

bytů, kterých se do vyhlášení tohoto zákona užívalo a dosud užívá zcela nebo z části k výkonu jakéhokoli povolání». V tomto doslovu přijal senát k zprávě výboru sociálně-politického a výboru rozpočtového (tisk 612) osnovu zákona. Pozvolné obmezování výjimky z ochrany nájemníků v tomto směru je spolehlivým vodítkem pro úsudek, že zákon chrání všechny nájemníky, kteří provozují ve svém bytě jakékoliv povolání. Zákon nerozlišuje mezi nimi, pročez nelze přisvědčiti k názoru odvolacího soudu, jenž okruh chráněných osob citelně obmezuje bez zřejmého důvodu. Jelikož není sporu, že žalovaný ve svém bytě své povolání vykonával a dosud vykonává, bylo změnou napadeného rozsudku, založeného na mylném právním posouzení věci, obnoviti rozsudek prvního soudu.

Čís. 10742.

Ochrana nájemců.

Nájemní smlouvu lze zrušiti podle § 3 zák. na ochr. náj. nejen tehdy, má-li se pronajatá budova zcela znovu stavěti nebo zbořiti, nýbrž i, jde-li o zboření a snesení mansardové střechy, v níž jsou byty, bez jichž vyklizení nelze provéstí příkaz stavebního úřadu.

Rozhodnutí stavebního úřadu nemůže býti soudem přezkoumáváno.

(Rozh. ze dne 30. dubna 1931, Rv I 670/31).

Pronajímatel domáhal se na nájemcích vyklizení bytu, ježto mu bylo nařízeno stavebním úřadem, by zboural mansardovou střechu, v níž byl byt žalovaných. Procesní soud první stolice uznal podle žaloby, odvolací soud žalobu zamítl.

Nejvyšší soud obnovil rozsudek prvního soudu.

Důvody:

Jak nižšími soudy bylo zjištěno obdrželi žalobci podle výměru městské rady příkaz a stavební povolení ke zboření a snesení sesutím hrozící střechy, vlastně střechové konstrukce domu z důvodů stavebních a zdravotně policejních a podle posudku znalce jest nutno vykliditi byty v druhém poschodí, mezi nimi i byt žalované strany, má-li býti podle příkazu městské rady střecha zřízena podle stavebního řádu. Jde o to, zda stavební práce, jichž provedení stavební úřad žalobcům z důvodů stavebních a zdravotně policejních nařídil, jsou s hlediska zákona o ochraně nájemníků stavbou nutnou (§ 3), pro kterou žalobkyně může žádati zrušení nájemní smlouvy bez výpovědi, či stavbou užitečnější (§ 1 čís. 9), která by byla jen důvodem k výpovědi pod podmínkou opatření dostatečného náhradního bytu, či jen nutnou opravou (§ 1118 obč. zák.), již si nájemník musí dáti líbiti, která však nemá vliv na nájemní poměr. Správně vytkl odvolací soud, že rozhodnutí stavebního úřadu nemůže býti soudem přezkoumáváno, mylně však vykládá pojem nové stavby podle § 3 zákona o ochraně

nájemníků. Předpis § 3 zák. o ochr. náj. navazuje na § 1118 obč. zák., účelem jeho jest umožniti zrušení nájemního poměru před smlouvenou dobou nebo výpovědní lhůtou v případech, kde stav budovy nedovoluje, by byla dále obývána. Soud odvolací vyslovuje názor, že podmínky § 3 pro zrušení smlouvy nájemní bez výpovědi jsou tu jen, když pronajatá budova se má zcela znovu stavěti neb zbořiti. S tímto názorem však nelze souhlasiti. Jde o zboření a snesení mansardové střechy, v níž jsou byty tvořící druhé poschodí domu, tedy i byt žalované strany, a, jak bylo zjištěno, nelze příkaz městské rady provésti bez vyklizení zmíněných bytů. Není důvodu, proč by se mělo ustanovení § 3 vztahovati jen na případ zboření celé pronajaté budovy, ana budova není pronajata jako celek («pronajaté stavení») a any nařízené stavební práce jsou takového rozsahu, že jich provedení bez vyklizení bytů v mansardové střeše není možné. Pro posouzení sporné otázky není rozhodné, že se žalobci nejprve domáhali stavebního povolení k užitečnější stavbě a že jim pak na jejich návrh bylo po komisionálním řízení nařízeno sesutím hrozící střechu odstraniti, neboť rozhodné jest, že dán byl příkaz ke zboření a snesení střechy, v níž jsou zřízeny mansardové byty, a tento příkaz odůvodňuje zrušení smlouvy nájemní, o niž tu jde, poněvadž bez vyklizení bytu žalované strany nebylo by lze příkaz provésti. Jaký cíl žalobci dále sledují, je pro posouzení tohoto sporu nerozhodné. Stejně rozhodl nejvyšší soud v rozhodnutí čís. 8650 sb. n. s., na něž se poukazuje.

Čís. 10743.

Zůstávají-li stroje vlastnictvím třetí osoby jako pachtýře nemovitosti, není místa pro poznámku podle § 297 a) obč. zák.

Knihovní poznámka podle § 297 a) obč. zák., jež se stala až po spojení (po nahrazení) strojů, vyhledává přivolení těch, pro něž byla v knihách zapsána práva v době od spojení (od nahrazení) do povolení poznámky.

(Rozh. ze dne 30. dubna 1931, R II 102/31).

Žádosti firmy E., by na její nemovitosti bylo podle jejího ověřeného prohlášení ze dne 24. října 1930 poznamenáno, že úplná provozovna na asfalt, pozůstávající z částí uvedených v prohlášení a spojená s nemovitostí, nejsouc náhradou za stroje, které byly příslušenstvím nemovitosti, jest vlastnictvím firmy M., knihovní soud vyhověl. K rekursu hypotekárních věřitelů rekursní soud knihovní žádost zamítl. Důvody: Právem napadají hypotekární věřitelé, pro něž na nemovitosti vážnou pohledávku, usnesení, jímž byla povolena poznámka podle § 297 a) obč. zák. Podle stavu věci není podkladu pro tuto poznámku. Ustanovení § 297 a) obč. zák. bylo vloženo třetí dílčí novelou pod nadpisem »Výhrada vlastnictví na strojích«, a jest zařazeno do předpisů občanského zákona o příslušenství nemovitosti. Již z toho vyplývá, že poznámka platí jen, lze-li podle stavu věci mluvit o možnosti, že by