

podle §u 904 obč. zák. třetí věty. Na doklad správnosti svého názoru tvrdila, že výklad ten odpovídá obchodní zvyklosti. Procesní soud, slyšev o tom znalce, zjistil, že takové zvyklosti není. Shledal-li soud ten nadbytečně v tomto smluvním ustanovení jen přemrštěnou ochotu, nejde o skutkové zjištění, nýbrž o právní posouzení věci, jímž vyšší soudy nejsou vázány. Smluvily-li tudíž strany písemně, že doba splatnosti závisí na libovůli dlužníkově, bylo by podle čl. 1 obch. zák., jenž nemá zvláštních ustanovení v tomto směru, užiti skutečně § 904 obč. zák., jak i žalobkyně činí, ale ne třetí věty, nýbrž druhé, ježto jde o závazek převoditelný na dědice. Na místo doby předpokládané odvolacím soudem vstoupil by den smrti žalovaného, čímž by se nedospělo k jinému důsledku než opětně k zamítnutí žaloby pro tentokráte. Odvolací soud vyřídív takto žalobu posoudil tudíž věc správně i ve smyslu názoru zastávaného dovolatelkou.

Čís. 4285.

Nájemní smlouva na určitý čas proměňuje se zcizením nájemního předmětu a pokračováním v nájmu po zcizení v nájemní smlouvu neurčitého trvání s výpovědním právem oběma stranám stejnoměrně příslušejícím.

Ochrana nájemců (zákon ze dne 25. dubna 1924, čís. 85 sb. z. a n.).

»Náhradní byty« ve smyslu §u 31 (1) zák. nejsou byty, jež mimo-soudně, bez soudního svolení k výpovědi byly dány fakticky jako byty náhradní.

(Rozh. ze dne 21. října 1924, Rv I 1522/24.)

Žalované družstvo obývalo původně místnosti v domě čp. 192 a uzavřelo s tehdejším vlastníkem v roce 1919 nájemní smlouvu na 3 léta s půlletní výpovědí. Ježto vlastník potřeboval místnosti pro sebe, vystěhovalo se družstvo do přístavby č. p. 192 a). Nový vlastník pronajatých místností, pronajatých družstvu, dal mu čtvrtletní výpověď, proti níž družstvo namítlo, že jde o budovu, na niž se vztahuje ochrana nájemců, že jde o náhradní místnost ve smyslu §u 31 (2) zákona ze dne 25. dubna 1924, čís. 85 sb. z. a n. a konečně, že byla umluvena pololetní výpověď. Procesní soud první stolice ponechal výpověď v platnosti. Odvolací soud rozsudek potvrdil. Důvody: Že jedná se o nájem v přestavbě a novostavbě, na který se zákon o ochraně nájemníků ze dne 26. dubna 1923, č. 85 sb. z. a n. (ze dne 25. dubna 1924, č. 85 sb. z. a n.), nevztahuje, bylo zjištěno soudem první stolice, ježto úřední povolení ku novostavbě a přestavbě bylo dáno po 27. lednu 1917 (§ 31 (1) zákona). Taktéž druhá námitka odvolatele, že v tomto případě jest možno jedině žádati o svolení k výpovědi ve smyslu §u 31 (2) zákona ze dne 25. dubna 1924, čís. 85 sb. z. a n., jest neopodstatněna. Jak z výkladu Dra Kubisty k odst. (2) §u 31 vyplývá, sluší náhradními byty, pronajatými podle ustanovení §u 1 (2) čís. 9, 12, 13 rozuměti náhradní byty, které po rozumu nového zákona o ochraně nájemníků musily býti opatřeny, aby jejich nynějším nájemníkům mohla býti dána z jejich dřívějšího bytu výpo-

v ě d'. Těchto zákonných předpokladů odvolatel vůbec netvrdil ani neprokazoval. Řízení výpovědní tehdejšíím vlastníkem domu čp. 192 a) nebylo vůbec navrženo a není tedy zjištěno, že nynější místnosti byly náhradními místnostmi při zavedeném řízení výpovědním podle Šu 1 odst. 2 č. 9, 12, 13 zákona, jak to v odst. (1) Šu 31 cit. zákona se výslovně žádá. Nepožívá tedy žalované družstvo ochrany nájemníků podle odst. (2) Šu 31 tohoto zákona, jak v odvolání se snaží dovoditi. Byla-li mezi dřívějším vlastníkem domu pouze na tři léta nájemní smlouva, která končila v roce 1922, nelze se domnívati, že tato smlouva byla automaticky prodloužena s týmž výpovědním termínem i po této době. Tuto okolnost musilo by žalované družstvo prokázati, což se však nestalo.

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

D ů v o d y:

Právní názor dovolatelův nelze schváliti. Smysl předpisu Šu 1120 obč. zák. je, že se nájemní smlouva, uzavřená na určitý čas, zcizením nájemního předmětu, pokračováním v nájmu po zcizení proměňuje v nájemní smlouvu uzavřenou na neurčitý čas s výpovědním právem oběma smluvními stranám stejně příslušejícím, a že jako nabyvatel nájemního předmětu, má i nájemník právo, po zcizení nájemního předmětu, bez ohledu zda bylo smluveno další trvání nájemního poměru, dáti výpověď v zákonité lhůtě výpovědní. Z toho plyne, že se zcizením nájemního předmětu nájemní smlouva podle Šu 1120 obč. zák. proměňuje ve smlouvu od obou smluvních stran v zákonité době vypověditelnou. Třebas by při zcizení nájemního předmětu smluvní strany neužily svého výpovědního práva a pokračovaly v nájemní smlouvě po zcizení nájemního předmětu podle Šu 1120 obč. zák. přetvořené a přeměněné, tedy nikoli v původní smlouvě nájemní s půlletní lhůtou výpovědní, přece platí pro tuto na neurčitou dobu mlčky uzavřenou smlouvu zákonitá a proto čtvrtletní lhůta výpovědní, leda že bylo dokázáno, že při nové úpravě nájemního poměru smluvna byla delší nebo kratší než zákonitá výpovědní lhůta. Podle č. 4 Šu 503 c. ř. s. uplatněný důvod není opodstatněn ani potud, pokud se dovolatel odvolává na předpis Šu 31 (2) zákona ze dne 25. dubna 1924, čís. 85 sb. z. a n., prohlašuje nesprávným právní názor odvolacího soudu, považujícího za náhradní byty, pronajaté dle ustanovení Šu 1 (2) čís. 9, 12, 13 ty náhradní byty, které po rozumu nového zákona o ochraně nájemníků musily býti opatřeny, by jejich nynější nájemníkům mohla býti dána výpověď z jejich dřívějšího bytu. Dovolatel míní, že předpis o náhradních bytech dlužno vztahovati i na takové byty, které byly mimosoudně bez soudního svolení ku výpovědi fakticky, jako náhradní byty dány, ale pro toto jeho právní mínění není opory v zákoně, jak správně a obsažně dovodil již soud odvolací, takže postačí, bude-li poukázáno ku jeho důvodům.

Čís. 4286.

Oddělovací právo zaniká za podmínek Šu 12 konk. řádu samočinně. Odpůrčí žaloba nemá tu místa, aniž lze zjišťovati rozsudkem, že oddělovací právo zaniklo, a domáhati se výmazu zástavního práva.

(Rozh. ze dne 21. října 1924, Rv II 397/24.)