

Čís. 8791.

O nároku na zrušení nájemní smlouvy z důvodu § 1118 obč. zák. jest rozhodovati pořadem práva i za platnosti zákonů o ochraně nájemníků. Předpis § 3 (1) zákona ze dne 28. března 1928, čís. 44 sb. z. a n. neupravuje otázku přípustnosti pořadu práva, nýbrž jest předpisem hmotněprávním.

(Rozh. ze dne 15. března 1929, R I 124/29.)

Žalobkyně domáhala se žalobou zrušení smlouvy pachtovní ze dne 30. května 1925, kterou propachtovala (pronajala) žalovanému živnost lékárnickou s inventářem, se všemi místnostmi, s dvorem a se zahrádkou na 5 let, a navrhla, by žalovaný uznán byl povinným živnost lékárnickou, místnosti jakož i dvůr a zahrádku opustiti a jí odevzdati. Žalovaný namítl nepřípustnost pořadu práva tvrdě, že smlouva podléhá zákonu o ochraně nájemců a že za platnosti tohoto zákona nelze zrušiti smlouvu jinak, než výpovědí soudem povolenou a že tudíž není cesta sporná přípustná. Soud první stolice vyhověl námitce nepřípustnosti pořadu práva a žalobu odmítl. Důvody: Ze spisů C II 246/28 bylo zjištěno, že usnesením ze dne 13. července 1928 právní moci nabyvšího byla výpověď daná podle c. ř. s. odmítnuta pro nepřípustnost pořadu práva z důvodů, že se na smlouvu vztahuje zákon o ochraně nájemníků. Tímto rozhodnutím jest soud vázán. Ostatně opakuje se poznovu, že podle § 7 zák. o ochr. náj. vztahuje se ochrana nájemníků na případy, kde se propachtovaná živnost provozuje v najatých místnostech. Že se jednalo o pouhé propachtování živnosti bez pronajmutí místností, žalující strana ani netvrdí, sama označujíc a žádajíc, by smlouva nájemní a pachtovní byla zrušena. Za platnosti zákona o ochraně nájemců nelze zrušiti smlouvu podle § 3 tohoto zákona pro neplacení nájemného, nýbrž jen pro zneužívání nájemného předmětu ke značné škodě pronajímatelově. Jest nesprávný názor, že neplacení nájemného jest i touto značnou škodou, neboť zákon neplacení jako důvod zrušení výslovně neuznává a § 1118 obč. zák. mluví výslovně o obou případech. Kdyby pojem neplacení byl podřazen pojmu značné škody, samozřejmě věcné, musel by zákon výslovně na tuto okolnost vhodným způsobem poukázati. Rekursní soud zamítl námitku nepřípustnosti pořadu práva a uložil prvnímu soudu, by pokračoval v jednání o žalobě. Důvody: Soud první stolice neprávem odmítl žalobu, vyhověv námitce nepřípustnosti pořadu práva, což odůvodnil tím, že je vázán pravoplatným usnesením ze dne 13. července 1928, jímž vyhověl téže námitce ve sporu téže žalobkyně s tímž žalovaným o výpověď ze živnosti lékárnické s inventářem, všech místností, dvora a zahrádky. Nelze souhlasiti s právním názorem soudu první stolice, že toto usnesení má rozhodující význam i pro souzený spor, neboť jde tu o zcela různé předměty sporu (tam výpověď k 1. říjnu 1928, zde zrušení smlouvy bez výpovědi), a ani předpis § 499 c. ř. s. se na tento případ nehodí. Řízení

o výpovědi nenáleží ovšem na pořad práva, avšak rozhodnutí o tom, je-li žaloba o zrušení smlouvy pachtovní opřena o §§ 1118 obč. zák. odůvodněna, čili nic, nelze odkazovati na cestu nespornou, nýbrž jest o tom rozhodnouti po řízení sporném. Jde totiž o to, zda má žalobkyně pro svůj nárok zákonitý důvod, a právě při rozhodování o tomto žalobním důvodu bude na soudu první stolice, by uvážil, zda lze na tento případ použití předpisů zákona o ochraně nájemníků a je-li žalobkyně vzhledem k předpisu § 3 tohoto zákona oprávněna, domáhati se zrušení smlouvy, či bylo-li třeba výpovědi, po případě soudního svolení k výpovědi. I když soud první stolice na základě těchto úvah dospěje k úsudku, že bylo třeba výpovědi, již dosíci lze pouze v řízení nesporném, zamítne žalobu rozsudkem jako bezdůvodnou pro nedostatek skutkového a právního podkladu, neodmítne ji však pro domnělou nepřipustnost pořadu práva.

N e j v y š š í s o u d nevyhověl dovolacímu rekursu.

D ů v o d y:

Žalobkyně domáhá se žalobou zrušení nájemní a pachtovní smlouvy a odevzdání najatých předmětů. O této žalobě jest rozhodovati pořadem práva, neboť jde o věc soukromoprávní a věci soukromoprávní nenáleží na pořad práva jen tehdy, jsou-li zvláštním zákonným předpisem vyňaty z pravomoci řádných soudů (§ 1 j. n.). Ustanovení § 3 (1) zák. o ochr. náj. čís. 44/28 sb. z. a n., jehož se dovolává stěžovatel, neupravuje však vůbec otázku přípustnosti pořadu práva, nýbrž je to předpis hmotněprávní, obmezující po dobu účinnosti zákona o ochraně nájemců právo poskytnuté pronajímateli v § 1118 obč. zák. Rozhodovati o důvodnosti žalobního nároku a vykládati význam ustanovení § 1118 obč. zák. a § 3 (1) zák. o ochr. náj. pro tento spor bude lze teprve v rozsudku, jenž bude vydán o věci. Napadené usnesení vyhovuje zákonu.

Čís. 8792.

V pochybnosti jest míti za to, že jde o podnájem, nikoliv o postoupení nájemních práv.

Ustanovení § 18 zák. o ochr. náj. jest vykládati tak, že účinek smlouvy o postoupení bytu pod podmínkou koupě jeho zařízení jest jen ten, že nelze odvozovati nároky ze zapovězené kupní smlouvy o zařízení bytu. Totéž platí i o úplatě za postoupení bytu. Platnou však zůstává smlouva o postoupení místnosti neb jejím nájmu (podnájmu).

Zařízením »bytu« ve smyslu § 18 zák. o ochr. náj. jest rozuměti i zařízení jiných místností, najmě řemeslnické dílny aneb obchodní místnosti.

(Rozh. ze dne 15. března 1929, Rv I 52/29.)

Žalobce, tvrdě, že mu žalovaná, dosavadní nájemnice, »prodala« byt s dílnou a inventářem v dílně, domáhal se na ni odevzdání bytu, dílny a