Rozhodnutí Krajského soudu v Olomouci ze dne 20. 9. 1956, sp. zn. 4 Co 514/56

Číslo: 37/1957

Právní věta:

Třicetidenní lhůta podle § 386 odst. 2 o. s. ř. je zachována, když pronajimatel, který dosáhl přivolení k výpovědi z důvodu potřeby pronajimatele podle § 1 písm. a) nař. č. 179/1950 Sb., o důležitých důvodech k výpovědi chráněných nájmů nebo k jich zrušení bez výpovědi, uzavřel v této lhůtě nájemní smlouvu s novým nájemníkem z řad zaměstnanců. Jestliže se nový nájemník, ať již z důvodu vhodné úpravy bytu nebo pro okolnosti nastavší v jeho osobě do 30 dnů do bytu nenastěhuje, nelze z toho usoudit na nesplnění povinnosti uložené v § 386 odst. 2 o. s. ř. pronajimateli.

Soud: Krajský soud v Olomouci

Datum rozhodnutí: 20.09.1956

Spisová značka: 4 Co 514/56

Číslo rozhodnutí: 37

Číslo sešitu: 3

Typ rozhodnutí: Rozhodnutí

Hesla: Nájmy chráněné, Smlouva nájemní

Předpisy:

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Lidový soud v Přerově zamítl žalobu, kterou se žalobce domáhal, aby mu žalovaný podnik znovu pronajal byt, z něhož byl vypovězen z důvodu potřeby pronajimatele podle § 1 písm. a) nař. č. 179/1950 Sb. Lidový soud zjistil, že byt žalobcův byl ihned po jeho vyklizení pronajat zaměstnanci pronajímatele a že pronajimatel v souhlase s novým nájemcem prováděl v bytě opravy, které bránily obsazení bytu.

Krajský soud k odvolání žalobce zrušil tento rozsudek lidového soudu a uložil mu, aby dále ve věci jednal a znovu rozhodl.

Odůvodnění:

Podle § 386 odst. 2 o. s. ř. v případech, v nichž důležitým důvodem přivolení k výpovědi je potřeba pronajimatele, je pronajimatel povinen vypověděnému nájemci znovu pronajmout předmět nájmu, nebude-li předmětu nájmu do 30 dnů po odevzdání použito k účelu, pro který bylo dáno přivolení k výpovědi. Tato lhůta nepočne běžet dříve, než by při náležité péči mohlo být započato s používáním nájemního předmětu k uvedenému účelu.

Předmětu nájmu je použito k účelu, pro který bylo dáno přivolení k výpovědi, byla-li ve lhůtě 30 dní uzavřena nájemní smlouva mezi pronajimatelem a novým nájemníkem z řad zaměstnanců podniku, když důležitý důvod přivolení k výpovědi byl opřen o ustanovení § 1 písm. c) nař. č. 179/1950 Sb. V takovém případě učinil pronajimatel se své strany vše, aby bylo bytu použito k uvedenému účelu. Jestliže nový nájemník, ať již z důvodu vhodné úpravy bytu nebo pro okolnosti nastavší v jeho osobě, do 30 dnů od odevzdání bytu pronajimateli se nenastěhuje, nelze nájemníkův odklad s nastěhováním považovat za zavinění pronajimatele, neboť tento se své strany učinil vše, co bylo jeho povinností a za prodlení svého nového nájemníka nemůže být činěn zodpovědným, neboť nemůže sám nuceně nájemníka nastěhovat.

Lidový soud však nezjistil, kdy byla uzavřena nová nájemní smlouva, takže v tom směru zůstalo řízení kusé. Toto neúplné zjištění skutkového stavu třeba odstranit vhodnými důkazy, předložením nájemní smlouvy, výpovědí nového nájemníka jako svědka. Kdyby bylo zjištěno, že nájemní smlouva byla uzavřena po uplynutí 30 dnů od odevzdání bytu pronajimateli, pak bude nutno provést důkazy o tom, zda při náležité péči mohlo či nemohlo být započato s užíváním bytu k uvedenému účelu již dříve. Zde bude nutno provést všechny vhodné důkazy zejména o tom, zda a jaké úpravy bytu byly konány, zda bránily řádnému užívání, zda pronajimatel učinil vše, aby v nich bylo řádně pokračováno, tedy o tom, zda mohlo či nemohlo být započato s užíváním bytu k uvedenému účelu dříve, než se skutečně stalo.