

válečné), který má paritní zákon na mysli. To uznává sám zákon ze dne 17. března 1921, čís. 121 sb. z. a n., jenž tutéž úplatu za doby dřívější smluvenou, ale nyní nepostačující zvyšovati dává přiměřeně cenám poválečným, a svědčí tedy zákon ten proti žalované straně, nikoli pro ni. Pokud jde o pozemky uvedené v prvním odstavci žaloby, jež byly vlastnický připsány Josefu S-ovi, právnímu předchůdci žalobců, a jež patří nyní z $\frac{5}{6}$ do spoluvlastnictví žalobců ve vložkách čís. 1094, 1095 a 589, bylo vzhledem k předeslaným důvodům změnití rozsudek soudu odvolacího a obnoviti rozsudek prvního soudu v ten rozum, že se žalobnímu nároku ohledně tržové ceny z těžby čediče na těchto pozemcích vyhovuje. Naproti tomu jest žaloba neodůvodněná a bylo dovolání zamítnouti, pokud se týče potvrditi zamítající rozsudek odvolacího soudu, pokud se žalobci téhož výroku domáhají ohledně těžby čediče z dalších pozemků v žalobě uvedených, které Josef S. měl najaté dle pachtovní smlouvy ze dne 7. dubna 1911 od Edvína M-a až do 31. prosince 1923, a které dal žalované straně v podpacht, — jak vyplývá z pachtovní smlouvy ze dne 29. a 31. prosince 1915 — jakož i ohledně dalších v žalobě uvedených pozemků, které v řečené pachtovní smlouvě vůbec uvedeny nejsou; neboť jest nesporno, že veškeré tyto pozemky patří žalované bance do vlastnictví, která je koupila v roce 1915—1917 dílem od Edvína M-a, dílem, pokud jde o pozemky posléze jmenované od jiných vlastníků a není proto povinna žalovaná banka platiti z dobývání čediče na nich úplatu žalobcům, vždyť, pokud jde o pozemky Edvína M-a, končil jejich pacht, i kdyby tu nebylo kupu, dnem 31. prosince 1923, a tudíž nemohli dědicové Josefa S-a bráti nadále z nich podpacht, když jejich pacht byl ukončen, pokud se týče nemohli dále prodávati kámen, který již neměly koupený a který jim do vlastnictví již nepatřil. Pozemky posléze jmenované nepatřily nikdy Josefu S-ovi ani jeho dědicům, nynějším žalobcům, ani do vlastnictví ani právem pachtovním a neměli od vlastníků ani koupeno právo dobývati z nich čedičový kámen a žalobci netvrdili a ani neprokázali vůbec v žalobě ani za řízení před prvním soudem nějaké právo, na jehož základě by jim příslušel nárok na výtěžek z kamenolomu na těchto pozemcích anebo, že by měly pozemky tyto přicházeti v úvahu při stanovení kupní ceny za nalámaný a prodaný kámen. Okolnost jimi v dovolání tvrzená, kterouž ostatně jest považovati za novotu, že pozemky tyto tvoří celek s pozemky Edvína M-a, není vůbec pravotvornou okolností, jež by žalobcům sjednávala nárok na zisk docílený těžbou kamene čedičového na těchto pozemcích. Konstatoval tedy již odvolací soud správně, že pozemky ty do smlouvy nebyly pojaty.

Čís. 10943.

Ustanovení § 6 (1) zák. na ochr. náj. vztahuje se jen na místnosti, v nichž zůstavitel bydlil, nikoliv na jiné místnosti (obchodní). Měla-li smlouva hlavně za předmět a za účel provozování hostinské koncese a

živnosti hotelové v najatých místnostech, jest považovati smlouvu za smlouvu jednotnou, na niž se nevztahuje § 6 (1) zák. na ochr. náj.

Předpis prvé věty § 1116 a) obč. zák. vztahuje se i na byty i na jiné místnosti. Nájemní smlouva uzavřená na určitou dobu nebyla zrušena smrtí nájemníkovou, jež nastala před jejím projitím, nýbrž po jeho smrti pokračovala v nájemní smlouvě neujatá pozůstalost až do uplynutí ujednané nájemní doby. K tomu, by dědic vstoupil v nájemní práva zůstavitelova, se vyhledává, by se k dědictví přihlásil a by mu byla pozůstalost odevzdána. Uzavřeli-li dědici nájemníka v době, kdy se ještě k pozůstalosti nepřihlásil, o předmětu najatém zůstavitelem novou nájemní smlouvu, jest je považovati za nové nájemníky ve smyslu § 31 čís. 5 zák. na ochr. náj.

(Rozh. ze dne 3. září 1931, Rv I 499/31.)

Dům žalobců, v němž byl byt a hotelové místnosti, měl od roku 1919 do konce roku 1925 najatý Gustav L., jenž zemřel dne 20. listopadu 1925. V čase úmrtí Gustava L-a bydlely v jeho bytě žalované, jež uzavřely se žalobci nájemní smlouvu ze dne 22. prosince 1925. Proti příkazu k vyklizení domu namítly žalované, že nájemní poměr podléhá ochraně nájemců. Procesní soud první stolice vyklizovací příkaz zrušil, odvolací soud ho ponechal v platnosti. Důvody: Odvolací soud nemůže se přikloniti k názoru prvního soudu, že nájemní poměr, o nějž tu jde, podléhá zákonu na ochranu nájemníků. Předmětem nájmu jest dům žalobců, který má kromě kuchyně a komory pro služebné více než čtyři obytné místnosti. Nájemcem byl od roku 1919 do konce roku 1925 Gustav L., zesnulý dne 20. listopadu 1925. Žalované jsou dědičkami Gustava L-a a bydlely v čase jeho smrti v jeho bytě, nemajíce vlastního bytu. Byly proto podle § 6 (1) zákona na ochranu nájemníků oprávněny vstoupiti do nájemní smlouvy Gustava L-a. Žalované nevstoupily však do nájemní smlouvy, nýbrž najaly nově nájemní předmět na dobu od 1. ledna 1926 do 31. prosince 1928 smlouvou nájemní a činžovní ze dne 22. prosince 1925. Že tu jde o nový nájem a o vstup žalovaných do nájemní smlouvy mezi stranou žalující a Gustavem L-em, vyplývá jasně z odstavce X. smlouvy, již žalované prohlašují, že umluvíly a vešly ve smlouvu bez zřetele na dosavadní smluvní poměr. To, že žalované jsou uváděny ve smlouvě jako dědičky po Gustavu L-ovi, jest bezvýznamné, ježto jen ujednání má význam pro posouzení nájemního poměru. Žalované byly tedy od 1. ledna 1926 novými nájemci domu. Podle § 31 čís. 4 zákona ze dne 26. března 1925, čís. 48 sb. z. a n. nevztahuje se tudíž již zákon na ochranu nájemníků od 1. ledna 1926 na nájemní předmět, o nějž tu jde. Podle § 7 (2) zákona na ochr. nájemníků nemůže býti ovšem působnost ustanovení §§ 1 a 6 a § 7, odst. (1) zák. na ochr. náj. ani vyloučena ani omezena smlouvou. Toto ustanovení znamená však v souzeném případě, že Gustav L. nemohl předem vyloučiti smlouvu, by jeho dědici, pro něž platí předpoklady § 6 (1) zákona na ochranu nájemníků, nevstoupili (nenásledovali) do smlouvy nájemní,

nikoli však, že dědičky Gustava L-a, pro něž platí předpoklady § 6 (1) zák. na ochr. náj., musí vstoupiti v nájemní smlouvu a že by nemohly samostatně bez ohledu ke své dědičné vlastnosti uzavřít novou nájemní smlouvu s pronajímatelem. I kdyby bylo lze předpokládati přes činžovní a nájemní smlouvu ze dne 22. prosince 1925, že žalované vstoupily v nájemní smlouvu Gustava L-a, bylo by přes to míti žalované za nové nájemce ve smyslu § 31 čís. 4 zákona ze dne 28. března 1928, čís. 44 sb. z. a n. a nespadal by, ani v tomto případě, nájemní předmět pod zákon o ochraně nájemníků, ježto nájemci v odstavci X. smlouvy činžovní a pachtovní ze dne 29. září 1928, v důsledku jejíhož vypršení byl vymožen příkaz k vyklizení, výslovně prohlásili, že dřívější smlouva, t. j. činžovní a nájemní ze dne 22. prosince 1925 uhasla projitím času, a jest tudíž míti tuto smlouvu za znovu ujednanou a uzavřenou se všemi právními následky takové smlouvy. Tím byl také ukončen nájemní poměr, kdyby byl měl trvati na podkladě zákona na ochranu nájemníků, způsobem smluvním a byla uzavřena nová nájemní smlouva, jež není vyloučena podle ustanovení § 7, odstavce (2) zákona na ochranu nájemníků. Poněvadž činžovní a nájemní smlouva ze dne 29. září 1928 po projití času dnem 31. prosince 1930 uhasla podle § 1113 obč. zák., bylo vyklizovací příkaz prohlásiti za účinný. Poukazují-li žalované k tomu, že jest vyklizovací rozkaz proto pochybeným, že ve smyslu nařízení ze dne 26. června 1924, čís. 172 sb. z. a n. může býti vyklizení nařízeno jen do 14. ledna 1931, jest poukázati k tomu, že podle § 1 nařízení platí výpovědní a stěhovací řád jen, když strany nic jiného neujednaly, a že v souzeném případě strany výslovně ujednaly, že nájemní předmět musí býti předán žalobcům vyklizený do 1. ledna 1931.

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

D ů v o d y:

Dovolacímu důvodu nesprávného posouzení věci po stránce právní (§ 503 č. 4 c. ř. s.) nelze přiznati oprávnění. Dovolatelky míní, že po smrti Gustava L-a 20. listopadu 1925 vstoupily samočinně podle § 6 (1) zákona o ochr. náj. v jeho nájemní smlouvu jako jeho dědičky. Tomuto jejich názoru nelze však přisvědčiti. Jak již Nejvyšší soud prohlásil ve svých rozhodnutích čís. 5528 a 10.287 sb. n. s., na jejichž důvody se tuto poukazuje, vztahuje se ustanovení § 6 (1) cit. zák. jen na byt, v němž zůstavitel bydlil, nikoliv na jiné místnosti (obchodní). Účelem předpisu § 6 (1) cit. zák. bylo stanoviti přednostní nárok na zůstavitelův byt jen oněm dědicům, kteří jsou příslušníky rodiny zesnulého nájemníka, pokud bydleli v čase jeho smrti s ním společně v jeho bytě a pokud nemají vlastního bytu. Měly by tedy žalované podle tohoto zákonného předpisu, poněvadž nižší soudy zjistily podle § 267 c. ř. s., že v době úmrtí zůstavitele Gustava L-a s ním bydlely v jeho bytě a jiného bytu neměly, pokud byly jeho dědičkami, právo pokračovati v jeho právu nájemním, avšak podle § 6 (1) zák. o ochr. náj. jen pokud jde o jeho byt, sestávající, jak samy v dovolání doznaly, ze tří pokojů a kuchyně.

Ochrana § 6 (1) cit. zák. nevztahuje se však na obchodní místnosti hotelové, na jídelnu, hotelovou kuchyň a hostinské pokoje počtem 40, které tvoří hlavní a podstatnou část nájemného předmětu, neboť podle odst. 2 smlouvy ze dne 22. prosince 1925 pronajali žalobci žalovaným dům »Zlatý štít« za účelem provozování živnosti hostinské (hotelové) a výčepní. Poněvadž tedy smlouva má hlavně za předmět a za účel provozování koncese hostinské a živnosti hotelové v najatých místnostech hotelu »Zlatý štít«, tudíž živnost výdělečnou a jest smlouvou nedílnou, jednotnou, jest ji celou (§ 1091 obč. zák.) považovati podle hlavní věci za smlouvu o nájmu hotelových a hostinských obchodních místností a použití na ni předpisů §§ 1116 a) a 547 obč. zák., pak §§ 1 až 4 zák. o ochr. náj., nikoliv však § 6 (1) poslednějšího zákona (rozhodnutí čís. 10.287 a 5528 sb. n. s.). Podle první věty § 1116 a) obč. zák. nezrušuje se smlouva nájemní smrtí jedné ze smluvních stran. Tento předpis platí nerozdílně i pro byty i pro jiné místnosti. Dědic vstupuje v nájemní práva zůstavitelova (§ 547 obč. zák.). K tomu má však zapotřebí, by se k dědictví přihlásil ze zákona nebo ze závěti nebo z dědické smlouvy a by mu pozůstalost byla odevzdána (rozhodnutí 6112 a 6329 sb. n. s.), neboť přechod práv nájemních jako práv majetkových na dědice neuskutečňuje se sám sebou, nýbrž jen s vůlí dědice, která dochází výrazu přihlášením se k pozůstalosti. V souzeném případě byl předmětem nájemní smlouvy celý hotel, tedy místnosti obchodní, a smlouva nájemní uzavřena byla zůstavitelem Gustavem L-em, jak nesporno, na dobu od roku 1919 až do konce roku 1925, tedy na dobu určitou a nemohl tedy nájemní poměr býti zrušen před uplynutím ujednané doby jednostranně smrtí nájemníkovou, která nastala před jejím projitím dne 20. listopadu 1925 [§ 1116 a) druhá věta obč. zák. a rozh. čís. 10.287 sb. n. s.]. Po jeho smrti pokračovala v nájemním poměru neujatá pozůstalost podle §§ 547 a 1116 a) obč. zák. až do 31. prosince 1925. Žalované přihlásily se, jak nesporno, k jeho pozůstalosti teprve 29. července 1926 za dědičky. Dne 22. prosince 1925, kdy žalované uzavřely novou nájemní smlouvu se žalobci s působností od 1. ledna 1926, nebyly ještě přihlášenými dědičkami a nezastupovaly tedy neujatou pozůstalost Gustava L-a nejspíše ustanoveny za její opatrovnice. Uzavřely-li tedy žalované dne 22. prosince 1925 samostatně nájemní smlouvu (s vyšším nájemným), nejspíše ještě přihlášenými dědičkami a nezastupující pozůstalost L-ovu, jest je považovati za nové nájemnice a není nájemní poměr, který smlouvou tou, a to beze zřetele na neujatou pozůstalost L-ovu založily a vykonávaly, pod záštitou zákona na ochranu nájemníků (§§ 30, 31 (1) čís. 5 zák. čís. 48/25), není pokračováním nájmu Gustava L-a, jak dovolatelky mylně za to mají a nebylo proto lze použiti na poměr ten ustanovení § 2 (1) zák. o ochr. náj. Okolnost, že žalované ve smlouvě a v korespondenci jsou označeny jako dědičky nájemce L-a, nemůže na věci nic změnit, neboť nerozhoduje označení ve smlouvě, nýbrž skutečnost, že tehdy ještě za dědičky nebyly přihlášeny. Tomu není na závalu ustanovení § 7 (2) zák. o ochr. náj., neboť předpis ten chrání jen poměry spadající pod §§ 1 až 7 (1) zákona o ochr. náj., kdežto nájemní

poměr Gustava L-a a žalovaných nespadal, jak svrchu doličeno, pod § 6 (1), na nějž žalované poukazují, a ustanovením §§ 30 a 31 (1) čís. 5 zák. o ochr. náj. byl nájemní poměr žalovaných vůbec z ochrany cit. zákona vyjmut. Byly-li žalované novými nájemnicemi, jejichž nájemní smlouva ze dne 22. prosince 1925 nebyla pod záštitou zákona, byla pod jeho záštitou tím méně smlouva ze dne 29. září 1928 uzavřená těmiž žalovanými na další dva roky do konce roku 1930, v níž bylo ujednáno opětovně vyšší nájemné (§§ 30 a 31 (1) čís. 4 zák. čís. 44/28). Nájemní poměr žalovaných k žalobcům, ujednaný smlouvami ze dne 22. prosince 1925 a ze dne 29. září 1928, nebyl tedy již chráněn zákonem o ochraně nájemníků, nýbrž řídil se předpisy §§ 1090 až 1121 obč. zák. a §§ 560 až 575 c. ř. s. Byli proto žalobci oprávněni, jelikož podle smlouvy ze dne 29. září 1928 nájemní poměr končil dnem 31. prosince 1930, učiniti dne 22. října 1930 po rozumu § 567 c. ř. s. návrh, by bylo přikázáno žalovaným, by se z najatého hotelu »Zlatý štít« vystěhovaly do 31. prosince 1930. Námitky vznesené žalovanými proti tomuto příkazu z důvodu, že nájemní poměr podléhá záštitě zákona o ochraně nájemníků, nejsou, jak svrchu doličeno, právně opodstatněné a proto posoudil odvolací soud případ po právní stránce (§ 503 čís. 4 c. ř. s.) správně, zachovav příkaz k vyklizení v platnosti a v účinnosti.

Čís. 10944.

Mimosoudní výpověď z nájmu, jež byla dána za platnosti zákona na ochranu nájemců, jest přípustná, má-li její účinnost nastati v době, kdy nyní (v době výpovědi) platný zákon o ochraně nájemců nemá již platiti. Případné napotomní prodloužení ochrany nájemců lze uplatňovati žalobou podle § 35 ex. ř.

(Rozh. ze dne 3. září 1931, Rv I 1331/31.)

Žalovaný najal roku 1919 od žalobce nemovitost na šest let, do konce roku 1925, za roční činži. Roku 1925 byla smlouva prodloužena až do konce roku 1931 s tím, že, nevypoví-li žádná strana písemně smlouvu nejpozději rok před skončením nájemní doby, do 31. prosince 1930, ke dni 31. prosince 1931, jest smlouvu pokládati za prodlouženou na další tři roky. Žalobce vypověděl dne 30. prosince 1930 písemně smlouvu. Žalovaný namítl proti výpovědi, že nájemní poměr podléhá zákonu na ochranu nájemců a že podle § 2 (1) a (3) zák. na ochr. náj. platí smlouva po dobu platnosti zákona za uzavřenou na neurčitou dobu. Procesní soud první stolice ponechal výpověď v platnosti. Důvody: Námitky žalovaného, že na nájemní poměr, o nějž tu jde, jest použití zákona na ochranu nájemců, jest řešiti v souvislosti s tvrzením žalobce, že byl k výpovědi donucen tím, že platnost zákona na ochranu nájemců končí právě v den uplynutí smluvní doby. Sporná nájemní smlouva byla původně ujednána dne 21. listopadu 1919, tedy před 3. květnem 1920, na určitý čas, dne 17. srpna 1925, tedy po 3. květnu 1920 byla v některých bodech pozměněna a zároveň prodloužena až do 31. prosince 1931. Jest správné, že podle § 2 (3) zák. na ochr. náj. tuto