firmu sama změnila způsobem, který by jejím zájmům spíše vyhovoval. K opravě samé jest ovšem rejstříkovému soudu po bezvýsledném uplynutí lhůty vzhledem k předpisům rekursním soudem citovaným nutně přikročiti. Názor rekurentky, že slovo »Ehrenberg« nemůže býti jako součástka firmy oněmi předpisy dotčeno, neobstojí. Firma v německé řeči zní: »K. & R., Brauerei Ehrenberg«. Slovo »Ehrenberg« není než označením sídla závodu (Brauerei) právě tak jako v českém znění firmy slovo »Loučka«, tedy tak jako kdyby firma zněla: ».... Brauerei in Ehrenberg«. Ale, i kdyby se slovo »Ehrenberg« považovalo za dodatek k firmě, sloužící k bližšímu označení podniku (čl. 16 obch. zák.) ve smyslu právě vytčeném, musil by tento dodatek, vyjadřující obsahově jméno místa, již dle zásady, že firma musí býti pravdivou, odpovídati skutečnosti, t. j. krýti se s jedině přípustným úředním jeho názvem. Nelze tedy ani mluviti o porušení nabytého práva. Výnos min. sprav. ze dne 8. března 1925, čís. 1784 čís. 10 věstníku z roku 1925, čís. 4 nezasahuje nikterak způsobem příčícím se zákonu v práva stran, nýbrž, ukládaje soudům, by změnu dosavadního úředního názvu místa a obce provedly také v rejstřících obchodních a společenstevních, byť i šlo o název pojatý do firmy, postupuje zcela v duchu zákona ze dne 14. dubna, čís. 266 sb. z. a n., pokud se týče prováděcího nařízení vlády republiky Čsl. ze dne 25. srpna 1921, čís. 324 sb. z. a n. (čl. 3).

Čís. 5430.

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

»Náhradními byty« ve smyslu §u 31 (2) zák. nejsou byty, které mimosoudně, bez soudního svolení k výpovědi, byly dány fakticky jako byty náhradní.

Vlastnost bytu jako bytu náhradního má pro přípustnost výpovědi význam vůbec jen tehdy, když jde o dům, na který se zákon dle §u 31 (1) nevztahuje.

(Rozh. ze dne 4. listopadu 1925, Rv II 659/25.)

Proti výpovědi z bytu, již dala okresní nemocenská pokladna žalované nájemnici, namítla tato, že vypovězený byt jest bytem náhradním, jejž jí dala vypovídatelka roku 1921, proti čemuž žalovaná původní byt v jiném domě vypovídatelky vyklidila. Procesní soud prvé stolice výpověď zrušil. Odvolací soud napadený rozsudek potvrdil. Důvody: Otázka, zda na byt, přenechaný žalované v roce 1921 žalobkyní výměnou, má býti pohlíženo jako na byt náhradní ve smyslu §u 1 (2) čís. 12 zákona na ochranu nájemníků, jest výhradně otázkou právní, kterouž odvolací soud v souhlasu s prvním soudcem zodpovídá kladně. Ustanovení §u 31 (2) zák. na ochr. náj., že osoby, jimž byl pronajat náhradní byt dle ustanovení §u 1 (2) čís. 12 zák. na ochr. náj., mohou býti vypovězeny jen za předpokladu §§ 1—3 zákona, i když se jedná o místnosti, na něž se jinak ustanovení zákona na ochr. náj. ohledně výpovědi nevztahují, jest dáno výhradně v zájmu nájemce. Zákonodárce chtěl tím chrániti ony nájemce, kteří již jednou svůj zákonem chráněný byt dali majiteli domu k disposici proti přene-

chání obydlí náhradního. Při tom jest zcela lhostejno, zda to učinili dobrovolně, či byli k tomu donuceni rozhodnutím soudním. Omezení na tento případ znamenalo by ničím neospravedlněnou přísnost zákona proti těm osobám, kteří smírnou cestou poskytnou majiteli domu, čeho by jinak teprve soudním řízením mohl docíliti. Poněvadž se jedná o ustanovení sloužící výhradně zájmu nájemce, nemůže býti ono zákonné místo vyloženo omezujícím způsobem tak, že má na mysli pouze takové náhradní byty, které byly přenechány nájemci za působnosti nyní platného zákona na ochr. náj. Námitka žalobkyně, že žalovaná, kdyby ještě dnes bydlela v dřívějším obydlí, nepožívala by vůbec ochrany nájemníků, jest sice správnou, avšak pro tento spor bez právního významu. Neboť žalovaná musela by jen proto pozbýti ochrany nájemníků, poněvadž by v tomto případě nemohla namítnouti, že jednou již majiteli domu přenechala byt tehdy chráněný za byt náhradní.

Nejvyšší soud zrušil rozsudky obou nižších soudů a vrátil věc soudu prvé stolice, by ji znovu projednal a rozhodl.

Důvody:

Nižší soudy prohlásily výpověď za nepřípustnou, protože prý jde o náhradní byt podle §u 31 (2) o ochraně nájemníků z roku 1925. Především nelze tu vůbec mluviti o náhradním bytě ve smyslu zákonů o ochr. náj. Jak Nejvyšší soud již v rozhodnutí čís. 4285 sb. n. s. vyslovil a blíže odůvodnil, nejsou náhradními byty podle §u 31 (2) zákona ze dne 25. dubna 1924 sb. z. a n., — a ustanovení to bylo do nového zákona ze dne 26. března 1925, čís. 48 sb. z. a n. převzato — byty, které mimosoudně, bez soudního svolení k výpovědi byly dány fakticky jako byty náhradní. V projednávaném případě vyklidila žalovaná, jak nesporno, dřívější byt a přijala nový, nynější byt bez soudního řízení. Nejde tedy podle správného výkladu zákona o náhradní byt v pravém smyslu slova. Nejde-li o takový byt, netřeba také ještě řešiti v dovolání nadhozenou otázku, zda platí předpis §u 31 (2) zákona čís. 48 1925 jen o náhradních bytech, které byly najaty teprve za jeho účinnosti, či též o těch, které byly najaty dříve. Než vlastnost bytu jako bytu náhradního má pro přípustnost výpovědi význam vůbec jen tehdy, když jde o dům, na který se zákon o ochraně nájemníků podle §u 31 (1) nevztahuje. Vztahuje-li se totiž zákon o ochraně nájemníků na dum, o jehož byt jde, lze dáti z něho výpověď jen podle přípustnosti právě tohoto zákona, ať je to byt náhradní nebo není. Jen když se zákon o ochranč nájemníků na dům nevztahuje, platí výjimka, že lze sice zásadně nájemní smlouvy o bytech v něm vypověděti bez obmezení zákona o ochraně nájemníků, ale že, pokud jde o smlouvy o náhradních bytech ve smyslu §u 31 (2), přece jen i tu toliko za předpokladů ustanovení §§ 1—3 tohoto zák. Nutno proto především po stránce skutkové řešiti otázku, zda se ochrana nájemníků na dům, v němž jest vypovězený byt, vůbec vztahuje, zejména, zda dům ten jest od 1. listopadu 1918 ve vlastnictví žalobkyně. Vztahuje-li se na něj, totiž nejsou-li splněny skutkové předpoklady §u 31 (1) čís. 3, kterého ustanovení se žalobkyně dovolává, nelze výpověď vůbec posuzovati podle §u 31 zák. o ochr.

náj., nýbrž je o ní provésti jinak platné řízeni podle §u 4 a 5 téhož zákona. Nevztahuje-li se však ochrana nájemníků na zmíněný dům, byla by ovšem výpověď přípustna bez obmezení §u 31 (2) a nebylo by ani bráti zřetele k tomu, že prý jde o náhradní byt, neboť o ten tu, jak úvodem dolíčeno, nejde. Úvahy, z kterých nižší soudy vykládají pojem »náhradní byt« odchylně od rozhodnutí čís. 4285 sb. n. s., že totiž žalovaná jednou již majiteli domu přenechala byt tehdy chráněný za byt náhradní, a že by obmezení vlastnosti náhradního bytu na náhradní byty v soudním řízení najaté bylo ničím neospravedlněnou přísností zákona proti těm osobám, které smírnou cestou poskytly majiteli domu, co by jinak teprve soudním řízením mohl docíliti, nedoceňují podstatný rozdíl mezi oběma případy. Byl-li straně náhradní byt přikázán za soudního řízení, musila se strana z dřívějšího bytu vystěhovati, třebaže se jí nový, přikázaný byt nijak nezamlouval. Jsouc okolnostmi nucena, jej přes to najati, má se těšiti alespoň jistotě, že bez podstatných důvodů (§§ 1—3 zák. o ochr. náj.) nemůže býti znovu vypověděna, třeba že jde o dům, na který se jinak ochrana nájemníků nevztahuje a proto jinakému nájemníku byt může býti vypověděn kdykoli podle vůle pronajímatele a přípustnosti občanského zákona. Strana však, která se svého dřívějšího bytu vzdala o své újmě neb snad z ohledů na zájmy pronajímatele, soudem co do jejich oprávněnosti nezkoumané, a nezávisle na výroku soudu o nutnosti záměny a vhodnosti bytu nového, nemá na ochranu v nájmu tohoto náhradního bytu silnějšího nároku, než každá jiná strana, která si z jakéhokoliv jiného důvodu v témže domě byt najala. Její soukromou ochotu nelze, pokud jde o soudní ochranu nájemní smlouvy, na roveň postaviti soudně uložené povinnosti, by uspokojujíc se s náhradním bytem, vyprázdnila byt původně najatý. Jelikož nižší soudy se pro své mylné právní posouzení věci (§ 503 čís. 4 c. ř. s.) nezabývaly s otázkami, zda tu jsou skutkové předpoklady §u 31 (1) čís. 3 a § 1 až 3 zák. o ochr. náj., pokud se žalobce těchto ovšem dovolává, je nutno řízení ve směrech nahoře naznačených doplniti.

Čís. 5431.

Ochrana nájemců (zákon ze dne 26. března 1925, čís. 48 sb. z. a n.). Slova »od 1. listopadu 1918« v §u 31 čís. 3 zákona znamenají, že domy byly již 1. listopadu 1918 ve vlastnictví tam jmenovaných podmětů.

(Rozh. ze dne 4. listopadu 1925, Rv II 691/25.)

Okresní nemocenská pokladna dala výpověď z domu, jehož nabyla dne 10. dubna 1918. K námitkám vypovězené procesní soud prvé stolice výpověď zrušil, maje za to, že dům, o nějž jde, podléhá vzhledem k doslovu §u 31 (1) čís. 3 ochraně nájemců, ježto byl dne 1. listopadu 1918 již ve vlastnictví okresní nemocenské pokladny. Odvolací soud napadený rozsudek potvrdil. Důvody: Dle doslovu zákona jsou zproštěny ze závazků zákona o ochraně nájemníků domy určitých výsadních osob, jsou-li v jejich vlastnictví od 1. listopadu 1918. Jsou to tedy domy, jichž tyto osoby nabyly dne 1. listopadu