nájemní trval mezi stranami nepřetržitě od roku 1920, a usoudil odvolací soud též správně, že se poměr nájemní mezi stranami obnovil teprve roku 1930. Když žalovaná bezprostředně před obnovením nájemního poměru v roce 1930 neměla byt v nájmu, stala se »novou nájemnicí«, a je nerozhodno, že před léty týž byt již měla v nájmu. Ježto v souzeném případě zjištěny byly veškeré předpoklady ustanovení § 31 čís. 4 zákona o ochraně nájemců, posoudil odvolací soud věc správně po stránce právní, uznav výpověď z bytu za účinnou a uloživ žalované, aby sporný byt vyklidila a žalobkyni odevzdala.

Čís. 12830.

Důkaz výsledkem člena Národního shromáždění o smyslu a výkladu zákona usneseného Národním shromážděním jest nepřipustný.

Ochrana nájemců (zákon ze dne 19. prosince 1931, čís. 210 sb. z. a n.).

Ze zákonné ochrany nájemců jsou podle § 4 (1) čís. 3 zák. vyloučeny veškeré místnosti najaté akciovou společností (pivovarem) k výdělečné činnosti, bez ohledu na to, zda akciová společnost provozuje výdělečnou činnost v najatých místnostech sama, či její podnájemník (hostinský) vlastním jménem a na vlastní účet.

(Rozh. ze dne 21. září 1933, Rv II 665/33.)

Proti soudní výpovědi z nájmu hostinských místností (kuchyně, 4 obchodních místností, skladiště, spíšky, sklepa a dvora), již dal majitel domu akciovému pivovaru a sladovně, namítla žalovaná firma toto: Výpověď je neplatná a protizákonná, jelikož žalovaná podléhá zákonu o ochraně nájemníků a není tu důvodu podle § 4 zák. čís. 210/31, zejména nemá žalovaná strana v najatých místnostech živnostenskou