

Čís. 13003.

Poživací právo k ideální polovině domu nedává poživateli právo k užívání celého bytu.

(Rozh. ze dne 10. listopadu 1933, Rv I 1863/33.)

Proti žalobě majitelů domů o vyklizení namítl žalovaný mimo jiné, že jest pro něho na polovici domu vtěleno právo poživací, které žalobci při koupi domu převzali. Procesní soud první stolice uznal podle žaloby. Odvolací soud žalobu zamítl.

Nejvyšší soud obnovil rozsudek prvního soudu.

Důvody:

Odvolací soud zamítl žalobu vycházející z názoru, že, užívá-li žalovaný čtyřpokojového bytu mocí svého poživacího práva k polovině domu, neužívá ho bez právního důvodu a že proto není třeba se zabývatí otázkou, pokud žalovaný užíváním bytu vykonává poživací právo ve větší míře, než by mu příslušelo. Než správně uvedl již první soud, že poživací právo podle § 509 obč. zák. jest služebností, která opravňuje k užívání cizí věci bez omezení, šetříc její podstaty, ale že poživací právo žalovaného k polovině domu mu nedává právo k užívání celého bytu. Jest podržeti na mysli, že žalovaný — má jen nárok na požitky z ideální polovice domu — není oprávněn sám nakládati věcí samou nebo její hmotnou součástí. Právo jest tu děleno, nikoli věc. Netřeba tu řešiti otázku, zda by mohl poživatel celého domu obývatí byt, který by si vybral. Jistě tak nemůže učiniti poživatel jedné ideální polovice, neboť stejná práva mají vlastníci domu v příčině požitků z druhé ideální polovice. Jde tu o obdobné použití §§ 839 a 840 obč. zák. o právech a povinnostech podílníků co do dělení užitků a břemen. Protože však žalovaný poživatel nemůže užívatí jen ideální polovice bytu a nemá práva k užívání celého bytu, neobstojí jeho námitka. An žalovaný nedokázal, že má právo obmezující vlastnictví žalobců v příčině užívání čtyřpokojového bytu, bylo dovolání vyhověti a rozhodnouti jak se stalo.

Čís. 13004.

Nájemní smlouva uzavřená na určitý čas proměňuje se zcizením nájemního předmětu a pokračováním v nájmu po zcizení v nájemní smlouvu na neurčitý čas s výpovědním právem o b ě m a stranám stejnoměrně příslušejícím.

I nájemník má právo po zcizení nájemního předmětu dáti řádnou výpověď' nehledíc k tomu, zda bylo s dřívějším pronajímatelem smlouveno delší trvání nájemního poměru, leč by bylo dokázáno, že novou úpravou nájemní smlouvy nájemník souhlasil s tím, by na místě zcizitele vstoupil do smluvního poměru kupitel.

(Rozh. ze dne 10. listopadu 1933, Rv I 1864/33.)

Mimosoudní výpověď danou nájemníkem pronajímatelům soud prvního stupně k námitkám pronajímatelů zrušil. Odvolací soud napadený rozsudek potvrdil.

Nejvyšší soud ponechal výpověď v platnosti.

Důvody:

Proti výpovědi z nájmu podali žalovaní námitky, v nichž uvedli 1.) že nájemní poměr je do dne 31. května 1938 pro obě strany nevypověditelný, že to byl sám žalobce, který si ve sporu u okresního soudu v T. vydobyl proti právní předchůdkyni žalovaných Anně H-ové rozsudek, podle něhož mu přísluší od 1. června 1932 do dne 31. května 1938 nevypověditelné právo nájemní, že žalovaní dům od Anny H-vé převzali se všemi právy a povinnostmi, a že proto žádná ze stran nemá práva před uplynutím vymíněné doby nájem vypověděti, 2.) že mimosoudní výpověď nemá náležitosti §§ 565 a 562 c. ř. s. a 3.) že výpovědní lhůta neodpovídá zákonným ustanovením § 560 c. ř. s., ježto, i kdyby výpověď byla přípustná, musila by býti nejméně čtvrtletní. Jen k těmto námitkám v čas podaným lze při rozhodnutí sporu o výpověď z nájmu přihlížeti (§ 571 c. ř. s.). Ohledně nejpodstatnější námitky č. 1.) zjistil první soud a odvolací soud se od zjištění toho neuchýlil, že smlouvu nájemní uzavřela se žalobcem původně bývalá vlastnice domu Marie K-ová, a to »nevypověditelně na dobu 10 roků«, že smlouvou ze 4. května 1929 prodala dům Anně H-ové, že proti ní zahájil žalobce spor z důvodu, že mu přísluší nevypověditelné právo nájemní ke spornému bytu do 31. května 1938, že ve sporu tom zvítězil, že Anna H-ová prodala dům smlouvou ze dne 19. srpna 1931 oběma žalovaným a že ti to výslovně převzali kupní smlouvou i nájemní právo žalobcovo. Dále zjistily nižší soudy, že nájemní právo žalobcovo do 31. května 1932 bylo knihovně zapsáno a že žalobce i po prodeji domu 19. srpna 1931 zůstal bydleti v domě žalovaných a platil činži, a to i po 31. květnu 1932. Ze zjištěných skutečností dospěly nižší soudy k závěru, že podle úmyslu stran měla býti nájemní smlouva do 31. května 1938 nevypověditelná nejen se strany žalovaných jako pronajímatelů, nýbrž i se strany žalobce jako nájemce, k čemuž odvolací soud dodal, že se žalobci nepodařilo provést důkaz, že byl oprávněn smlouvu nájemní kdykoliv vypověděti. Nižší soudy při svém rozhodnutí nepřihlížely však ke skutečnosti, že po rozsudku okresního soudu v T. ze dne 26. března 1931, jímž bylo žalobci proti tehdejší žalované Anně H-ové přiznáno nevypověditelné právo nájemní na dobu od 1. června 1932 do 31. května 1938 a jenž působil jen mezi tehdejšími stranami rozepře, prodala Anna H-ová dům žalovaným. Zásada, že kup ruší nájem, v této všeobecnosti sice neplatí, ale platí podle § 1120 obč. zák. potud, že mohou obě strany nájemní poměr výpovědí zrušiti. Ze zásady, že v nájemním poměru mají míti obě strany stejné postavení, totiž plyne, že i nájemci musí býti dovoleno, by vypověděl v zákonné lhůtě smlouvu, kterou uzavřel s pronajímatelovým předchůdcem (rozh. čís. 10.318 sb. n. s.). Smyslem § 1120 obč. zák. jest, že se nájemní smlouva uzavřená na určitý čas zcizením nájemního předmětu a pokrač-

čováním v nájmu p o z c i z e n í proměňuje v nájemní smlouvu na neurčitý čas s výpovědním právem oběma stranám stejnoměrně příslušejícím, a že i nájemník má právo po zcizení nájemního předmětu dáti řádnou výpověď nehledíc k tomu, zdali bylo smluveno s dřívějším pronajímatelem delší trvání nájemního poměru, leč by bylo dokázáno, že novou úpravou nájemní smlouvy nájemník souhlasil s tím, by na místě zcizitele vstoupil kupitel do smluvního poměru (rozh. čís. 4285 a 5986 sb. n. s.). Odvolací soud kromě otázky, zda smlouva nájemní jest nevypověditelná pro obě smluvní strany, či jen pro pronajímatele, vše ostatní považoval za nerozhodné. Prvý soud dospěl sice na základě zjištěných okolností též k závěru, že žalobce dal mlčky (§ 863 obč. zák.) najevo souhlas s tím, že chce i se žalovanými pokračovati ve smlouvě uzavřené s předchůdci ve vlastnictví domu na dobu deseti roků, a že tu je tudíž souhlasná vůle, podle které obě smluvní strany jsou vázány původním desetiletým poměrem nájemním. To však žalovaní v námitkách neuváděli, nýbrž přednesli teprve při ústním jednání dne 23. ledna 1933, »že také žalobce souhlasil, by žalovaní práva a povinnosti nájemní smlouvy na sebe převzali, a to tím, že nájemní předmět dále držel a ujednanou činži dále platil«. K této námitce jako opožděné nesměl však soud podle § 571 třetí odstavec c. ř. s. přihlížeti, takže jeho závěr, že žalobce konkludentními činy dal najevo, že souhlasí, aby na místě Anny H-ové vstoupili žalovaní do nájemního poměru jako smluvní strana, vybočuje z rámce námitek. K námitkám svrchu pod 2.) a 3.) uvedeným, nelze přihlížeti již proto, že žalovaní vůbec neuvedli k č. 2.), které náležitosti §§ 565 a 562 c. ř. s. výpovědi se nedostávají, a k čís. 3.) rovněž neuvedli, proč výpovědní lhůta neodpovídala zákonným předpisům a proč by musila býti dána výpověď čtvrtletní. Pouhé všeobecné rčení, »že výpověď neodpovídala zákonným předpisům« nepostačuje k opodstatnění námitek, byť se týkala jen formální stránky výpovědi.

Čís. 13005.

Dohodli-li se manželé, z nichž každý měl nárok na užívání ideální polovice domu, při zrušení manželského společenství, že se manželka z domu odstěhuje a přenechá své užívací právo k ideální polovici manželovi za určitou úplatu, jest na poměr mezi manžely použití nikoliv předpisů o smlouvě nájemní (§§ 1090 a násl. obč. zák.), nýbrž obdobně předpisů »o právech podílníků ve společné věci« a o právech a povinnostech co do užitků a břemen (§§ 839 a 840 obč. zák.).

(Rozh. ze dne 10. listopadu 1933, Rv I 1917/33.)

Výpověď danou Marií N-ovou Františku N-ovi z bytu ponechal procesní soud první stolice v platnosti. Odvolací soud napadený rozsudek potvrdil.

Nejvyšší soud zrušil rozsudky obou nižších soudů a vrátil věc soudu první stolice, by, doplně řízení, znovu rozhodl.