

P R A K T I C K É P Ř Í P A D Y.

K výkladu § 1116a obč. zák. a § 6 (1) zák. o ochr. náj. Byl-li v nájmu chráněn zůstavitel, jest chráněna také jeho neujatá pozůstalost a po odevzdání pozůstalosti dědic. Předpis § 6 (1) zák. o ochr. náj. nemá za účel založení záštity zákona pro dědice, nýbrž ustanoviti, kteří z několika dědiců mají přednostní nárok na vstup do nájemní smlouvy zemřelého nájemníka.

Vlastnice domu dala soudní výpověď z obchodních místností universální dědičce zemřelého obchodníka. Ani okresní ani krajský soud nevyhověly námitkám proti výpovědi. Nejvyšší soud změnil rozsudky nižších soudů a prohlásil výpověď za zrušenou.

D ů v o d y: Dovolání jest oprávněno (§ 503, č. 4 c. ř. s.). Nelze souhlasiti s odvolacím soudem, že nájemní smlouva manžela žalované strany z a n i k l a jeho smrtí, že po jeho smrti stala se žalovaná n o v o u nájemnicí a že již 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 tento 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 nesporné, 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 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 jak pro místnosti obytné, tak pro jiné. Dědic v s t u p u j e v nájemní práva zůstavitelova, která také náležejí k souhrnu pozůstalostního jmění (§§ 531 a 547 obč. zák. a k tomu rozh. čís. 5528 sb. n. s.). Jde tu o sukcesi 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 nájemnicí. Tím také padá jeho důvod čerpaný z § 31 (1) čís. 4 zák. o ochr. náj.

P ř e d m ě t n á j m u má význam jen pro další trvání nájemní smlouvy. V té příčině nutno rozeznávat 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 jak pronajímatel, tak 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 jejího předčasného 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, aby v něm pokračovali (sr. motivy k III. dílí novele str. 322 a rozhodnutí čís. 5674 sb. n. s.).

Nyní jest nutno 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 se nedotkla smrt nájemníkovy. Vždyť nejde o nový nájem, nýbrž o vstup do starého nájmu a pokračování v něm. Byl-li chráněn nájemník, jest po jeho smrti a až do odevzdání pozůstalosti chráněna hereditas iacens (sr. na př. rozh. čís. 4903, 5862, 6112 sb. n. s.), a po odevzdání pozůstalosti dědic, jako universální sukcesor, jehož práva jsou totožná s právy zůstavitelovými (§ 547 obč. zák. a rozh. čís. 5674 sb. n. s.). Nic na tom nezáleží, jsou-li předmětem nájmu obytné či jiné místnosti, neboť co platí o bytech, platí podle § 30 zákona na ochranu nájemníků o jakýchkoli jiných místnostech. K tomuto důsledku dojde 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 — jak se stalo v souzeném případě — a brání-li se vypovězená strana z tohoto důvodu proti výpovědi, nutno vysloviti rozsudkem, že se výpověď zrušuje, protože není pro ni věcného a právního podkladu (§ 572 cřs. a na př. rozh. čís. 6813 sb. n. s.).

Protože se nižší soudy i strany obíraly také předpisem § 6 (1) zákona o ochr. náj. a protože jak první, tak 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 založiti 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 nějakého zvláštního ustanovení. Účel tohoto předpisu byl jiný. Účelem bylo stanovit, kteří z dědiců mají přednostní nárok, aby vstoupili v nájemní smlouvu zemřelého 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 čís. 44 sb. z. a n.) obmezena jen na ony dědice, kteří, jsouce příslušníky rodiny zemřelého nájemníka, bydleli v jeho bytě v době jeho smrti a nemají vlastního bytu. Tyto dědice možno co do bytu nazvati dědici privilegovanými. Cíl zákona jest jasný: v případě konkurence dědiců v řečeném smyslu privi-

legovaných a dědiců neprivilegovaných mají nárok na pokračování v nájmu bytu jen ti, kteří 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. obmezený 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. žádné role a že dědička jest chráněna v převzatém nájmu obchodních místností již podle § 547 obč. zák. a §§ 1 a 4 zákona o ochr. náj.

Rozhodnutí nejvyššího soudu ze dne 6. listopadu 1930, č. j. Rv I 1656/30. V. Cícha.

Pozemková reforma. Obsahuje zákaz zcizení v sobě vždy též zákaz zadlužení?

Okresní soud v B. z a m í t l knihovní žádost manželů T., aby podle dlužního úpisu bylo v pozemkové knize M. Ž. vložka č. 2635 vloženo právo zástavní pro pohledávku Městské spořitelny v B. v částce 9000 Kč s přísl., ježto v této vložce jest zapsán zákaz zcizení bez svolení Státního pozemkového úřadu a dlužní úpis nebyl Státním pozemkovým úřadem schválen.

K rekursu žadatelů z m ě n í l krajský soud v B. napadené usnesení a žádaný zápis povolil, z těchto d ů v o d ů: Ježto se nejedná o rolnický podíl podle § 31 přidělového zákona a jde o přiděl dle první části tohoto zákona, ježto dále Státní pozemkový úřad podle § 23 cit. zák. zápisem do pozemkové knihy právo stěžovatelů, získané přidělem, obmezil pouze zákazem zcizení, nikoliv zákazem zatížení, není tu vůbec zákonného důvodu, proč by vklad práva zástavního neměl býti povolen. Důvody prvního soudu, že zatížení se může státi jen se svolením Státního pozemkového úřadu, nemají opory ani v zákoně ani v knihovním stavu, a bylo proto rekursu vyhověno.

Dovolací stížnosti Obvodové úřadovny Státního pozemkového úřadu v B. Nejvyšší soud n e v y h o v ě l. Odůvodnění: Nelze souhlasiti s názorem, hájeným v dovolacím rekursu, že pod zákaz zcizení, poznamenaný v knihovní vložce č. 2635 v M. Ž., spadá také smluvní zřízení práva zástavního. Zdejších rozhodnutí R II 308/29 (č. 9166 sb. n. s.) a R II 338/29 dovolává se dovolací rekurs pro hájený názor neprávem, neboť obě měla za předmět exekuční zřízení práva zástavního a vztahovala se na zákaz zcizení, poznamenaný podle § 22 zákona o zajištění půdy drobným pachtýřům v doslovu novely čís. 311/20, kdežto v nynějším případě jde o smluvní právo zástavní a o zákaz zcizení podle § 7 záborového zákona v doslovu novely č. 108/21. Záviselo stejně jako při přidělu dle § 23 zákona přidělového na vlastním rozhodnutí Státního