

ného nebo v nějaké třeba jen vzdálené souvislosti s ním. Bude tedy v určitém případě vždy předem uvažovati, zda je tu tato podmínka. Soudem první stolice bylo zjištěno, že cestující žalující firmy Karel K. v květnu nebo červnu 1925 přišel ke Karlu N-ovi a tázal se ho, co s ním je, že má asi 14 žalob a exekuci v běhu, co chce dělat, že N. na to odvětil, že je to pravda, že pro okamžik nemá prostředků, že však bude platiti ze slíbeného mu úvěru. Dále zjistil první soud, že před podpisem směnky ukazoval N. K-ovi veškeré účty jiných firem a o všem ho informoval, že si K. vypisoval z účtu jednotlivé částky a sám je sčítal. Odvolací soud převzal zjištění procesního soudu. Uváží-li se, že žalobkyně sama přiznala, že K. jí podával zprávy o finančním stavu N-ově, kdykoliv se vrátil z M., že záruční směnka byla žalobkyni dle jejího udání vydána 13. července 1925, a že N. podal návrh na zahájení vyrovnacího řízení již 27. července 1925, jest plně odůvodněn závěr odvolacího soudu, že majetkový stav Karla N-a byl v době podpisu směnky krajně nepříznivým a že o tom věděla i žalobkyně. Jestliže si tedy za těchto okolností dala pohledávku za Karlem N-em zajistiti směnkou žalovaného, nelze dospěti k jinému závěru, než že počítala u N-a se všemi možnostmi, zejména však se zahájením vyrovnacího řízení o jeho jmění jako prostředku pro úpravu jeho rozháraných majetkových poměrů nejbližšího a pro N-a nejvýhodnějšího, kde i ona vzhledem ku své značné pohledávce měla vlastně slovo rozhodující, což nemohlo býti neznámo i N-ovi, a že se tedy pro tento případ hleděla náležitě zabezpečiti (§ 48 vyr. ř.). Kdyby jí bylo šlo jen o snadnější a rychlejší vymáhání pohledávky, byla by se spokojila se směnkou podepsanou jen dlužníkem Karlem N-em. Zda N. sám věděl o své insolvenční, jest nerozhodno. Rovněž nepadá na váhu, že poskytl N. jistou výhodu také obchodníku D-ovi. Odvolací soud posoudil tudíž věc správně po právní stránce.

Čís. 7342.

Ochrana nájemců (zákon ze dne 26. března 1925, čís. 48 sb. z. a n.).
Ustanovení § 31 (1) čís. 2 zákona nelze rozšiřovati na místnosti obchodní, určené k provozování živnosti, třebaž k obchodní místnosti byla přičleněna obytná místnost, tvořící s ní jediný celek.

(Rozh. ze dne 21. září 1927, Rv I 1435/27.)

Okresní hospodářská záložna v H. vydražila v exekuční dražbě dům čp. 105 v Z., v němž měl žalovaný najatý krám s bytem. Procesní soud první stolice ponechal v platnosti výpověď danou vydražitelkou žalovanému z najatých místností. Odvolací soud výpověď zrušil. Důvod y: Jelikož nebylo tvrzeno, že právo nájemní, o něž tu jde, jest zapsáno ve veřejných knihách, musí nájemce vydražitelce ustoupiti teprve po řádné výpovědi. Jde tudíž o právní otázku, zda výpověď může býti dána jen podle předpisů zákona ze dne 26. března

1925, čís. 48 sb. z. a n. se svolením soudu z důvodů tamže uvedených, či zda tohoto zákona tu nelze použít. Vypovídající strana tvrdí toto, odvolávajíc se na předpis § 31 (1) čís. 2 zákona. V tomto směru jest sice nesporno, že obec Z. má méně než 2000 obyvatelů a že nájem vypovídaného se stal po 1. květnu 1924 manžely A-ovými, kteří byli tenkrát vlastníky domu tohoto. Ustanovení § 31 (1) čís. 2 zákona vztahuje se však jen na případ, když byly pronajaty části bytu vlastníkem domu. Úmyslem tohoto zákonného ustanovení jest, by vlastníci domů v menších venkovských obcích, nejsouce vázány zákonem o ochraně nájemníků, pokud jde o výpověď z bytu, postrádatelné místnosti svých bytů pronajímali učitelům a jiným osobám. Z toho jasně plyne, že toto ustanovení vztahuje se jen na byty jako takové. V tomto případě bylo však prvním soudcem na základě nesporného přednesu stran zjištěno, že předmět nájmu sestává ze dvou místností, z kupeckého krámu, přístupného z ulice přímo krámovými dveřmi, kterého užíval nájemník jako místnosti obchodní a z další místnosti za tímto krámem spojené dveřmi s krámem a mimo to přístupné i dveřmi z chodby a této druhé místnosti používáno jako kuchyně a bytu zároveň, dále že již manželé Jan a Hermína A-ovi před 1. srpnem 1925 používali oné místnosti jako kupeckého krámu a této místnosti jako pokoje. Jedná se zde tudíž o pronájem místnosti obchodní spojené ovšem s vedlejší místností obytnou, nikoliv však jen o pronájem části bytu vlastníka domu, jak vyžaduje ustanovení § 31 (1) čís. 2 cit. zák. Jak plyne ze skutkových okolností prvním soudem zjištěných, tvoří nyní kupecký krám jeden celek s místností obytnou, neboť jest nesporno, že byly dveře vedoucí do krámu z nynějšího bytu manželů A-ových zazděny a takto obytná světnice A-ových od pronajatého krámu oddělena a zároveň byly zřízeny nové dveře z krámu do obytné místnosti za krámem, kterážto místnost dříve s krámem spojena nebyla a teprve při tomto pronajetí byla s krámem spojena. Ustanovení § 31 (1) čís. 2 cit. zák. se proto na tento případ nehodí, jelikož má na mysli jen pronájem části bytu, nikoliv však také pronájem obchodních místností (kupeckého krámu), třebas s obytnou místností spojených. Tvrzení vypovídajících, že z důvodů § 31 (1) čís. 2 cit. zák. místnosti, o které tu jde, by nepodléhaly zákonu o ochraně nájemníků, není opodstatněným a může se proto vypovídající domáhati řádné výpovědi jen podle předpisů zákona ze dne 26. března 1925, čís. 48 sb. z. a n., jelikož v tomto zákonu opačného ustanovení není.

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

D ů v o d y:

Dovolání, uplatňujíc pouze dovolací důvod podle čís. 4 § 503 c. ř. s., vytýká napadenému rozsudku, že v něm bylo nesprávně vyloženo ustanovení § 31 odst. (1) čís. 2 zákona o ochraně nájemníků ze dne 26. března 1925, čís. 48 sb. z. a n. Než výtku není opodstatněna. Podle doslovu odstavce (1) čís. 2 § 31 tohoto zákona nevztahuje se zákon o ochraně nájemníků v obcích s méně než 2000 obyvateli na části bytu

vlastníka domu, které byly pronajaty po 1. květnu 1924, t. j. po účinnosti zákona ze dne 25. dubna 1924, čís. 85 sb. z. a n., do něhož toto ustanovení bylo poprvé nově přijato. Účelem tohoto předpisu bylo, by se získaly ve venkovských malých obcích od vlastníků domů jednotlivé části jejich bytů ku pronájmu, t. j. místnosti již vlastníky domů za byt používané a jen takové přebytečné části bytu »jednotlivé pokoje« měly býti podle úmyslu zákonodárcova vyloučeny z působnosti zákona o ochraně nájemců (srov. důvodovou zprávu k vlád. návrhu zák. čís. 85/1924 str. 17). Z toho plyne, že ustanovení odst. (1) čís. 2 § 31 zákona má velmi úzce vymezený rozsah a že nelze je rozšiřovati na jiné místnosti, zejména na místnosti obchodní, určené ku provozování živnosti, ani doplňovati předpisem § 30 zákona, podle něhož ustanovení o bytech se vztahuje také na jiné místnosti, které jsou předmětem nájemní smlouvy, neboť, třebas to není v § 31 odst. (1) čís. 2 zák. výslovně řečeno, přece podle úmyslu zákonodárcova jest ustanovení toto vykládati omezeně, jak bylo doličeno. Je-li nesporno, že pokoj žalovaného byl zvláště přizpůsoben k obchodní místnosti zřízením nových dveří ve zdi do krámu, jest z toho usuzovati, že mělo ho býti využito ku příhodnějšímu provozování živnosti v pronajatém krámu, tak že krám byl hlavním předmětem nájemní smlouvy. Posuzuje-li se jednotný pronájem obou místností s tohoto hlediska, jest přisvědčiti názoru odvolacího soudu, že ku krámu přidělená obytná místnost tvoří s ním jediný celek a že ani tato místnost, k tomuto účelu vůli stran zřízená a určená, není vyloučena z působnosti předpisů zákona o ochraně nájemníků. Dovolává se tedy žalobkyně neprávem ustanovení odst. (1) čís. 2 § 31 zákona čís. 48/1925 a nemohlo její dovolání míti úspěch.

Čís. 7343.

Spoluvlastník jest oprávněn domáhati se žalobou vyklizení bývalého spoluvlastníka, jenž s tím, jemuž prodal svůj podíl, ujednal pro sebe právo bytu ve společném domě bez souhlasu žalujícího spoluvlastníka.

(Rozh. ze dne 21. září 1927, Rv I 1450/27.)

Žalobkyně, spoluvlastnice domu, domáhala se na žalovaném vyklizení bytu, jež obýval v domě. Žalovaný byl dříve spoluvlastníkem domu, avšak prodal svůj podíl Terezii M-ové, ujednal s ní pro sebe právo bytu v domě, s čímž žalobkyně neprojevila souhlas. Procesní soud první stolice uznal podle žaloby, odvolací soud žalobu zamítl. Důvody: Žalobkyně, které přísluší nedílné spoluvlastnictví k polovině obytného domu, jest ovšem oprávněna, by se zápůřčí žalobou podle § 523 obč. zák. proti každému třetímu, kdož si osvojuje věcné právo, na př. právo bytu v domě, domáhala zjištění, že právo toto nepozůstává. Jest přisvědčiti prvnímu soudci, že Terezie M-ová, jsouc jen spoluvlastnicí, nemohla právoplatně zříditi žalovanému právo bytu bez souhlasu druhé spoluvlastnice (žalobkyně). Kdyby tudíž žalobní