

časná proto, že nájemné bylo zapláceno do konce září 1928, neboť to nic nemění na skutečnosti, že smlouva zanikla, jakmile odepření schválení žalovaného jako pachtýře nabylo právní moci, a mohlo by mít jen ten důsledek, že žalobci by byli povinni, vrátiti přeplacenou snad činži pro případ, že žalovaní najaté místnosti před tímto dnem žalující straně byli odevzdali, což ani sami netvrdí.

Čís. 8384.

Ochrana nájemců (zákon ze dne 26. března 1925, čís. 48 sb. z. a n.).

Tím, že některé z najatých místností byly z nájmu vypuštěny a následkem toho byla činže nově stanovena, nenastala změna v osobě nájemníka, pokud se týče nebyl byt pronajat po 1. květnu 1924 novému nájemníku ve smyslu § 31 čís. 5 zák.

(Rozh. ze dne 18. října 1928, Rv I 1527/28.)

V domě žalobců obývala Růžena Ch-ová byt o 4 pokojích, 2 kuchyních a příslušenství. Po smrti Růženy Ch-ové dali žalobci jejím dědicům (synům) soudní výpověď, vyvozující z toho, že nájemní smlouva byla uzavřena dne 3. prosince 1925 s platností od 1. ledna 1926 do 31. března 1928 a že byt jest o 4 pokojích a dalších místnostech, že se na byt zákon o ochraně nájemníků nevztahuje. Žalovaní dědici namítli, že nejde o nájemníka nového, neboť byt najal již v roce 1908 otec žalovaných a po jeho smrti převzala byt jeho manželka a že když tato v roce 1926 zemřela, vstoupili v nájemní poměr podle § 6 zákona o ochraně nájemníků žalovaní jako dědicové. Procesní soud první stolice výpověď zrušil. Důvody: Soud zjistil, že byt najal již v roce 1905 nebo 1906 otec žalovaných a že po jeho smrti v roce 1922 vstoupila v nájemní poměr jeho manželka Růžena Ch-ová. Když pak tato zemřela v roce 1926 vstoupili v nájemní poměr právem dědickým její synové, žalovaní Antonín a Josef Ch-ovi. Nájemní smlouva se týkala celého bytu a kromě toho místností pro továrnu zařízených, které však byly roku 1925 vyklizeny. Podle § 31 čís. 5 zákona o ochraně nájemníků nepřisluší zákonná ochrana bytům o 4 místnostech, které byly pronajaty po 1. květnu 1924, ale jen tehdy, byly-li pronajaty novému nájemníku. Jest však zjištěno, že byt byl pronajat již v roce 1905 nebo 1906 otci žalovaných, že po jeho smrti vstoupila v nájemní poměr jejich matka a, když tato zemřela v roce 1926, že převzali byt právem dědickým podle § 6 cit. zák. žalovaní. Nejedná se tedy o nájemníka nového, nýbrž o nájemníka starého. Že tomu tak, vyplývá též z nájemní smlouvy ze dne 3. prosince 1925, podle níž se Růžena Ch-ová zavázala, že vyklidí veškeré ostatní místnosti kromě bytu s přísl. a že nebude požadovati od žalobců přeplatky z minulých činží. Když tedy soud vzhledem k uvedenému stavu věci jest toho názoru, že nejde o nájemníka nového, nelze případ řešiti podle předpisů § 560 a násl. civ. řádu soudního, nýbrž podle zákona o ochraně nájemníků v řízení nesporném. O d v o l a c í s o u d napadený rozsudek potvrdil. Důvody: Jedinou spornou otázkou, na níž také závisí rozhodnutí celého sporu, jest výklad ustanovení § 31, čís. 5 zák. o ochr. náj.

Kdežto žalovaná strana, poukazujíc k tomu, že se pronájem vypovídajících místností nájemní smlouvou ze dne 3. prosince 1925 Růženě Ch-ové nestal novému nájemníku, jak zákon žádá, hájí názor, že ustanovení § 31 č. 5 zák. o ochr. náj. se naň nevztahuje, zastávají odvolatelé názor opačný, uvádějíc, že onou nájemní smlouvou utvořena byla nová jednotka bytová, takže šlo o nový pronájem, na nějž ustanovení toho nutno použít. Soud první stolice přiklonil se k názoru strany žalované a to plným právem. Zákon v § 31 č. 5 zák. o ochr. náj. požaduje výslovně kromě ostatních tam uvedených náležitostí, by se pronájem stal novému nájemníku, takže již jeho doslov nasvědčuje tomu, že výklad, jaký soud první stolice dal tomuto zákonnému ustanovení, jest správný a úmyslu zákonodárcovu odpovídající. Kdyby zákonodárce na slova »novému nájemníku« nekladl zvláštní důraz, byl by je vypustil. Neučinil-li tak, jest patrné, že slova tato pojal do zákona úmyslně, ježto tím sledoval jistý záměr, chtěje patrně poskytnouti ochranu nájemníků i tam, kde sice došlo k pronájmu novému, avšak osoba nájemníková zůstala nezměněna, kde tedy pronájem stal se nájemníku starému. O takový případ jde v této rozepři. Jak nesporně matka žalovaných Růžena Ch-ová měla být nájemní smlouvou ze dne 13. prosince 1925 jí pronajatý již před tím v nájmu ovšem ve spojení ještě s místnostmi továrními, jichž se tehdy vzdala. Smysl zákona, že pronájem musí se státi novému nájemníku, jest jasný a nepochybný a odvolatelé marně se snaží, tento smysl zastříti zdůrazňováním, že šlo o nový pronájem nově utvořené bytové jednotky, na kteroužto okolnost zákon neklade váhu. Soud první stolice, vyloživ zákon ve smyslu shora naznačeném, věc správně posoudil a odvolací důvod nesprávného právního posouzení není opodstatněn.

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

D ů v o d y:

Nájemní smlouvou ze dne 3. prosince 1925 byl nájemní poměr mezi žalobci a dosavadní jejich nájemkyní Růženou Ch-ovou nově upraven tak, že některé z najatých místností byly z nájmu vypuštěny a následkem toho byla činže nově stanovena. Ale tím nenastala změna v osobě nájemníka, pokud se týče nebyl byt, o nějž jde, pronajat po 1. květnu 1924 novému nájemníku, jak předpokládá § 31 č. 5 zák. o ochraně nájemníků ze dne 26. března 1925, č. 48 sb. z. a n. zde v úvahu přicházejícího. Pokud dovolání poukazuje k tomu, že původní nájemní smlouvu v roce 1905 nebo 1906 sjednal Josef Ch., kdežto nájemní smlouvu ze dne 13. prosince 1925 se žalobci ujednala Růžena Ch-ová, tedy osoba jiná, přezírá zjištěnou pokud se týče nespornou okolnost, že Růžena Ch-ová po smrti Josefa Ch-a v roce 1922 vstoupila v nájemní poměr mezi žalobci a Josefem Ch-em.

Čís. 8385.

Pozemková reforma.

Podle původního doslovu § 7 zák. zák. byla kupní smlouva o zabrané