

Pro tyto spisy neplatí, aspoň dosud, ustanovení § 35 druhý odstavec, druhá věta ex. ř.

Čís. 9808.

Pokud při záměně bytu požívajícího ochrany nájemců za jiný byt v témže domě jest považovati za mlčky ujednáno, že nová nájemní smlouva má býti vypověditelná jen z důvodů stanovených zákonem o ochraně nájemců bez ohledu na to, zda zákon o ochraně nájemců platí také pro nový nájem, čili nic.

(Rozh. ze dne 7. dubna 1930, Rv II 3/30).

Soudní výpověď z bytu ponechal procesní soud první stolice v platnosti. Odvolací soud napadený rozsudek potvrdil.

Nejvyšší soud zrušil rozsudky obou nižších soudů a vrátil věc prvému soudu, by doplně řízení, znovu o věci rozhodl.

Důvody:

Žalovaní vznesli proti výpovědi námitky, že ve sporném domě, jenž není novostavbou, bydlí již přes patnáct let, že až do roku 1928 bydlili stále v témže bytě, že se v tomto roce na žádost nového vlastníka Gustava V-a přestěhovali do sousedního bytu v témže domě, protože Gustav V. je o to požádal, a že platí takové nájemné jako dříve. Z tohoto skutkového přednesu vyvozují žalovaní právní závěr, že tu nejde o nový byt, jenž by nepodléhal ochraně nájemníků. Proti námitkám žalovaných přednesli žalobci jen, že se žalovaní do vypovídaného bytu nastěhovali teprve 1. srpna 1928, ochrana nájemníků se tudíž na ně nevztahuje. Při tomto přednesu stran netřeba rozebíratí otázku, pokud lze ve výkladu žalovaných spatřovati námitku, že nejde o nového nájemníka podle § 31 čis. 4 zákona o ochr. náj. z r. 1928 a že jde o náhradní byt podle § 32 téhož zákona, a pokud by tyto námitky byly v souladu s dosavadní judikaturou dovolacího soudu (sr. rozh. č. 4285, 5430, 6892 a 8971 jakož i rozh. č. 9414 sb. n. s.). Neboť, i kdyby odpověď na tyto otázky musila vyzněti v neprospěch žalovaných, nebyl by tím osud jejich námitek ještě zpečetěn, protože v jejich přednesu nutno též shledati právní námitku, že mezi nimi a vlastníkem domu byla sjednána — třebaže mlčky, ale přece jasně (§ 863 obč. zák.) — nájemní smlouva, pro niž platí výpovědní důvody stanovené v zákoně na ochranu nájemníků. Je-li totiž přednes žalovaných správný, žalovaní se skutečně, jak tvrdí, na žádost vlastníka domu z bytu, v němž bydleli dlouhá léta pod ochranou nájemníků, přestěhovali v témže domě do stejného bytu se stejným nájemným, nutno při správném použití zákonných vykládacích pravidel a zásad v poctivém smluvním styku (§§ 863, 914 obč. zák.) míti za to, že se dohodli s vlastníkem domu na tom, že pro ně má nově sjednaná nájemní smlouva býti alespoň po stránce hmotných výhod, zejména co do výpovědi a činže,

stejně přízniva jako dosavadní smlouva, tudíž vypověditelná jen z důvodů stanovených v zákoně o ochraně nájemníků tehdy platném, bez ohledu na to, zda zákon o ochraně nájemníků platí také pro nový nájem, čili nic. Nelzeť rozumně za to míti, jednak že by nájemce obyčejných schopností (§ 1297 obč. zák.), jenž ve svém bytě používá zákonné ochrany nájemců a z ochoty k pouhé žádosti vlastníka domu svůj byt jen zaměňuje za stejný byt se stejným nájemným, touto ochotou se chtěl také vzdáti hmotných výhod, které mu zákon o ochraně nájemníků zaručuje, jednak, že by vlastník domu těchže schopností mohl tak nerozumný postup nájemníka vážně předpokládati. Posuzuje-li se věc s tohoto správného právního hlediska, bylo by námitkám žalovaných ovšem vyhověti, ani žalobci ani netvrdili, že měli důvod k výpovědi. Přes to však nelze o věci ihned rozhodnouti, ježto nižší soudy podle svého odchylného právního stanoviska neprovedly nutná skutková zjištění, zejména i v té příčině, pokud žalobci do vypovídání nájemní smlouvy vstoupili, ať už výslovně aneb, pokračující v ní, také jen mlčky. Zjištění ta vyžadují, by bylo znovu jednáno již před soudem první stolice (§ 510 c. ř. s.).

Čís. 9809.

Neknihovní postupník hypotekární pohledávky není oprávněn odporovati podle § 37 ex. ř. exekuci jejím zabavením.

(Rozh. ze dne 10. dubna 1930, R I 170/30).

Žalobkyně domáhala se žalobou podle § 37 ex. ř. nepřipustnosti exekuce zabavením pohledávky a opírala žalobu o to, že zabavená hypotekární pohledávka Anny A-ové byla prý jí před zabavením neknihovně postoupena. Procesní soud první stolice žalobu zamítl. Odvolací soud zrušil napadený rozsudek a vrátil věc prvému soudu, by, vyčkaje pravomoci, ji znovu projednal a rozhodl. Důvody: Prvý soudce, dospěv k přesvědčení, že se neknihovní postup skutečně stal, zamítl žalobní žádání jen z právního důvodu, že žalobkyně mohla zažalované pohledávky jakožto pohledávky hypotekární nabýti jen vkladem převodu do pozemkové knihy. Tento názor žalobkyně napadá a odvolací soud jí dává za pravdu. Jest pravda, že otázka, zda může býti hypotekární pohledávka převedena i neknihovně, jest literaturou i judikaturou zodpovídána rozličně. Pravda jest také zvláště, že dřívější judikatura zastávala téměř bezvýjimečně názor, který zastává první soudce v napadeném rozsudku. Lze také připustiti, že ustanovení obč. zákona (§ 431, 445, 451 atd.) zdánlivě mluví pro tento názor. Avšak přes to má odvolací soud za to, že postup takovéto pohledávky jest možným i bez knihovního převodu, třebaže nabýti zástavního práva k pohledávce samé lze jen knihovně. Nejprve jest otázkou, zda jest takováto pohledávka bez současného převodu práva zástavního podle zákona možná a přípustná. Odvolací soud odpovídá na tuto otázku kladně a poukazuje