

ského zákoníka, vyslovalo, že poživateli nenáleží výnos z toho, co bylo strženo za zcizení upisovacích práv, nýbrž že výnos náleží vlastníku akcii (Rozh. vid. nejv. soudu ze dne 29. ledna 1918 č. j. R I 10/18 Z. Bl. čís. 33 z roku 1919).

### Čís. 9510.

**Ochrana nájemců (zákon ze dne 26. března 1925, čís. 48 sb. z. a n.).**

**Za podmínek třetí věty § 1 (2) čís. 9 zák. jest pronajímatel povinen pronajati nájemníku znovu nejen byt, nýbrž i jiné dříve pronajaté místnosti, zaplatiti útraty a nahraditi jinou škodu.**

(Rozh. ze dne 9. ledna 1930, Rv I 1760/29.)

Žalobkyně měla v domě žalované pronajatý krám se skladištěm. Žalovaná vymohla si soudní schválení k výpovědi žalobkyně z důvodu, že podnikne užitečnější stavbu a že musí dům zbourati. Ježto žalovaná počala se stavebními pracemi po uplynutí tříměsíční zákonné lhůty a po krátkém čase bourání a stavbu zastavila, domáhala se žalobkyně na žalované znovupronajetí a odevzdání krámu se skladištěm v domě žalované, jež měla dříve najaty. O b a n i ž š í s o u d y žalobu zamítly, o d v o l a c í s o u d z těchto důvodů: Nesprávné právní posouzení vidí odvolatel v tom, že prý prvý soudce vychází z nesprávného právního názoru, že se ustanovení § 1 (2) čís. 9 poslední věta náj. zák. vztahuje jen na byty, a nikoliv i na jednotlivé části bytu a jakékoliv jiné místnosti, které jsou předmětem nájemní smlouvy, a poukazuje odvolatel na ustanovení § 30 cit. zákona, podle něhož se ustanovení o bytech vztahují, pokud není jinak ustanoveno, i na jednotlivé části bytu a jakékoliv jiné místnosti, které jsou předmětem nájemní nebo podnájemní smlouvy. Z toho dovozuje odvolatel, že se ustanovení § 1 (2) čís. 9 poslední věta vztahuje jak na byty tak i na jakékoliv místnosti a že zákonodárce, kdyby byl chtěl vyloučiti jiné místnosti z ustanovení poslední věty § 1 (2) čís. 9 náj. zák., byl by to musil prohlásiti výslovně v zákoně, jak to učinil v předposlední větě § 1 (2) čís. 9 cit. zákona, kde výslovně stanoví, že pronajímatel dává náhradu jen za byty, a nikoliv za jiné místnosti. Odvolatel však přehlíží, že § 30 cit. zákona praví, že se ustanovení o bytech vztahují i na jednotlivé části bytu a jakékoliv jiné místnosti, pokud není jinak ustanoveno. V tom směru jest porovnatí ustanovení § 1 (3) cit. zákona kde se výslovně uvádí, že pronajímatel jest povinen vypovězenému nájemníkovi znovu pronajmouti byt nebo jinou místnost a nahraditi mu zaviněnou škodu, byla-li připuštěna výpověď z důvodů čís. 10—15 a když do 4 neděl po uprázdnění nebylo jich použito k účelu, pro který výpověď byla povolena, s ustanovením § 1 (2) čís. 9, který výslovně mluví o tom, že jest povinen pronajmouti nájemníku i jiné pronajaté místnosti. Má tudíž v případě výpovědního důvodu čís. 9 zákon na mysli jen byty, nikoliv jiné místnosti. Vždyť na témže místě ustanovuje zákon, že pronajímatel nemusí ani opatřovati náhradu za jiné

místnosti, než byty. A jest proto z toho dovozovati, že při výpovědním důvodu čís. 9 zákon výslovně měl na mysli jen byty, nikoliv i jiné místnosti. To nejlépe viděti z praktického případu, když pronajímatel opatří nájemníkovi náhradní byt, nikoliv však jinou místnost nájemníkem pronajatou, a kdyby pak musil nájemníkovi pronajmouti znovu byt i tuto jinou místnost, ač zákon náhradu za tuto místnost nájemníkovi odepřel, takže si nájemník v případě provedení užitečnější stavby musí tuto jinou místnost sám opatřiti. Kdyby byl zákon chtěl v případě neprovádění užitečnější stavby vrátiti nájemníkovi kromě bytu i onu jinou místnost, byl by to výslovně při výpovědním důvodu čís. 9 nařídil, jako nařídil v případě § 1 (3) zák. náj. při výpovědních důvodech čís. 10—15. Není tudíž důvod nesprávného posouzení právního opodstatněn. V souzeném případě jedná se o krám se skladištěm, nikoliv o byt, jak žalující strana sama v žalobě uvádí a vzhledem k tomu, co shora bylo uvedeno, nelze na tyto místnosti vztahovati sankci při výpovědním důvodu čís. 9 uvedenou pro případ, že pronajímatel v užitečnější stavbě nepokračuje nepřetržitě a proto podle náhledu odvolacího soudu jest tato okolnost, zda pronajímatel se stavbou započal a v ní nepřetržitě pokračoval, pro posouzení věci nerozhodná.

Nejvyšší soud zrušil rozsudky obou nižších soudů a uložil prvému soudu, by dále jednal a znovu rozhodl.

#### D ů v o d y:

Soudy nižších stolic správně poznaly, že předmětem nájemní smlouvy nebyl byt ve vlastním slova smyslu, t. j. místnosti určené k obývání nájemníkem, nýbrž krám se skladištěm, tedy místnosti určené k provozu obchodní živnosti. Jinak nelze však s právním názorem nižších stolic souhlasiti. Dovolatelka uplatňuje nároky uvedené v poslední větě § 1 (2) čís. 9 zákona o ochraně nájemníků ze dne 26. března 1925, čís. 48 sb. z. a n. Soudy nižších stolic vycházejí z názoru, že se celý předpis třetí věty druhého odstavce čís. 9 vztahuje jen na případy, kde jde o byt, nikoli o jiné místnosti. Podle § 1 (2) čís. 9 cit. zákona jest důležitým důvodem pro svolení k výpovědi, prokáže-li pronajímatel pravoplatné úřední povolení k užitečnější stavbě a opatří-li nájemníkovi náhradní byt, který soud uzná za dostatečný. V další (druhé) větě se stanoví, že náhrady za jiné místnosti, za byty, pronajímatel nemusí opatřovati. V poslední (třetí) větě stanoví se následky toho, nepočne-li pronajímatel se stavbou do tří měsíců po odevzdání bytu a nepokračuje-li v ní nepřetržitě. Z celého doslovu tohoto předpisu jest patrné, že zákon nestanovil a nechtěl stanovit v druhé větě nic více, než že určitým způsobem omezil povinnost pronajímatelovu, opatřiti náhradní místnosti. Třetí věta jest zase samostatným předpisem společným pro všechny případy, kde se dává výpověď z důvodu čís. 9. To plyne z účelu tohoto zákonného předpisu. Podobný předpis, jako jest výpovědní důvod čís. 9, měl již zákon čís. 275/1920, ale ovšem jako výpovědní důvod čís. 4; podružné změny tohoto předpisu, které byly provedeny v pozdějších zákonech na ochranu nájemníků, nepřicházejí při sporné otázce v úvahu. Jak z ma-

teriálií zákonů patrnó (motivy vládního návrhu nového zákona na ochranu nájemníku tisk Národního shromáždění čís. 2666 z 1920 str. 14) měl zákonodárce, připouštěje tento výpovědní důvod, na mysl podporu soukromého stavebního ruchu. Soukromý stavební ruch nebyl by zajisté podporován, kdyby nebylo povinností pronajímatelovou nic více, než vykázati se úředním povolením k užitečnější stavbě, aniž by měl úmysl stavbu prováděti, nebo kdyby mu bylo ponecháno na vůli, protahovati stavbu do nekonečna; tím by byl mařen účel zákona odpomoci bytové nouzi v době naléhavé potřeby. Nelze proto podle § 6 obč. zák. při výpovědním důvodě uvedeném v zákoně čís. 275/1920 pod čís. 4, v zákoně čís. 130/1922 pod čís. 5 a v dalších zákonech na ochranu nájemníků pod čís. 9 přikládati těmto zákonným předpisům jiný smysl než ten, že se v druhé větě omezuje jistým způsobem povinnost opatřiti náhradní byt, avšak nic více, a že se předpis třetí věty vztahuje vzhledem k předpisům § 31 zákona čís. 275/1920 a § 30 pozdějších zákonů i na jiné místnosti než místnosti určené k obývání, tedy i na krám s příslušenstvím. Týž názor zastává, ovšem bez motivace, i Dr. Kubišta, který ve svém výkladu zákona čís. 130/1922 str. 51 praví výslovně, že, nezapočal-li pronajímatel se stavbou nebo nepokračuje-li v ní nepřetržitě, jest povinen vypovězenému nájemníku znovu pronajmouti nejen byt, nýbrž i jiné vypovězené místnosti. Odvolací soud hledí správnost opačného názoru dovoditi z třetího odstavce § 1 zákona čís. 48/1925, kde se při výpovědních důvodech čís. 10 až 15 ukládá v případech blíže popsanych pronajímatelovi, by vypovězenému nájemníkovi znovu pronajal byt nebo jinou místnost a nahradil mu zaviněnou škodu, z té pak okolnosti, že se v § 1 (2) čís. 9 mluví ve třetí větě výslovně jen o povinnosti pronajmouti znovu byt, nikoli též pronajmouti znovu byt nebo jinou místnost, činí odvolací soud závěr, že třetí věta druhého odstavce čís. 9 platí jen při bytech, nikoli též při jiných místnostech. Ale odvolací soud přehlíží, že tento třetí odstavec neměly dřívější zákony čís. 275/1920, 130/1922 a 85/1923, nýbrž že se onen třetí odstavec vyskytl po prvé v zákoně čís. 85/1924, v němž výpovědní důvody dosáhly již počtu 18. Podle důvodové zprávy k návrhu tohoto zákona (tisk poslanecké sněmovny čís. 4523 z 1924 str. 17) bylo účelem tohoto předpisu poskytnouti ochranu nájemníkům, nepoužijí-li vlastníci domů uprázdněných místností k účelu, pro který byla dána výpověď. Podle Kubištova výkladu zákona čís. 85/1924 strana 13 jest onen třetí odstavec sice předpisem novým, ale rozšiřuje jen ustanovení obsažené již v odstavci druhém čís. 9 také na případy výpovědi podle čís. 10 až 15 a doplňuje je podle potřeby praxe. Jest tedy odstavec třetí modifikovaným použitím předpisu odst. 2 čís. 9 poslední věta na výpovědní důvody čís. 10 až 15, a nelze ho způsobem, jak činí odvolací soud, použiti jako pomůcky pro zodpovědění otázky, o kterou jde. Tudíž z důvodů, které uvádí odvolací soud, nelze uznati právem, že celý žalobní nárok není po právu. Naopak jest při rozhodování o důvodu žalobního nároku vycházeti z právního názoru, že za podmínek třetí věty § 1 (2) čís. 9 cit. zákona jest pronajímatel povinen nájemníkovi pronajmouti znovu nejen byt, nýbrž i jiné pronajaté místnosti, zaplatiti útraty stěhovací

a nahraditi jinou škodu. Ježto se odvolací soud při své právním názoru neobíral a ani nemusil obírat s ostatními otázkami, které přijíti mohou v úvahu při rozhodnutí o důvodu žalobního nároku, a ježto soud první stolice se jimi, jak výslovně uvádí, »zevrubně« neobíral, bylo dle § 496 čís. 3 a 513 c. ř. s. zrušiti napadený rozsudek, jakož i rozsudek první stolice a věc vrátiti procesnímu soudu, by dále jednal a znovu rozhodl.

### Čís. 9511.

**Bylo-li předvolání k prvnímu roku doručeno přímo žalovanému, nikoliv jeho právnímu zástupci, nemá doručení platnost a procesuální účinnost a jde o zmatek podle § 477 čís. 4 c. ř. s.**

(Rozh. ze dne 9. ledna 1930, R II 434/29.)

Předvolání k prvnímu roku bylo doručeno přímo žalovanému, ač měl právního zástupce. Ježto se žalovaný k prvnímu roku nedostavil, byl vynesena rozsudek pro zmeškání podle žaloby. Odvolací soud zamítl usnesením odvolání, vytýkající jen zmatek podle § 477 čís. 4 c. ř. s., pro nesprávný postup při doručování. Nejvyšší soud zrušil napadené usnesení, jakož i rozsudek prvního soudu i s předchozím řízením počínajíc doručením předvolání k prvnímu roku přímo žalovanému a vrátil věc soudu první stolice, by o ní znovu jednal a rozhodl.

### Důvody:

Žalovaná strana dala pro spor, o nějž jde, JUDr. Otakaru L-ovi, advokátu v Košicích, procesní plnou moc v mezích § 104 zák. čl. I.: 1911, jenž se v podstatě kryje s ustanovením § 31 c. ř. s. Podle § 93 c. ř. s. měla se tudíž všechna doručení v této právní rozeprí díti zmocněnci, jehož plná moc nebyla zrušena. Doručil-li přes to procesní soud první stolice usnesení ze dne 12. září 1929, jímž byl nařizen první rok na den 25. září 1929, nikoliv JUDr. L-ovi, nýbrž přímo žalované straně, nelze tomuto doručení, ano se stalo proti výslovnému a určitému předpisu § 93 c. ř. s., přiznati platnost a procesuální účinnost. V tomto ustanovení jest použitím slov: »mají se díti« vysloveno, že jest platnost doručení podmíněna šetřením tohoto předpisu. Věc se má tedy tak, jakoby usnesení vůbec nebylo doručeno. Žalovaná strana směla předpokládati, že procesní soud bude dbáti zákonných předpisů, že tudíž její zmocněnec byl o roku vyrozuměn a že není třeba, by se sama dostavila k prvnímu roku, ana nebyla předvolána k osobnímu se dostavení podle § 183 první odstavec čís. 1 c. ř. s. Nelze na straně požadovati, by se přesvědčovala, zda její zástupce byl vyrozuměn, aneb by ho zpravila sama a vzala takto na se úkon, který podle zákona náleží soudu. Žalované straně byla tudíž nezákonným postupem soudu odňata možnost, na soudě projednávat, ježto pro projednávání zřídila právě zákonným způsobem advokáta (srovnej: Hora: Českoslo-