

že žalobce po nějakou dobu účtoval nižší odměnu, nepochybně usuzovati na to, že měl úmysl i vždy v budoucnu tak učiniti a že tedy takto pro něho vznikl závazek a pro žalovaného nárok na to, aby žalobce vždy dodržel tyto nižší sazby.

Čís. 16812.

Ochrana nájemníků.

Podle § 6, odst. 1, druhé věty zákona o ochraně nájemníků č. 44/1928 ve znění zák. č. 32/1934 Sb. z. a n. zaniká ochrana smrti chráněného nájemníka a jest již od toho okamžiku posuzovati nájemní poměr i před odevzdáním pozůstalosti zemřelého nájemníka podle předpisů zákona občanského a civilního řádu soudního, upravujících trvání a zrušení nájemních smluv.

(Rozh. ze dne 22. března 1938, Rv I 2401/37.)

Proti mimosoudní výpovědi, kterou dali žalobci žalované pozůstalosti po Rudolfu S., zastoupené přihlášenými dědici, z t. zv. maloživnostenské provozovny, podala žalovaná pozůstalost námítky, v nichž mimo jiné namítala nedostatek soudního svolení k výpovědi, poněvadž se na nájemní poměr vztahuje zákon o ochraně nájemníků. Soud první stolice uznal výpověď za účinnou. Odvolací soud ji uznal za zrušenou. Důvody: Jde o výpověď, jež byla dána z malé provozovny, s bytem nesouvisící, dosud neodevzdané pozůstalosti po zemřelém nájemníku, jehož nájemní poměr byl chráněn zákonem o ochraně nájemníků. Jde tedy o jiné místnosti než byty, jež má na mysli druhá věta § 6 zák. č. 44/1928 ve znění přílohy k vyhlášce č. 62/1934 Sb. z. a n. V takovémto případě se přechod práva z nájemní smlouvy na dědice nájemníkovy a poměr mezi dědici s pronajimatelem řídí ustanoveními práva občanského. Je tedy souzený případ posuzovati podle ustanovení §§ 1116 a) a 547 obč. zák. Účinek přijetí dědictví nastává teprve odevzdáním pozůstalosti, před odevzdáním pozůstalosti se na pozůstalost hledí tak, jako by dosud byla državou zemřelého. V témže smyslu jest posuzovati »dědice« i podle ustanovení § 1116 a), že totiž k rozvázání nájemní smlouvy jsou oprávněni resp. povinni dědicové, jimž byla pozůstalost odevzdána. Že by ochrana zákona zanikla smrtí chráněného nájemníka a že by se zákon o ochraně nájemníků nevztahoval na nájemní poměr po dobu, pokud není pozůstalost odevzdána, neplyne z ustanovení § 6 zák. o ochr. náj. v novém znění, zejména nelze z něho vyvoditi, že by se oním ustanovením, jež jest zřejmě rázu dočasného, měnila ustanovení práva dědického. Nerozhoduje, že nájemní právo zemřelého nájemníka nenáleží do pozůstalosti. Jestliže tedy podle § 6 uvedeného zákona se právě přechod práv a poměr mezi dědici a

pronajimatelem spravuje ustanoveními zákona občanského, jest vykládati pojem neodevzdané pozůstalosti a dědice ve smyslu § 547 obč. zák. Bylo proto odvolání vyhověno.

Nejvyšší soud obnovil rozsudek soudu první stolice.

Důvody:

Rozhodnutí souzeného sporu závisí na rozřešení otázky, zda vypovídáná, dosud neodevzdaná pozůstalost po zemřelém Rudolfu S. je stran vypovídáného předmětu (malá provozovna) pod záštitou zákona o ochraně nájemníků, stejně jako byl zůstavitel sám.

S výkladem ustanovení § 6, odst. 1, zák. o ochraně nájemníků v novém znění, obsaženém v zákoně ze dne 23. února 1934, č. 32 Sb. z. a n., jaký mu dává odvolací soud, nelze souhlasiti. Dotčené zákonné ustanovení, jež v první větě upravuje vstup příslušníků rodiny nájemníkovy po jeho smrti v nájemní smlouvu o bytu, jsoucí pod záštitou zákona, uvádí ve větě druhé, že není-li takových osob, nebo jde-li o jiné místnosti než byty, spravuje se přechod práv z nájemní smlouvy na dědice nájemníkovy a poměr mezi dědici a pronajimatelem ustanoveními práva občanského. To neznamena nic jiného, nežli že za podmínek uvedených ve větě první platí záštita zákona i po smrti nájemníka, kdežto v případech uvedených ve větě druhé, že zaniká ochrana smrti chráněného nájemníka a že zákon o ochraně nájemníků se na tento nájemní poměr nadále nevztahuje, takže nájemní poměr jest po smrti nájemníka právně posuzovati podle předpisů práva občanského bez zřetele na to, zda zemřelý nájemník byl pod ochranou zákona či nikoli. Řčení »spravuje se přechod práv... ustanoveními práva občanského«, jest ve větě druhé v protikladu k větě první užito zřejmě jen za tím účelem, aby bylo vyjádřeno, že nájemní smlouvy takové po smrti nájemníka nebudou již podrobeny předpisům zákona o ochraně nájemníků a že pro ně nadále mají platiti pravidelné předpisy zákona občanského a civilního řádu soudního, upravující další trvání a zrušení nájemních smluv, na něž se zákon o ochraně nájemníků vůbec nevztahuje. Je-li tomu tak a ochrana smrti chráněného nájemníka Rudolfa S. zanikla, nemohla jí ovšem býti účastna již ani jeho pozůstalost a jest opačný názor odvolacího soudu, poukazující na ustanovení § 547 obč. zák., právně mylný. Bylo proto dovolání vyhověno.

Čís. 16813.

Nebylo-li dědici pozůstalostním soudem ponecháno volné nakládání s nemovitostí, je pozůstalost oprávněna domáhati se žalobou podle § 37 ex. ř. nepřipustnosti exekuce vedené věřitelem dědice na nemovitost připsanou zůstaviteli.