

Rozhodnutí Krajského soudu v Olomouci ze dne 9. 7. 1958, sp. zn. 4 Co 448/58

Číslo: 5/1959

Právní věta:

K otázce vyklizení bytu v rodinném domku se zahradou (§ 556 o. s. ř.).

Soud: Krajský soud v Olomouci

Datum rozhodnutí: 09.07.1958

Spisová značka: 4 Co 448/58

Číslo rozhodnutí: 5

Číslo sešitu: 1

Typ rozhodnutí: Rozhodnutí

Hesla: Domek rodinný, Nájmy chráněné

Předpisy:

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Exekucním titulem je rozsudek lidového osudu v Přerově, kterým soud přivodil k výpovědi nájemního poměru mezi účastníky řízení s tím, že nájemní poměr končí dnem 31. 12. 1956 a nájemce je povinen byt vyklidit a vyklizený odevzdat do 15. ledna 1957 pod exekucí. Podle něho tvoří předmět nájmu byt v rodinném domku pozůstávající z jednoho a půl pokoje, kuchyně, spížky a dalšího příslušenství. Na základě tohoto exekucního titulu byla usnesením téhož soudu povolena exekuce vyklizením s tím, že vyklizení bude provedeno teprve tehdy, prokáže-li vymáhající strana potvrzením bytového odboru rady místního národního výboru, že pro povinnou stranu je zajištěn náhradní byt (§ 556 o. s. ř.).

Lidový soud v Přerově vyhověl návrhu vymáhající strany, která navrhla exekuci vyklizením zahrady u rodinného domku, která podle jejího názoru tvoří součást nájemního předmětu.

Krajský soud usnesení soudu první stolice změnil tak, že návrh vymáhající strany, aby soud nařídil výkon exekuce vyklizením dvora a zahrady, zamítl.

Odůvodnění:

Podle § 387 obč. zák. je podstatnou náležitostí každé nájemní smlouvy určení věci (předmětu nájmu) a úplaty (nájemného). Již z toho nezbytně plyne, že nájemní smlouva jakožto dvoustranná smlouva úplatná může být měněna jen shodnou vůlí obou stran. Nelze proto jen jednostranným projevem jedné ze stran tohoto poměru na podstatných náležitostech smlouvy nic měnit. Připouští-li proto zákon zrušení nájemní smlouvy také jen jednostranným projevem, totiž výpovědí, může se tato výpověď týkat jen celého předmětu nájmu a nikoli jen jeho části. To plyne z úvahy, že výpověď je jen

jedním ze způsobů zrušení nájemního poměru a nikoli jeho změny. Výpověď jen z části nájemního objektu zákon nezná. Není také žádného zákonného ustanovení o tom, jak by měla v případě takového částečného zrušení (ve skutečnosti změny) nájemního poměru být určena druhá podstatná náležitost nájemní smlouvy, totiž úplata za užívání zbývajících částí.

Z toho plyne dále, že v případě, že zahrada, o jejíž vyklizení jde, nebyla najata současně s bytem za jednotně ujednané nájemné, nestala se předmětem jednotné nájemní smlouvy a nájemní poměr ohledně ní nebyl zrušen rozsudkem lidového soudu v Přerově, který je základem k exekučnímu návrhu. V takovém případě brání povolení exekuce vyklizením těchto nemovitostí nedostatek exekučního titulu.

Tvoří-li zahrada jednu z částí jednotné nájemní smlouvy o bytu s příslušenstvím a exekuční titul se vztahuje i na ni, neznamená to, že exekuce vyklizením může být povolena, případně nařízen její výkon jen ohledně této části nájemního předmětu, pokud byt není vyklizen. Při nedělitelnosti nájemní smlouvy nabývá zahrada, najatá současně s bytem za jednotné nájemné, povahu součásti bytu (§ 24 obč. zák.) a tuto povahu neztrácí ani v exekuci. Dokud nemůže být vyklizen byt, nemůže být vyklizena ani jeho součást. Ustanovení § 556 o. s. ř., které upravuje exekuci vyklizením bytu, nevede k rozštěpení jednotného nájemního předmětu na byt na jedné a zahradu na straně druhé. Nelze proto bez vyklizení bytu vyklidit ani dvůr a zahradu.

(Srov. i rozhodnutí č. 138/1954 Sbírky rozhodnutí čs. soudů).