

§ 294, 295 obč. zák., nemůže se žalobkyně domáhati popsání této úrody. Jestliže si chce navrhovatelka ke svému uspokojení zabezpečiti i tuto úrodu, může tak učiniti jinými prostředky, které jí propůjčuje exekuční řád, nemůže se však dovolávati výjimečného ustanovení § 1101 obč. zák. Nemohou míti proto význam úvahy stěžovatelčiny, že jest velmi nesnadno zabezpečiti si zájemným popsáním pozemkovou úrodu. Konečně nelze ani přehlédnouti, že podle dvorského dekretu ze dne 5. listopadu 1819 čís. 1621 sb. z. s. v doslovu článku XIII čís. 6 uvoz. zák. k exek. ř. může se zájemné popsání vztahovati jen na svršky, které nejsou vyňaty ze zabavení. Nemůže proto také z tohoto důvodu zájemné popsání postihnouti neoddělenou úrodu pozemkovou, protože tato jest podle § 252, 140 poslední odstavec, 143 druhý odstavec ex. ř. ze samostatné exekuce vyloučena.

### Čís. 12758.

#### Ochrana nájemců.

**Byt nemůže se státi náhradním bytem (ve smyslu zákona o ochraně nájemců) bez vědomí a souhlasu pronajímatele (vlastníka domu), není-li totožný se stranou vypovídající.**

K tomuto svolení není třeba výslovné úmluvy. Svolení se může státi i mlčky (konkludentním činem, § 863 obč. zák.), zejména tím, že vlastník domu svolil k pronájmu, ač podle okolností musil věděti, že se jím má nájemníku zjednatí náhradní byt.

**Okolnost, že náhradní byt byl takto najat jen na určitou dobu, jest bez významu vzhledem k ustanovení § 2 odst. (3) zákona o ochraně nájemců.**

(Rozh. ze dne 26. srpna 1933, Rv I 1439/33.)

Žalovaný obýval v domě ing. Tomáše Š-a byt o 3 pokojích a kuchyni s přísl. Ing. Tomáš Š. zažádal dne 6. července 1929 u okresního soudu o svolení k výpovědi z bytu toho s poukazem na důvody výpovědní uvedené v § 1 odst. (2) čís. 9 a § 3 zákona o ochraně nájemníků. Při jednání o této výpovědi nabídl ing. Tomáš Š. žalovanému náhradní byt v domě žalobkyně čp. 330 ve 2. poschodí sestávající ze 3 pokojů a kuchyně s přísl. Žalovaný uznal, že ing. Tomáš Š. má pravoplatné povolení k užitečnější stavbě, uznal nabídnutý mu náhradní byt za dostatečný pro sebe a proto soud výpověď připustil. Proti soudní výpovědi dané žalovanému majitelkami domu čp. 330 namítl žalovaný, že byt podléhá ochraně nájemců vzhledem k předpisu § 32 zákona ze dne 28. března 1928, čís. 44 sb. z. a n. Procesní soud prvního stálice ponechal výpověď v platnosti. Odvolací soud napadený rozsudek potvrdil maje za to, že v souzeném případě nešlo o náhradní byt podle § 32 zákona o ochraně nájemců, ježto žalobkyně nesvolily výslovně k tomu, by byt, najatý žalovaným v jejich domě, byl považován za náhradní byt ve smyslu § 32 zákona o ochraně nájemců.

Nejvyšší soud výpověď zrušil.

## D ů v o d y:

Odvolacímu soudu jest sice přisvědčiti, že se sporný byt nemohl státi bytem náhradním ve smyslu zákona o ochraně nájemníků bez vědomí a souhlasu pronajímatele (vlastníka domu), an nebyl totožný se stranou vypovídající. Podle stálé judikatury nejvyššího soudu (sb. n. s. čís. 8971, 6838 a j.) rozumějí se arcíť náhradními byty podle § 32 zák. o ochr. náj. takové byty, jež podle ustanovení § 1 odst. (2) čís. 9, 12, 13 a 16 zák. o ochr. náj. na základě soudního rozhodnutí po provedení řízení předepsaného v zákoně na ochr. náj. musí býti opatřeny, aby mohla proti nájemci býti povolena výpověď z jeho dosavadního bytu. Avšak účastníky tohoto řízení jsou jen vypovídající a vypovídáný, nikoliv pronajímatel nového bytu, a jen o jejich právech a povinnostech a nikoliv o právech a povinnostech pronajímatele nového bytu rozhoduje soud, rozhoduje o návrhu na svolení k výpovědi. Proto nemohou se o sobě dotknouti práv pronajímatele bytu ani prohlášení vypovídajícího, že vypovídánému náhradní byt opatřil, ani prohlášení vypovídáného, že uznává byt mu opatřený za dostatečný, ani usnesení, kterým soud na základě těchto prohlášení dává svolení k výpovědi z dosavadního bytu. Nemůže tedy toto usnesení o sobě omeziti právo pronajímatele nového bytu na volnou výpověď, které by mu jinak příslušelo, an byl byt pronajat po 1. dubnu 1928. Aby se obmezení práva volné výpovědi podle § 32 stalo účinným proti pronajímateli nového bytu, jest třeba kromě soudního usnesení ještě souhlasu pronajímatele nového bytu, že pronajímá vypovídánému byt jako byt náhradní, poněvadž teprve tím se podrobuje nový pronajímatel ustanovení § 32 zák. na ochr. náj. Avšak soud druhé stolice pochybil, maje za to, že k tomuto souhlasu bylo třeba výslovné úmluvy. Svolení, o něž jde, se mohlo státi, jako projevy vůle vůbec, nejen výslovně, nýbrž i mlčky (konkludentním činem, § 863 obč. zák.), zejména tím, že vlastník domu svolil k pronájmu, ač podle okolností musil věděti, že se jím má nájemníku zjednati náhradní byt. O tom však v souzeném případě nelze pochybovati již vzhledem k obsahu písemné informace ze dne 1. července, kterou žalující strana ve sporu předložila a podle níž stavitel ing. Š. najal v domě žalobkyně dva byty, mezi nimi též byt sporný, a zároveň si vyhradil právo tyto byty ihned obsaditi svými nájemníky, na které se pak smlouva měla přepsati, což se v příčině sporného bytu též skutečně stalo. Za tohoto stavu věci musely žalobkyně počítati s tím, že ing. Š. najímá byty jako náhradní pro své nájemníky, a nemohou nyní s úspěchem namítati, že o tom nevěděly a k tomu nesvolily. Byl-li však žalovanému pronajat náhradní byt podle ustanovení § 1 odst. (2) čís. 9 zák. o ochr. náj., pak mohou žalobkyně dle § 32 zák. dáti žalovanému výpověď z bytu jen podle ustanovení § 1 až 3 zák. o ochr. náj., při čemž okolnost, že ing. Š. najal sporný byt na dobu tří let, a že doba ta již minula, jest bez významu vzhledem k ustanovení § 2 odst. (3) zák. o ochr. náj.