

nýbrž o dodatečném pominutí jeho závazku a tomuto závazku odpovídajícího nároku manželky. Snaží se doličiti, že pravým úmyslem stran (§ 914 obč. zák.) bylo to, co on si myslel a co jest mu příznivé, totiž, že má platiti výživné jen po čas rozvodu. Žalovaná zase naopak stojí na stanovisku, že pravým úmyslem stran bylo, co ona si myslila a co jí jest na prospěch, totiž, že má dostávat výživné trvale. Takovým způsobem by se ovšem k cíli nedošlo. Smírem t. j. smlouvou, již byl manželčin zákonný nárok na výživné (§ 91 obč. zák.) změněn novací v nárok smluvní (§§ 1376 a 1380 obč. zák. a rozh. čís. 6695 sb. n. s.), zavázal se žalobce při dobrovolném rozvodu manželství, že bude platiti manželce výživné v měsíčních částkách. Časové obmezení ve smíru není. Ani jeho doslov nepoukazuje k tomu, že se žalobce zavázal platiti žalované výživné jen, pokud bude jeho manželkou, neboť odstavec II. začíná slovy: »Jindřich K. se zavazuje, že zaplatí Amalii K-ové« tedy nikoliv, že zaplatí manželce Amalii K-ové . . . Dokud smlouva trvá a nebyla zrušena nebo změněna srovnalou vůlí stran nebo výrokem soudcovským, dotud musí žalobce smlouvu plniti. Pozdější rozsudek, vyslovující rozlukou manželství z viny obou stran, nemá o sobě tento zrušující účinek. Bylo na žalobci, by dokázal skutečnosti, z nichž by plynul úmysl obou stran ujednati smír jen na dobu rozvodu, nikoli dále. To se žalobci podle skutkových zjištění nižších soudů učiněných na základě výslechu stran nepodařilo. Nezáleží na tom, co si žalobce při uzavření myslel, nýbrž na tom, co projevil (§§ 861 a 869 obč. zák.). O nedorozumění (dissensus) — které by ostatně překáželo vzniku smlouvy, ale nerušilo by smluvní povinnost již vzniklou — nemůže býti řeči, protože, pokud strany vůlí projevily (plniti a přijímati výživné), byl mezi nimi souhlas a jde o to, zda tu byl také souhlas o časovém obmezení smlouvy, která obmezení neobsahuje, což právě jde na úkor žalobce, jenž by musil dokázati zákonné předpoklady zániku svého závazku. Pokud dovolatel uvádí, že rozlukou nastaly docela jiné poměry a úplně nové okolnosti, se kterými při uzavření smíru nemohlo býti počítáno, a pokud tím poukazuje na předpis poslední věty § 1389 obč. zák., odkazuje se na důvody napadeného rozsudku.

Čís. 10287.

První věta § 1116 a) obč. zák. platí i pro obytné i pro jiné místnosti. Smrtí zůstavitele nezanikla nájemní smlouva a nelze pokládati dědice za nového nájemníka, nýbrž dědic vstupuje v nájemní práva zůstavitelova.

Byl-li předmětem nájmu byt, může i pronajímatel i dědic dáti zákonnou výpověď podle druhé věty § 1116 a) obč. zák., nehledíc k tomu, zda byla smlouva uzavřena na určitou delší dobu. Byly-li však předmětem nájmu jiné místnosti, zejména obchodní, a je-li smlouva uzavřena na určitou dobu, nedopouští zákon její předčasné zrušení z důvodu nájemníkovy smrti.

Byl-li zákony na ochranu nájemců chráněn zůstavitel, jest jimi chráněna i neodevzdaná pozůstalost (*hereditas iacens*) a po odevzdání pozůstalosti dědic. Lhostejno, zda předmětem nájmu jsou obytné, či jiné místnosti.

Účelem předpisu § 6 zákonů na ochranu nájemců nebylo přiznati záštitu zákona také dědici bytu, jehož nájemník zemřel, nýbrž účelem jeho bylo jen stanovit, kteří z dědiců mají přednostní nárok, by vstoupili v nájemní smlouvu zesnulého nájemníka. Nebylo-li dědiců, kteří jsouce příslušníky rodiny zesnulého nájemníka, bydleli v jeho bytě v době jeho smrti a neměli vlastního bytu, nemá vůbec místa předpis § 6 zák. na ochr. náj., nýbrž nastupuje zase obecný předpis § 1116 a) obč. zák., obmezený předpisy §§ 1 a 4 zák. na ochr. náj.

(Rozh. ze dne 6. listopadu 1930, Rv I 1656/30.)

Firma H. a K., jež byla v roce 1893 v obchodním rejstříku protokolována jako veřejná společnost a jejímiž veřejnými společníky byli tehdy Karel K. a Viktor H., najala v roce 1893 v domě žalobkyně v přízemí 3 obchodní místnosti s přísl., v nichž byl provozován obchod s uhlím. Dne 11. ledna 1912 zemřel veřejný společník Karel K., načež veřejná společnost byla zrušena a celý obchod se starou firmou H. a K. převzal druhý veřejný společník Viktor H. a firma byla přepsána z rejstříku pro společnosti do rejstříku pro firmy jednotlivců. Dne 27. srpna 1928 zemřel Viktor H., který ustanovil ve své poslední vůli svou manželku Janu H-ovou za universální dědičku. Pozůstalostní jmění včetně obchodu bylo universální dědičce Janě H-ové do vlastnictví přikázáno a odevzdáno. Od roku 1929 platila Jana H-ová činži složnými lístky poštovní spořitelny, na nichž jako plátce byla uvedena firma H. & K., aniž platy byly kdy pozastaveny. Dne 3. ledna 1930 dala majitelka domu Janě H-ové výpověď z obchodních místností. Námitkám vypovězené procesní soud první stolice nevyhověl a ponechal výpověď v platnosti. Odvolací soud napadený rozsudek potvrdil. Důvody: Jana H-ová stavši se universální dědičkou Viktora H-a, představuje podle § 547 obč. zák. se zřetelem na pozůstalost Viktora H-a zůstavitele, neboť na ni přešla veškerá jeho práva a veškeré jeho závazky. Jest pravda, že se podle ustanovení § 1116 a) obč. zák. smrtí jedné ze smluvních stran nájemní smlouva nezrušuje, avšak nájmy bytů mohou po smrti nájemcově býti rozvázány bez zřetele ke smluvené době i dědici nájemcovými i pronajímatelem, šetříc zákonné výpovědní lhůty. Než tato ochrana § 1116 a) obč. zák. přísluší žalované straně jen potud, pokud není obmezena zákonem na ochranu nájemníků. A v té příčině stanoví § 6 zákona ze dne 28. března 1928, čís. 44 sb. z. a n., že po nájemníkově smrti vstupují v nájemní smlouvu příslušníci jeho rodiny, jsou-li jeho dědici a bydlili-li v jeho bytě v době jeho smrti, nemajíce bytu vlastního. Žalovaná jest sice universální dědičkou Viktora H-a a bydlila s ním v jeho bytě, avšak obchodní místnosti, ohledně nichž výpověď jí byla dána, nejsou bytem a nelze na ně proto použití ustanovení § 6 cit. zák. Po-

něvadž se ochrana § 6 cit. zák. na žalovanou, pokud jde o obchodní místnosti, z nichž se výpověď dává, nevztahuje, zanikla smrtí Viktora H-a nájemní smlouva mezi žalující stranou a Viktorem H-em ohledně těchto obchodních místností, a jest žalovanou Janu H-ovou po smrti Viktora H-a v příčině těchto obchodních místností pokládati za novou nájemnici, třebaže jest jeho universální dědičkou, poněvadž nájemní poměr s její strany ohledně těchto místností teprve nastal po smrti Viktora H-a dne 27. srpna 1928, tudíž po vyhlášení zákona ze dne 28. března 1928, čís. 44 sb. z. a n. (§ 31, čís. 4 cit. zák.). Žalovaná není tudíž jako dědička ve svém nájemním právu k obchodním místnostem tímto zákonem chráněna.

N e j v y š š í s o u d výpověď zrušil.

D ů v o d y:

Dovolání, uplatňující jen důvod nesprávného právního posouzení věci podle § 503 čís. 4 c. ř. s., jest oprávněno. Nelze souhlasiti s názorem odvolacího soudu, že nájemní smlouva manžela žalované zanikla jeho smrtí, že po jeho smrti stala se žalovaná novou nájemnicí a není chráněna podle § 31 (1) čís. 4 zákona ze dne 28. března 1928, čís. 44 sb. z. a n. Pravdu má odvolací soud jen potud, že se § 6 zákona o ochraně náj. nevztahuje na souzený případ. V tom směru není dovolání v právu, tvrdíc, že § 6 zákona o ochr. náj. platí také pro obchodní místnosti. Ale tím není žalovaná vyloučena ze záštity zákona o ochraně nájemníků, jak bude hned vyloženo. Nižšími soudy bylo zjištěno a jest ostatně nesporno, že byl manžel žalované již z doby před válkou nájemníkem o b c h o d n í c h místností, o které v tomto sporu jde. Po jeho úmrtí roku 1928 byla pozůstalost i s obchodem odevzdána jeho manželce, nyní žalované, jako universální dědičce, která platila dále činži (pod firmou, pod níž manžel obchod provozoval) a které byla dána dne 3. ledna 1930 čtvrtletní soudní výpověď. Rozhodnutí sporu závisí na výkladu § 1116 a) obč. zák. a jeho poměru k zákonu na ochranu nájemníků. První věta § 1116 a) obč. zák. obsahuje zásadní předpis, že smrtí jedné ze smluvních stran se nájemní smlouva nezrušuje. Tento předpis platí i pro místnosti obytné i pro jiné. Dědic v s t u p u j e v nájemní práva zůstavitelova, která také náleží k souhrnu pozůstalostního jmění (§§ 531 a 547 obč. zák. a k tomu rozh. čís. 5528 sb. n. s.). Jde tu o nástupnictví dědice v nájemní právo zůstavitelovo a proto není správným názor odvolacího soudu, že smrtí manžela zanikla jeho nájemní smlouva a že jest dědičku (žalovanou) pokládati za novou nájemnici. Tím padá i jeho důvod čerpaný z § 31 (1) čís. 4 zák. o ochr. náj. Předmět nájmu má význam jen pro další trvání nájemní smlouvy. V té příčině jest rozeznávati mezi byty a jinými místnostmi a mezi předpisy občanského zákona a zákonů na ochranu nájemníků. Byl-li předmětem nájmu b y t, může podle občanského zákona dáti i pronajímatel i dědic zákonnou výpověď podle druhé věty § 1116 a) obč. zák., nehledíc k tomu, zda byla smlouva uzavřena na určitou delší dobu. Byly-li však předmětem nájmu jiné

místnosti, zejména obchodní, a je-li smlouva uzavřena na určitou dobu, nedopouští zákon její předčasné zrušení z důvodu smrti nájemníkovy, protože zavedený obchodní podnik zůstavitelův tvoří nezřídka jediný zdroj výživy pro celou jeho rodinu a má zůstat zachován i dědicům, by v něm pokračovali (sr. motivy k III. dílčí novele str. 322 a rozhodnutí čis. 5674 sb. n. s.). Nyní jest uvažovati, jakým způsobem zasáhly do tohoto právního stavu zákony na ochranu nájemníků. Předpokládá se ovšem, že jde o místnosti, které nejsou podle § 31 vyloučeny ze záštity těchto zákonů. Této ochrany najatých místností se nedotkla smrt nájemníkovy. Vždyť nejde o nový nájem, nýbrž o vstup do starého nájmu a o pokračování v něm. Byl-li chráněn nájemník, jest po jeho smrti a až do odevzdání pozůstalosti chráněna hereditas iacens (sr. na př. rozh. čis. 4903, 5862, 6112 sb. n. s.), a po odevzdání pozůstalosti dědic, jako universální nástupce, jehož práva jsou totožná s právy zůstavitelovými (§ 547 obč. zák. a rozh. čis. 5674 sb. n. s.). Nic na tom nezáleží, zda jsou předmětem nájmu obytné či jiné místnosti, neboť, co platí o bytech, platí podle § 30 zákona na ochranu nájemníků o jakýchkoli jiných místnostech, které jsou předmětem smlouvy nájemní. K tomuto důsledku dospěje se již podle §§ 1, 4 a 30 zákona o ochr. náj. Chce-li tedy pronajímatel dáti výpověď buď neujaté pozůstalosti nebo dědici, ať z bytu nebo z jiné místnosti, musí si k tomu vyžádati svolení soudu v mimosporném řízení. Neučiní-li tak, jakž se stalo v souzeném případě, a brání-li se vypovězená strana z tohoto důvodu proti výpovědi, jest vysloviti rozsudkem, že se výpověď zrušuje, protože není pro ni věcného a právního podkladu (§ 572 c. ř. s. a na př. rozh. čis. 6813 sb. n. s.). Protože nižší soudy i strany se obíraly také předpisem § 6 (1) zákona o ochr. náj. a protože i první i druhý soud připustily výpověď bez svolení mimosporného soudce právě proto, že se § 6 vztahuje jen na byty, nezbyvá, než vyložiti také význam a poměr tohoto předpisu jednak k §§ 1, 4 a 30 zákona o ochr. náj., jednak k § 1116 a) obč. zák. Ustanovení § 6 zák. o ochr. náj. nemělo za účel přiznati záštitu zákona také pro dědice bytu, jehož nájemník zemřel. K této záštitě stačily již předpisy § 547 obč. zák. a §§ 1 a 4 zák. o ochr. náj., takže k tomu cíli nebylo třeba zvláštního ustanovení. Účel tohoto předpisu byl jiný. Účelem bylo stanovit, kteří z dědiců mají přednostní nárok, aby vstoupili v nájemní smlouvu zesnulého nájemníka. Podle § 1116 a) obč. zák. vstupují v nájemní smlouvu všichni dědicové, ať bytu potřebují, nebo ne. Tato sukcese byla v § 6 zák. o ochr. náj. (nyní v doslovu zákona ze dne 28. března 1928, čis. 44 sb. z. a n.) obmezena jen na ony dědice, kteří jsouce příslušníky rodiny zesnulého nájemníka, bydleli v jeho bytě v době jeho smrti a nemají vlastního bytu. Tyto dědice lze co do bytu nazvati dědici privilegovanými. Cíl zákona jest jasný: v případě konkurence dědiců v řečeném smyslu privilegovaných a dědiců neprivilegovaných mají nárok na pokračování v nájmu jen ti, kdo již se zůstavitelem bydleli a jiného bytu nemají, kteří jsou tedy bytu potřební. Není-li takových privilegovaných dědiců, nemá vůbec místa předpis § 6 zák. o ochr. náj. a nastupuje zase obecný předpis § 1116 a) obč. zák., obme-

zený předpisy §§ 1 a 4 zák. o ochr. náj. Z toho je vidno, že v souzeném případě, kde nejde o byt, nehraje § 6 zákona o ochr. náj. žádnou roli a že dědička jest chráněna v převzatém nájmu obchodních místností již podle § 547 obč. zák. a §§ 1 a 4 zákona o ochr. náj.

Čís. 10288.

Byly-li od nemovitostí ve vložce, v níž byla poznámka pořadí, napotom knihovně odepsány nemovitosti, aniž byla do nových vložek přenesena poznámka pořadí, nelze se v těchto nových vložkách domáhati vkladu zástavního práva v pořadí poznámky, byly-li odepsané nemovitosti připsány jiným vlastníkům, než těm, od nichž pochází listina dávající po odepsání nemovitostí do zástavy jen nemovitosti zapsané ve vložce, v níž byla poznámka pořadí.

(Rozh. ze dne 6. listopadu 1930, R II 356/30.)

K n i h o v n í s o u d povolil k návrhu Živnostenské záložny v pořadí knihovní poznámky pořadí z 26. září 1929 č. d. 1844/29, nalézající se sub C) 3 vložky 1299, v kteréžto vložce zapsané nemovitosti patří manželům Antonínu a Emmě H-ovým, ve vložkách číslo 1302 a 1307 vklad zástavního práva a současně poznamenáno ve vložce čís. 1299, že tato vložka jest vkladbou hlavní a vložky čís. 1307 a 1302 jsou vkladbami vedlejšími. Vložka čís. 1302 obsahovala nemovitosti patřící manželům M-ovým, vložka čís. 1307 obsahovala nemovitosti manželů F-ových. R e k u r s n í s o u d vyhověl rekursům manželů M-ových, manželů F-ových a Občanské záložny a knihovní žádost zamítl. D ů v o d y : Z knihovního výpisu o vložkách čís. 1302 a 1307 jest zřejmo, že v těchto vložkách není poznámky pořadí, která by korespondovala s poznámkou pořadí ze 26. září 1929 zapsanou ve vložce 1299. Ve vložce 1302 vloženo jest zástavní právo pro pohledávku Občanské záložny 6000 Kč s přísl., ve vložce čís. 1307 vloženo jest zástavní právo pro tutéž Občanskou záložnu pro pohledávku 12.000 Kč, obě tato zástavní práva váznou v řečených vložkách na prvním místě a sporný vklad zástavního práva pro pohledávku Živnostenské záložny stal se v poznámce pořadí ze dne 26. září 1929 tak, že by toto sporné zástavní právo mělo pořadí před zástavním právem Občanské záložny pro její pohledávky 6000 pokud se týče 12.000 Kč, kteréžto zástavní právo vloženo bylo do řečených vložek 9. ledna 1930, pokud se týče 18. ledna 1930. Proti tomu si stěžují jednak manželé F-ovi a M-ovi, kteří shodně navrhují, by napadené usnesení bylo změněno v ten rozum, že se návrh Živnostenské záložny zamítá a že se nařizuje výmaz práva zástavního pro pohledávku Živnostenské záložny 265.000 Kč ve vložkách 1302 a 1307, dále si stěžuje i Občanská záložna, která rovněž navrhuje změnu napadeného usnesení v ten rozum, že se návrh Živnostenské záložny na povolení vkladu zástavního práva pro pohledávku 265.000 Kč zamítá, zejména, že se za-