

býti podkladem nějaký soukromoprávní důvod, lze jí odvětit, že takovým důvodem jest přístup k dluhu podle §§ 1344 a 1347 obč. zák., který se může státi i převzetím směnečného závazku. Zákon nebrání společenstvu, by k závazku jeho člena nepřistoupil i nečlen a by společenstvo takový přístup přijalo.

Čís. 11249.

Ochrana nájemců.

Ujednal-li nájemce po vyhlášení zákona ze dne 28. března 1928, čís. 44 sb. z. a n., a ještě v době, kdy platila původní nájemní smlouva, s novým vlastníkem domu další nájemní smlouvu s novou nájemní dobou, neplyne z toho o sobě, že chtěl dosavadní nájemní smlouvu, jsoucí pod ochranou zákona, zrušiti a uzavřiti novou nájemní smlouvu, jež by byla podle § 31 čís. 4 zákona ze dne 28. března 1928, čís. 44 sb. z. a n. z ochrany nájemců vyloučena.

Na nájemní smlouvu, na niž se vztahuje zákon o ochraně nájemců, nelze užiti zásady § 1120 obč. zák., že kup ruší nájem, leč lze-li dáti výpověď z důležitých důvodů §§ 1—3 zákona o ochraně nájemníků. Lhostejno, zda nájemní smlouva jest zapsána v pozemkové knize čili nic, a zda novému nabyvateli nájemní věci byly známy skutečnosti, podřizující nájemní smlouvu ochraně nájemníků.

Bylo-li nájemní právo zapsáno v pozemkové knize, může se nabyvatel nájemní věci dovolávat důvěry v pozemkovou knihu jen, pokud jde o účinek věcnosti zapsaného knihovního práva, nikoliv však pokud jde o ryze obligační právo.

(Rozh. ze dne 10. prosince 1931, Rv I 1928/31.)

Žalovaná firma měla v domě pojišťovací společnosti najaty místnosti již z doby předválečné do 30. dubna 1929. Od pojišťovací společnosti koupili dům manželé H-ovi, kteří uzavřeli dne 6. dubna 1929 se žalovanou firmou nájemní smlouvu »tak, jak veškeré místnosti najímající strana dosud měla« na dobu od 1. dubna 1929 do 30. června 1931 za zvýšené nájemné. Tato nájemní smlouva byla zapsána do pozemkové knihy. Od manželů H-ových koupil napotom dům žalobce a dal žalované firmě mimosoudní výpověď. Žalovaná firma namítla najmě, že nájemní poměr podléhá ochraně nájemců. Procesní soud první stolice výpověď zrušil. Odvolací soud napadený rozsudek potvrdil. Důvody: Po věcné stránce spatřuje odvolatel nesprávné právní posouzení věci v přecenění významu § 7 zákona o ochraně nájemníků a v přehlédnutí zákonného ustanovení o důvěře ve veřejné knihy, než neprávem. Podle § 31 čís. 4 zákona o ochraně nájemníků nevztahuje se tento zákon na místnosti pronajaté po 1. dubnu 1928, ale jen, pokud se pronajímají novému nájemníku. V souzeném případě byla sice uzavřena smlouva nájemní 6. dubna 1929, nikoliv však s novým nájemníkem, nýbrž se starým. Ve smlouvě jest výslovně, že se pronajímají veškeré místnosti

tak, jak je má dosud nájemník najaty. Prvý soud zjistil, že poměr nájemní trvá již z doby předválečné a že se měl skončiti dne 30. dubna 1929. Prvý soud proto plným právem pokládá podle § 2 zákona o ochraně nájemníků sporný nájemní poměr za uzavřený na dobu neurčitou, vypověditelný jen podle citovaného zákona. To plyne i z § 14 téhož zákona, podle něhož se nevztahují na nájemní smlouvy tam uvedené §§ 8—12, tedy vztahují se na ně ostatní ustanovení téhož zákona. Prvý soud proto také úplně správně vykládá § 7 (2) téhož zákona, podle něhož účinnost §§ 1—7 (1) téhož zákona nemůže býti vyloučena neb obmezena úmluvou stran. Zákonná ustanovení o důvěře ve veřejné knihy nejsou tu vůbec na závadu, neboť v nájemní smlouvě ze dne 6. dubna 1929, knihovně vtělené, jest výslovně, že se místnosti pronajímají nájemníku tak, jak je dosud najaty má, tudíž i podle knihovního stavu jest zřejmo, že jde jen o pokračování starého nájmu, nikoli o nový nájem.

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

D ů v o d y:

S hmotněprávního stanoviska projevuje dovolatel mylný názor, domnívaje se, že se ustanovení §§ 2, 3, 7, 31 zák. o ochraně nájemníků čís. 44/28 sb. z. a n. mohou vztahovati na singulárního nástupce, vstoupivšího v poměr původního vlastníka domu, jen tehdy, měl-li plné vědomí o závazcích a o právech se stanoviska ochrany nájemníků, plynoucích z nájemní smlouvy, uzavřené jeho předchůdcem a že nezabráňují nájemníku plně vědoměmu celé ochrany zákona, by neuzavřel platně s novým vlastníkem domu smlouvu na určitou dobu s vyloučením ochrany, zejména, kdyby to bylo jen k jeho prospěchu. Nájemník může sice zrušiti nájemní smlouvu zákonem chráněnou (srovnej rozhodnutí čís. 162 sb. n. s. pro Slovensko) a jen při ujednání nájemní smlouvy se ochrany zákona vzdáti nesmí, poněvadž ustanovení § 7 odstavec (2) zák. čís. 44/28 platí jako donucující pravidlo bezpodmínečně pro obě strany stejně (srov. na př. rozh. čís. 5873 sb. n. s.). Ujednala-li však žalovaná strana dne 6. dubna 1929 — tedy v době, kdy původní nájemní smlouva z let 1904 až 1907, pozměněná v roce 1923 byla co do doby nájemní (do 30. dubna 1929) ještě v účinnosti — s novými vlastníky domu, manžely H-ovými, další nájemní smlouvou s nájemní dobou do 30. června 1931, nelze z toho ještě nepochybně souditi, že minula dosavadní nájemní smlouvu, jsoucí pod ochranou zákona, zrušiti a uzavřiti novou nájemní smlouvu, jež by byla podle § 31 čís. 4 zák. čís. 44/28 sb. z. a n. z ochrany vyloučena. Že nájemní smlouva sjednaná s manžely H-ovými a nesporně žalobcem převzatá není po objektivní stránce vyloučena podle § 31 čís. 4 zák. čís. 44/28 sb. z. a n. z ochrany a spadá pod smlouvy § 2 odst. (3) téhož zákona, dovolatel již ani nepopírá, nýbrž zastává subjektivní nezávaznost ochrany proti sobě. Nelze mu však přisvědčiti. Podle § 1120 obč. zák. ruší se nájemní smlouva mezi původními stranami již zcizením nájemní věci, i když jest zapsána v po-

zemkové knize podle § 1095 obč. zák., jenže je v takovém případě účinnou podle §§ 443 a 1095 obč. zák. proti každému nabyvateli nájemní věci, takže nájemník jen před skončením nájemní doby ustoupiti nemusí (srovnej rozh. čís. 8734 sb. n. s.). Avšak předpisy občanského zákona o nájemních smlouvách (§§ 1090 až 1121) platí nyní při nájemních místnostech jen potud, pokud platný zákon o ochraně nájemníků neobsahuje odchylná ustanovení nebo pokud platnost všeobecných zákonných předpisů nevylučuje. Zákon tento nerozlišuje, zda jest nájemní smlouva v pozemkové knize zapsána, čili nic a lze proto výpovědi rozvázati nájemní smlouvu jen, vyhovuje-li předpisům §§ 1 až 7 zák. o ochraně nájemníků. Nelze proto na nájemní smlouvu, na niž se vztahuje zákon o ochraně nájemníků, užití zásady čerpané z ustanovení § 1120 obč. zák., že kup ruší nájem, leč, lze-li dáti výpověď z důležitých důvodů §§ 1—3 zák. o ochr. náj. Že by pro nového nabyvatele nájemní věci byly předpisy §§ 1—7 zák. o ochraně náj. účinnými jen tehdy, jsou-li mu známy skutečnosti, podřizující nájemní smlouvu ochraně, zákon nepraví a neklade váhu na subjektivní moment. Tato nevědomost padá na vrub nového nabyvatele nájemní věci a týká se jeho poměru ke zcizovateli, nabyt-li nájemní věci snad v ujištění zcizitelem, že nájem nespadá pod ochranu nájemníků. Tato okolnost nemůže však připadnouti k tíži nájemníka. Vstoupil-li tedy žalobce v nájemní smlouvu ze dne 6. dubna 1929 chráněnou zákonem, zůstává smlouva i na dále pod ochranou zákona. Výtka dovolatelova, že odvolací soud nezaujal stanoviska k názoru prvního soudu, že nájemní smlouvou ze dne 6. dubna 1929 byla uskutečněna privativní novace, jest bezpodstatnou, neboť rozhodným pro vyloučení smlouvy z ochrany nájemníků podle § 31 čís. 4 zák. č. 44/28 sb. z. a n. jest, zda smlouva ze dne 6. dubna 1929 byla uzavřena s n o v ý m nájemníkem, což se nestalo, jak dovolatel již nepopírá a jak se také shoduje s rozhodnutími čís. 8778, 9414 sb. n. s. Dovolatel se odvolává na důvěru v knihy veřejné (§ 1500 obč. zák.), tvrdě opětně, že se nemohl ani z pozemkové knihy ani ze sbírky listin dopátrati, že žalovaná strana jest starým nájemníkem a požívá ochrany zákona. Nehledíc k otázce, zda žalobce opravdu nemohl seznati z obsahu smlouvy, zda jde o starého nájemníka, ana je tam řeč o veškerých místnostech, »které strana najímající dosud měla najaty«, mohl by se žalobce dovolávati ochrany důvěry v pozemkovou knihu jen, pokud by šlo o účinek věcnosti zapsaného nájemního práva (§ 1095 obč. zák.), nikoli však pokud jde o čisté obligační právo, jehož ochrana podle zákona čís. 44/28 sb. z. a n. zůstává nedotčenou, ať jest v pozemkových knihách zapsáno čili nic.

Čís. 11250.

Pro otázku věcné příslušnosti procesního soudu nemá význam, zda žaloby sloučené k společnému projednání byly doručeny zástupci žalovaného teprve při jednacím roku a zda byla žalovanému k jednání o nich doručena zvláštní obsílka.