

Dr. Jos. Zelinka:

# Ochrana nájemníků.

Zákon o ochraně nájemníků.

Zákon o odkladu exekučního vyklizení místností.

Zákon o mimořádných opatřeních bytové péče.

Vládní nařízení o pojmu náhradních místností.

S rozhodnutími vyšších stolic soudních a správních.  
Výklad změn podle nových zákonů od 1. prosince 1930.

Přehledná tabulka zvýšení nájemného.

Výpočet zvýšení podle stavu zákonného r. 1931.

Vydání 1931.

*II bci 11*

*6165-II*

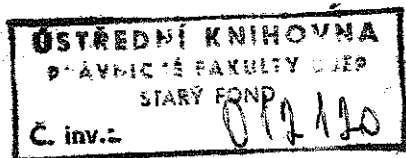


Nákladem

**PŘÁVNICKÉ KNIHKUPECTVÍ A  
NAKLADATELSTVÍ**

PRAHA II., LÜTZOWOVA 35. TELEFON 313-59.

*1721/3*



## OBSAH.

	Str.
Úvod . . . . .	7
Zkratky citovaných pramenů . . . . .	11

### I. ODDÍL.

Výklad:

<b>Ochrana nájemníků . . . . .</b>	<b>13</b>
<b>A) Zákon o ochraně nájemníků . . . . .</b>	<b>15</b>
Vymezení nynějšího rozsahu ochrany . . . . .	18
Souvislost a vliv povšechných právních předpisů na ochranu nájemníků . . . . .	20
Smlouva nájemní (§ 1090 obč. z. a § 1 odst. 1 zák. o ochr. náj.) . . . . .	23
Uživací právo nájemníka (§ 1098 obč. z.) . . . . .	40
§ 1118 obč. z. a § 3 zák. o ochr. náj. . . . .	51
§ 1116a) obč. z. a § 6 odst. 1 zák. o ochr. náj. . . . .	63
Účinky prodeje domu na práva nájemní (§ 1120 obč. z.) . . . . .	79
Spoluvlastnictví (§§ 825—843 obč. z.) . . . . .	85
Stavební sdružení (§ 31 odst. 1 č. 3 zák. o ochr. náj.) . . . . .	94
§ 20 zák. o ochr. náj. . . . .	101
<b>B) Řízení soudní ve věcech bytových . . . . .</b>	<b>119</b>
Vzájemný poměr řízení výpovědního podle zák. o ochr. náj. a podle civ. řádu soudního . . . . .	121
Řádné řízení výpovědní za platnosti zákona o ochr. náj. (roz. č. 177—252) . . . . .	144
Útraty nesporného řízení o svolení k výpovědi (§ 5 zák. o ochr. náj.) . . . . .	157

C) Změny v novém zákoně o ochraně nájemníků . . .	169
Náhradní byt . . . . .	171
Pojem náhradních místností podle vl. nař. č. 103/1930 Sb. z. a n.	174
Výpověď ve prospěch dětí pronajímatele (výpovědní důvod § 1 odst. 2 č. 13 zák. o ochr. náj.) . . . . .	194
Nový výpovědní důvod § 1 odst. 2 č. 20 zák. o ochr. náj. . . . .	199
Nájemné za platnosti nového zákona o ochraně nájemníků (§§ 8—25 . . . . .)	212
Základní nájemné — První pronájem . . . . .	228
§ 10 zákona o ochr. náj. . . . .	232
Výpočet zvýšení nájemného v příkladech . . . . .	239
v Plzni . . . . .	240
v Praze . . . . .	242
v jiných místech . . . . .	243

## II. ODDÍL.

### Zákony týkající se bytové péče.

A) Zákon ze dne 26. listopadu 1930 č. 166 Sb. z. a n., kterým se prodlužují a doplňují zákony týkající se bytové péče . . . . .	245
B) Vládní nařízení ze dne 26. června 1930 č. 103 Sb. z. a n. o pojmu náhradního bytu . . . . .	248
C) Zákon o ochraně nájemníků ze dne 28. března 1928 č. 44 Sb. z. a n. ve znění zákona č. 30/1930 a č. 166/1930 Sb. z. a n. (čl. I zák. č. 166/1930) . . . . .	250
Exekuce vyklizením místností — Odklad . . . . .	351
D) Zákon o odkladu exekučního vyklizení místností ze dne 28. března 1928 č. 45 Sb. z. a n. (čl. II. zák. č. 166/1930) . . . . .	353
E) Zákon o mimořádných opatřeních bytové péče ze dne 11. července 1928 č. 118 Sb. z. a n. (čl. III. zák. č. 166/1930) . . . . .	361

Tabulka udávající přehled obecně přípustného zvýšení nájemného podle § 9 zák. o ochr. náj. za platnosti zákona do 31. prosince 1931 . . . . . 377, 378

Abecední rejstřík věcný . . . . . 379



### Některé omyly tiskové kromě menších tiskových chyb smyslu nerušících:

Na str. 247 čl. VII zákona č. 166/1930 Sb. z. a n. mezi 2. a 3. řádkem jest doplniti slovy: „44/1928, jaké vyplývá ze změn předsevzatých zákonem“.

Na str. 240 ve výpočtu zvýšení nájemného pod I Byt o 2 pokojích a kuchyni č. 2 na místě „32·5%“ správně „33·5%“, a Byt o 3 a více pokojích pod 2. na místě „22% + 8·5%“ správně „28·2% + 5%“.

# Ú V O D.

---

„Praxe svědomí zákona“.

K posavadním spiskům, opírajícím se o zkušenosti čerpané ze soudní praxe z oboru judikatury ve věcech bytových, podávám nové vydání zákonů o bytové péči podle stavu nynějšího.

Od posledního vydání z r. 1928 nastaly některé změny zákonných ustanovení pro praxi dosti významné.

Nad to přibýly nové četné zkušenosti praktické k ustanovením zákona jinak nezměněným.

Toto nové vydání obsahuje stav zákonný od 1. prosince 1930, jak byl utvořen zákony č. 30/1930 a č. 166/1930 s účinností do 31. prosince 1931.

Způsobem zpracování připojuje se ke spisku předcházejícímu Ochrana nájemníků z r. 1928. Byl proto i pro toto nové vydání ponechán název stejný, vystihující povšechně společný předmět, ač s obsahem nyní poněkud rozšířeným, zahrnujícím i jiné zákonné předpisy, bytové péče se dotýkající.

Jinak však tato nová práce jest uvnitř i na venek opět celkem samostatným.

Jako ve spisech dřívějších tak i při tomto novém vydání bylo snahou pisatele podati celkový obraz právních poměrů bydlení v domech vlastních i cizích, zvláštními zákony chráněných i nechráněných, jak se jeví ve výsledcích společného působení předpisů zákonů výjimečných a pravidelných předpisů povšechných v nynějším právním řádu platných.



Hranice působnosti obojích těchto předpisů, byť i jen znenáhla, stále se posunuje postupným uvolňováním ochrany a faktickým přibýváním místností, ochraně na dále nepodléhajících, ve prospěch poslednějších. Při tom rozhraní mezi působností jedné a druhé se stává pro praxi čím dále tím nepřehlednější a nejasnější, ač opět s druhé strany pro posuzování právních poměrů účastníků právně i hospodářsky tím důležitější.

I z té příčiny bylo v tomto vydání ve zvýšené míře přihlíženo k vzájemné souvislosti předpisů výjimečných a povšechných právních předpisů pravidelných, jimž ostatně vůbec i nájmů a místností zvláštním zákonem posud chráněné v částech tímto zákonem nedotčených jsou rovněž podrobeny.

Důležitějším vzájemným vztahům zákonů výjimečných k pravidelným ustanovením platného práva materiálního i formálního byly věnovány v prvním oddílu opět zvláštní stručné úvahy samostatné. K nim připojena judikatura našeho nejvyššího soudu, řešením těchto vztahů při různých skutkových a právních otázkách častěji, než by se mohlo zdát, se zabývající.

Rozsah judikatury tu připojené zasahuje do těch nejrůznějších oborů pravidelných předpisů platného práva materiálního a formálního a místy vybočuje snad i z užšího rámce nadsia této knížky. Poznání celkového stavu právního výjimečnými zákony za současné platnosti pravidelného řádu právního v otázce bydlení utvořeného však nejen usnadňuje, nýbrž namnoze i přímo podmiňuje. Zároveň při tom pak podává souvislejší přehled též o právních poměrech bydlení zákonu výjimečnému nepodléhajících.

I jinak spočívá hlavní těžiška této nové práce, stejně jako při vydáních dřívějších, především ve zkušenostech praktických, v četných dalších rozhodnutích soudních a správních až do doby nejnovější — rozhodnutí v dřívějších vydáních obsažená se tu neopakují — k jednotlivým zákonným ustanovením z různých pramenů sebraných. Tyto jsou zejména též základem úvah o účincích a významu změn ve znění zákona č. 44/1928 nově provedených, opět s hlediska představy pravděpodobného praktického působení nových ustanovení v jejich souvislosti s jinými usta-

novenými zákonů výjimečných i povšechných předpisů pravidelných.

V ostatním mohu jen opakovati úvodní slova k dřívějším vydáním těchto zákonů.

Jsem si vědom vad i této práce. Nejen pro obtížnost látky a jejího aspoň poněkud objektivně uspokojivého zpracování. I pro nedostatek potřebného času při pravidelném zaměstnání soudcovském v poslední době zvlášť tísnivý, nemohla tato práce býti než zběžnou, řadící pouze různé zkušenosti a úvahy, namnoze bez náležitého systematického proniknutí vnitřního.

Přes její vady a nedostatky odhodlal jsem se tuto knížku vydati, v důvěře, opírající se též o vlídné přijetí, jehož se dostalo ve veřejnosti vydáním dřívějším, a v tom očekávání, že i tento nedokonalejší přehled výsledků živé soudní praxe může aspoň do jisté míry opět sloužiti za praktickou pomůcku pro použití zákona a výklad některých jeho ustanovení pro účastníky — a tím na konec poněkud ulehčiti i soudům samým v tomto obtížném a přec opět pro účastníky mnohdy nejvyšším důležitém oboru judikování.

A při tom na druhé straně zároveň snad i přispěti k bližšímu poznání skutečných výsledků praktického působení zákonných předpisů výjimečných jak pro zákonodárnou kontrolu vývoje posavadního tak i pro další účelnou úpravu tohoto posledního zbytku vázaného hospodářství poválečného, jehož konečná likvidace v zájmu jednotlivých občanů i národního a státního celku se stává čím dále tím naléhavější.

Jestli vůbec právo psané vyšlo z výsledků praktického pořádání životních poměrů občanů téhož národního a státního celku, od jehož dočasných potřeb v žádné době a u žádného národa zákonodárná moc bez ohrožení vlastních cílů nemůže se uměle odpoutati, pak platí to v míře nejvyšší v oboru těchto výjimečných zákonů, zvláštními poměry mimořádné doby vyvolaných, i pro další úpravu podmínek bydlení, důležité životní potřeby všech občanů a jejich rodin.

Učiniti poznatky praktického provádění zákonů u soudů dle sil a možností obecně přístupnými vytkl jsem si za úkol již při první

samostatné práci z oboru těchto výjimečných zákonů r. 1922 jako stavovskou a občanskou povinnost českého soudce.

A může-li soubor praktických zkušeností, byť i jen zběžně tu sebraných a načrtnutých, aspoň z části i tomuto úkolu vyhověti, pak již tím nebyla ani tato má práce opět zcela marna.

V PLZNI v lednu až březnu 1931.



## Zkratky pramenů:

### Rozhodnutí nejvyššího soudu v Brně:

- Sb.** = Sb. n. s. civ. (oficiální označení) Sbírka rozhodnutí nejvyššího soudu ve věcech občanských (Sbírka Vážného).  
**Sb. tr.** = Sb. n. s. tr. Rozhodnutí nejvyššího soudu ve věcech trestních.  
**Věst.** = Sb. m. sprav. civ. Sbírka rozhodnutí nejv. soudu ve věcech občanských. Příloha k Věstáku ministerstva spravedlnosti.  
**Pr. O.** = Úřední sbírka rozhodnutí nejvyššího soudu pro Slovensko. Příloha Právneho Obzoru, Bratislava.  
**Právník** = Právník. Časopis věnovaný vědě právní a státní.  
**Ces. Adv.** = Česká advokacie. Organ advokátů československých. Hlídky rozhodnutí.  
**Př. roz.** = Přehled rozhodnutí. Příloha Časopisu pro právní a státní vědu, Brno.  
**S. L.** = Soudcovské Listy. Organ Svazu československých soudců. Příloha Rozhodnutí nejvyššího soudu v Brně.  
**R. Ztg.** = Richterzeitung. Organ Vereinigung der deutschen Richter und Staatsanwälte in der tschechoslowakischen Republik.  
**Jur. Ztg.** = Juristen-Zeitung für das Gebiet der Tschechoslowakischen Republik.  
**Pr. Arch.** = Prager Archiv für Gesetzgebung und Rechtsprechung,

### Nálezy nejvyššího správního soudu v Praze:

- Sb. adm.** = Boh. adm. Nálezy nejvyššího správního soudu ve věcech administrativních.

### Rozhodnutí sborových soudů první stolice jako soudů rekursních:

- Zem.** = Krajský soud civilní v Praze.  
**Kr.** = Krajský soud v Plzni.

Tisky poslanecké sněmovny N. S. R. Č. 1930:  
K zákonu č. 30/1930 Sb. z. a n.

Vládní návrh Tisk č. 289.  
Zpráva výboru sociálně-politického a rozpočtového Tisk č. 303.

K zákonu č. 166/1930 Sb. z. a n.

Vládní návrh Tisk č. 786.  
Zpráva výboru sociálně-politického a rozpočtového Tisk č. 790.

\*  
Kubišta II = JUDr. Hynek Kubišta—JUDr. Jan Srb: Zákon o ochraně nájemníků. Zákon o odkladu exekučního vyklizení místností. 1924.

Mayer III = Dr. Rob. Mayr: Soustava občanského práva, 1928.  
Kniha třetí: Obligační právo.

Sedláček II = Dr. Jar. Sedláček: Obligační právo II — 1926.  
Ehrenzweig = Dr. Ar. Ehrenzweig: System des oesterr. allg. Privatrechts — II. sv. 1. — Das Recht der Schuldverhältnisse — 1920, 6. vyd.

Swoboda = Ernst Swoboda: Kommentar zum Mietengesetz, Graz 1929.

Fürth = Fürth: Mietrecht und Mietverfahren 1899.

\*  
O nájemném = Zelinka: O nájemném 1922.

Zvýšení nájemného = Zelinka: Zvýšení nájemného podle zákona z r. 1923.

Zákony I = Zelinka: Zákony upravující právní poměry vlastníků domů a nájemníků, 1924.

Zákony II = Zelinka: Zákony upravující právní poměry vlastníků domů a nájemníků, 1926.

Ochrana I = Zelinka: Ochrana nájemníků, vydání 1928.

\*  
Pokud jsou citovány jiné prameny, jsou uvedeny buď plným názvem nebo zkratkami obecně srozumitelnými.

## Oddíl I.

### Ochrana nájemníků.

Ochranou nájemníků obecně vyrozumívá se systém *chránící nájemníky jako smluvní stranu* v právním poměru nájemním vůči druhé smluvní straně, pronajímateli, vyloučením účinnosti některých ustanovení zákonných upravujících povšechně soukromoprávní poměry nájemní.

Jde o *mimořádné opatření* vyvolané válečnými poměry, jehož počátek sahá do světové války (první základ k němu byl dán nařízením veškerého ministerstva rakouského ze dne 26. ledna 1917 č. 34 ř. z.) Bylo však převzato pod tlakem mimořádných poměrů poválečných i do časů *mirových* v našem státě samostatném a vybudováno s různými změnami a úpravami postupem času v celou *soustavu* různých mimořádných opatření zákonných — řešících nynější *problém krise bytové*.

K původní ochraně nájemníků v užším smyslu přistoupila další opatření ji doplňující, odklad exekučního vyklizení místností a jaksi s druhého pólu mimořádná opatření bytové péče a podpora stavebního ruchu.

Všechna tato zákonná opatření v různých dobách vzniklá na konec spojuje organicky *jeden cíl*, jež nutno při další úpravě jejich na dále sledovati a jež muž i úprava zvláštních opatření těchto různých zákonů v jednotlivostech na dále se musí přizpůsobiti — v zájmu dosažení konečného cíle *společného, zdárného rozřešení nynějších obtíží bytových v trvalý prospěch jednotlivých občanů i celého našeho státu*.

Tato vnitřní spojitost, všeobecně nyní již uznávaná, došla i *zevnějšího výrazu* sloučením všech zákoných opatření s ochranou nájemníků v širším slova smyslu souvisejících v jediném zákoně, nyní platném, *kterým se prodlužují a doplňují zákony týkající se bytové péče.*

Zákonem ze dne 26. listopadu 1930 č. 166 Sb. z. a n. prodloužena byla *do jednotného konečného termínu dne 31/12 1931* účinnost zákona o ochraně nájemníků, ze dne 28. března 1928 č. 44 Sb. z. a n. ve znění zákona ze dne 27/3 1930 č. 30 Sb. z. a n. s některými dalšími změnami (čl. I.), účinnost zákona ze dne 28. března 1928 č. 45 Sb. z. a n., o *odkladu exekučního vyklizení místnosti* (čl. II.), jakož i účinnost ustanovení §§ 1 až 16 zákona ze dne 11. července 1928 č. 118 Sb. z. a n. o *mimořádných opatřeních bytové péče* (čl. III.) Kromě toho prodloužena a rozšířena působnost některých časově omezených ustanovení zákona ze dne 10. dubna 1930 č. 45 Sb. z. a n. o *stavebním ruchu* (čl. IV.)

Zároveň při vydání tohoto *jednotného zákona prozatímního*, podobně jako při dřívějším prodloužení ochrany nájemníků zákonem z 27/3 1930 č. 30 Sb. z. a n., v zákonodárných kruzích se zdůrazňuje „poznání, že je ve *všeobecném zájmu* aby *celý bytový problém* byl upraven *definitivně*“ a znova slibuje se pokračování v přípravách osnovy nového definitivního zákona bytového do skončení platnosti zákona nynějšího, „*který by s jednotného hlediska řešil bytový a stavební problém v celém jeho rozsahu*“ (důvodová zpráva k vl. návrhu zákona č. 30/1930 a zák. č. 166/1930, Tisk posl. sněm. č. 289 a 786.)

## Zákon o ochraně nájemníků.

Zákon o ochraně nájemníků ve svých zvláštních předpisech tvoří v právním řádu obecně platném *výjimku* z povšechných ustanovení občanského zákona o nájemních poměrech soukromoprávních (§§ 1090 až 1121) a civilního soudního řádu o pravidelném soudním řízení o výpovědi (§ 560 a n.) Stanoví na dobu své platnosti některé *odchytky* od povšechných právních předpisů o nájmech, i pro nájemní poměry chráněné, pokud jím nejsou změněny, jinak obecně platných.

Pres to však, že jde v podstatě o ustanovení *výjimečná*, upravující jen některé poměry nájemní a dokonce jen po některých jejích stránkách, zákon o ochr. náj. používá *konstrukce* předpisu platnosti *všeobecné*. Stanoví v §§ 1 a 8 potřebu soudního svolení k výpovědi a obmezení přípustnosti zvýšení nájemného jako *pravidlo*, platné pro *všechny smlouvy nájemní a podnájemní*.

Ovšem opět na jiných místech připouští z tohoto výjimečného pravidla *výjimky*, jimiž vrací pro některé smlouvy nájemní *pravidelnou působnost* povšechným zákoným předpisům občanského zákona a civilního řádu soudního o smlouvách nájemních — buď zúplna nebo z části. (Srv. k tomu též Ochrana I, str. 88, poznámky u § 1 odst. 1.)

Takto činí zákon sám i technicky *hranici* svého působení dosti *nepřehlednou* a pro praxi v její nevyčerpateľné různotvárnosti mnohdy i *nejistou*. Nepřehlednost a nejistota zvyšuje se i tím, že výjimky z ochrany jsou rozptýleny na různých místech zákona a nad to podle nynějšího znění zákona nevycházejí ani z jednotného skutkového a právního hlediska.

Jakýsi *generelní výpočet* výjimek z působnosti ochrany obsahuje § 31 zákona, uvádějící několik skupin případů, „na něž se zákon nevztahuje“ (i tu ostatně opět s různými podmínkami a výjimkami).

Kdežto však zákon v § 1 mluví o „*smlouvách nájemních nebo podnájemních*“, v § 31 vylučují se z působnosti zákona nikoli smlouvy a nájemní poměry samé, nýbrž — způsobem zřejmě ne zcela logickým — *předměty* nájemních smluv (domy, byty, místnosti), a i tyto druhy jen podle zvláštních svých vlastností nebo určitých vztahů k vlastníku nebo nájemci, trvání doby nynějšího nájmu (pronajaté *novému* nájemníku a pod.)

Byla-li hranice působnosti zákona podle zásadní konstrukce úvodních slov § 1 a § 31 stanovená *v počátcích* ochrany zcela *jednoduchá* — uzavírajíc též pozitivně *všechny* domy a místnosti v době zavedení všeobecné ochrany r. 1918 již postavené (t. zv. „*domy staré*“) a tím i *všechny* nájemní poměry v nich — stala se v pozdějším vývoji četnými dalšími různými omezeními ochrany nejvýš *krivolakou* a změnila na konec podle nynějšího stavu zákonného vůbec i svoji původní základní povahu *věcně-místní v místně-osobní*. Podle § 31 č. 4 nynějšího zákona (od 1/4 1928) zůstává ochrana ve svých zbytcích již jen jako *ochrana nájemníků* v pravém smyslu slova pro jejich *osoby*, omezená nad to pouze na ty *nájemníky*, jichž nájemní poměr v místnostech z dřívější doby *před 1/4 1928* chráněných ještě trvá a na dobu, pokud za platnosti zákona trvá.\*)

*Obsah a účinnost ochrany* i uvnitř hranice její působnosti jsou pro jednotlivé chráněné nájemní po-

\*) Stručný přehled vývoje zákonné úpravy ochrany nájemníků od jejich rakouských počátků až do našeho zákona č. 44/1928 obsažen jest v článku „*Stavební ruch-Ochrana nájemníků*“ Obzor národohospodářský 1929 str. 835.

měry podrobeny opět různým *dalším omezením*. Postupným vývojem likvidace ochrany nájemníků stává se tato na konec sama sebou zároveň v míře stále větší *ochranou pronajímatelů*. I tím je praktické provádění stále více komplikováno.

Pokud jde o *svolení k výpovědi*, rozmnožen výpočet zvláštních důležitých důvodů výpovědních v § 1 odst. 2 nynějšího zákona na 20.

Kdežto však důvody výpovědní jsou upraveny celkem s jednotného zásadního hlediska pro všechny pronajímatele nájemníky chráněných místností (s některými různostmi při nájemech bytů a jiných místností), *ochrana proti volnému zvyšování nájemného* jest nyní upravena naprosto *nejednotně*. Odstupňována jest různě, tu podle počtu, velikosti nebo povahy najatých místností, též podle doby trvání nájmu nynějším nájemníkem, jindy opět podle příjmových poměrů nájemníka a pod. Z tohoto odstupňování, dokonce podle různých zásadních hledisek, vzházejí v praxi mnohdy *značné rozdíly ve výši nájemného*, v poměru k předmětu nájmu a základu položenému do r. 1914 jako počátečního roku válečného, *na venek* jinak nikterak *neodůvodněné*. A neodůvodněné zejména i *vůči majitelům domů* s nájemníky posud chráněnými.

Pokud jde o tyto, zachovává zákon ohledně přípustnosti zvýšení nájemného důsledně *stejně měřítko vůči všem* vlastníkům t. zv. starých domů. Nebéře vůbec ohledu na velikost domu, pronajatých místností, dobu a způsob nabytí vlastnictví domu, hospodářskou existenci, rodinné a jiné jejich subjektivní poměry. Poměrně vyšší důchod z výnosu nájemného má jen ten pronajímatel, který má ve svém domě byty a nájemníky, u nichž zákon připouští poměrně větší zvýšení. A přece právě vlastníci domů s menšími nájemními byty, u nichž zvýšení i percentuelně

je nejnižší, nebývají mezi vlastníky starých domů právě hospodářsky silnějšími.

Přihlíží-li nynější zákon pro přípustnost dalšího zvýšení nájemného i k příjmovým poměrům nájemníků, naskytá se důsledně sama sebou otázka, zdali by nebyl stejně odůvodněným i přiměřeným ohled na *příjmové poměry pronajímatele*, na př. pokud jediným jeho příjmem jest a může býti jen výnos z domu, při chráněných nájmech k uhájení hospodářské existence nedostačující a pod. Podle nynějšího stavu zákonného a běžného výkladu v praxi nutná potřeba odůvodňovaná tím, že pronajímatel nemůže býti živ z výnosu nájemného v mezích zákona o ochr. náj. placeného, za důležitý důvod vypovědi (aby uvolněním bytu z ochrany bylo mu umožněno docílití nájemného přiměřeně vyššího) se neuznává.

### Vymezení nynějšího rozsahu ochrany.

Pokus o *positivní* vymezení povšechné působnosti ochrany podle nynějšího stavu zákonného bylo by možno stručně naznačiti asi takto:

Pod ochranou zákona jsou *nájemníci* v t. zv. *starých domech* (§ 31 odst. 1 č. 1, kromě domů jmenovaných v § 31 odst. 1 č. 3), kteří mají najaty místnosti z ochrany nevyločené z *doby před 1. dubnem 1928* (kromě dalších výjimek v § 31 odst. 1 č. 1, 2, 4, 5, 6 a § 31 odst. 2.)

Ochrany požívají i *noví nájemníci bytů* z doby po 1/4 1928, kteří vstoupili v chráněnou nájemní smlouvu jako *dědici* nájemníka (§ 6 odst. 1) nebo *příslušníci rodiny* (§ 6 odst. 2) a dále nájemníci chráněných bytů *zajištěných*, přidělených *vojenským gážístům* a j. v § 31 odst. 1 č. 4, posl. věta jmenovaných.

Ochrana zákona vztahuje se dále na *nájemníky náhradních místností* v soudním řízení výpovědním

podle § 1 odst. 2 č. 9, 12, 13, 16 jim pronajatých (§ 32), ať se tak stalo *před* či *po* 1/4 1928 a to dokonce i *tenkráté, když* tyto náhradní místnosti *jinak ochráně nepodléhají* (v novostavbách a pod.)

Zákon v § 32 výslovně poskytuje nájemníkům takových náhradních bytů a místností sice ochranu jen proti výpovědi. Poněvadž však důsledkem toho pro neplacení nájemného může býti dáno svolení k výpovědi z náhradních místností podle § 1 odst. 2 č. 1, jen tenkráté, nezaplatí-li nájemník po napomenutí do dané lhůty nájemné *smluvené* (nebo v přípustné míře zvýšené podle §§ 8 až 13, 15, 16, 21 a 22), jsou tiito nájemníci náhradních bytů a jiných místností náhradních — podle výkladů některých soudů v praxi — *chránění proti jakémukoli zvýšení původního nájemného* z náhradních místností jimi placeného.

Tento výklad znamená v praxi rozšíření ochrany těchto nájemníků na dále i na místnosti jinak z ochrany úplně vyloučení, dokonce do té míry, že nájemné původně z náhradního bytu nebo náhradní jiné místnosti *smluvené* jednostranně pronajímatelem vůbec *nemůže býti po celou dobu trvání nájmu zvýšeno*, byť i zákon u jiných chráněných nájmu zvýšení připouštěl, poněvadž ustanovení zákona o zvýšení nájemného na náhradní byty (jinak z ochrany zákona vyloučené) § 32 nerozšiřuje. Jest otázka, zdali výklad tento odpovídá též pravému úmyslu zákonodárce, důslednosti však vzhledem k znění § 32 a § 1, 4 mu upříti nelze.

Konečně podle rozhodnutí nejv. soudu může býti působnost ochrany i *smluvně* býti založena pro místnosti jinak zákonem nechráněné (na př. při výměně bytu nechráněného za chráněný po 1/4 1928 i mlčky a pod.) Ovšem tuto „smluvní“ ochranu lze uplatňovati toliko *v řádném řízení výpovědním* námitkami proti výpovědi včas podanými, nesporného řízení o svolení

k výpovědi podle § 4 zák. tu použití nelze (forma soudního řízení výpovědního strany volně ujednatí nemohou.)

Již tento stručný pokus o *positivní* vymezení jen *místních hranic* působnosti zákonné ochrany v nynějším stavu — nehledíc ani k různé intenzitě její uvnitř těchto hranic — ukazuje, jak obtížný jest přehled a správný výklad jednotlivých ustanovení tohoto zákona pro řešení těch nejrůznějších nájemních poměrů v praxi.

Původní jednoduchá budova ochranná vykazuje nyní následkem různých postupných přestaveb i přístaveb, dotýkajících se namnoze i základních zdí a pilířů, tolik různých chodeb a zákoutí, že zevnější i vnitřní podoba její se úplně změnila a orientace pro účastníky stala se tak obtížnou, že jen velmi nesnadno lze naléztí správnou cestu, vedoucí k vytčenému cíli.

A bude jistě nejdůležitější, aby při přípravách nového zákona definitivního bylo na to pomýšleno, aby zákon i *technicky* se stal co možná *nejjednodušším* a tím i *nejrozumitelnějším*, při čemž ovšem bude nutno celou stavbu zákona i uvnitř od základů přizpůsobiti změněným poměrům a pravým cílům konečného zákona likvidačního.

### Souvislost a vliv povšechných právních předpisů na ochranu nájemníků.

V *nitřní nepřehlednost* a leckde i *nejasnost* jednotlivých ustanovení zákona o ochr. náj. samého jest jen *jednou příčinou* obtíží, s nimiž praktické provádění tohoto zákona stále se potkává.

*Druhá*, nemenší obtíž záleží v tom, že zákon nejen hospodářsky, nýbrž i právně nespočívá na vlastních svých základech samostatných, nýbrž, že tyto tkví v *povšechném soukromoprávním řádu právním*

— s nimiž výjimečné donucovací předpisy zákona o ochr. náj., povahy spíše veřejnoprávní, namnoze organicky sloučíti ani nelze.

Zákon o ochraně nájemníků upravuje jenom *některé* stránky poměru nájemního. *Obmezuje* v kapitole o výpovědi *smluvní volnost pronajímatelů* v ten způsob, že tento může chráněný poměr nájemní zrušiti *výpovědí jen se svolením soudu*, v kapitole o nájemném pak na ten způsob, že proti vůli nájemníka smí *zvýšiti nájemné jen v mezích zákonem* pro jeho nájemní poměr *připuštěných*. To jsou ovšem dvě *nejdůležitější* stránky soukromoprávní poměru nájemního. Proto také dotýká se ochrana tak citelně soukromých zájmů vlastníků domů a místností jí posud postižených — znamenajíc na druhé straně v dnešních poměrech opět značnou soukromoprávní osobní hmotnou výhodu nájemníků posud chráněných.

*Jinak* však řídí se všechny ostatní právní otázky i ohledně nájemních poměrů zvláštním zákonem chráněných podle právních předpisů *pravidelných*, platících i pro nájmy nechráněné, tak jako bylo před zavedením válečné ochrany nájemníků u nájmu všech. To platí i pro zvláštní soudní řízení o svolení k výpovědi, jež přesunuto v zákoně na ochr. náj. posud na cestu *řízení nesporného* — ostatně, jak praxe ukazuje, pro tyto smluvní poměry soukromé ne vždy docela schůdnou — jež opět kromě výjimek v zákoně stanovených, se řídí předpisy upravujícími povšechné řízení soudní mimosporné.

Zákon o ochr. náj. vychází z právních pojmů v nyní platném právním řádu ustálených.

*Vypověděti* smlouvu nájemní může jen *pronajímatel*, rozumí se opět *jen nájemníku* jako druhé smluvní straně. Ochrana předpokládá tudíž, že mezi stranami jest *platný nájemní poměr*, že vypovídající jest *pronajímatelem* a vypovídáný *nájemníkem*. A při tom

— *základ*, zdali jde vůbec o bydlení pod ochranu zákona spadající, lze zjistiti teprve *během řízení* o výpovědi na návrh pronajímatele zavedeného. Mnohdy se pak ukáže, že předpoklady pronajímatelovy byly *mylné* — návrh na svolení k výpovědi v řízení mimosporném soud odmítne, poněvadž nájemní poměr ochráně nepodléhá, s druhé strany opět často se stane, že výpověď danou bez soudního svolení soud na námítky vypovídaného zruší proto, že nájemní poměr ochráně podléhá. Pronajímateli nezbude pak než nastoupiti cestu druhou — se ztrátou času a mnohdy i značných nákladů marného soudního řízení. A zkušenost i z nejnovější doby ukazuje, že přes četná rozhodnutí nejvyššího soudu — právě vydaný generální přehled rozhodnutí nejvyššího soudu k ročníkům I—X (1919 až 1928) pod hesly „Ochrana nájemců“, „Smlouva nájemní“, „Výpověď z nájmu“ a mnohými jinými obsahuje celou řadu rozhodnutí sem spadajících — v těchto otázkách mnohdy i rázu *zásadního*, ochrany nájemníků přímo nebo nepřímo se dotýkajících, není posud *vždy jasno*.

Nelze sice plně souhlasiti s míněním, jakoby výjimečné předpisy zákona o ochraně nájemníků povšechně připouštěly výklad *extensivní*. Naopak v praxi převládá názor, že předpisy tohoto zákona nutno vykládati co nejúže podle slovního znění zákona a vlastního jeho smyslu — již proto, poněvadž při uznání možnosti výkladu rozšiřujícího kasuistika zákona a různorodost poměrů skutečných by nutně vedla k těm největším různostem ve výkladu v hranicích tu širších tu užších, tak že by v praxi bylo téměř nemožno zachovati aspoň poněkud *jednotnou směrnicí* pro rozhodování soudů a i pro účastníky samé, tím spíše, poněvadž řízení v těchto věcech jest rozptýleno u jednotlivých sborových soudů v instanci konečné, navzájem způsob rozhodování při scházející jednotlici

působnosti publikace těchto rozhodnutí vůbec neznačících.

Naproti tomu nutno však zajisté bezvýhradně přisvědčiti, že veliké *základní myšlenky* platného občanského práva nelze pominouti ani při výkladu a použití předpisů tohoto zákona zvláštního, *pokud* výslovným jeho ustanovením nebo zřejmým účelům jeho *neodporuji*. V tom směru jest zajisté plně souhlasiti s názorem, (Klang, Jurist. Bl. 1923 str. 132), že ustanovení občanského zákona jest tu použití způsobem zákon o ochr. náj. *doplňujícím*. (Swoboda str. 6.)

To platí ovšem v plně míře zejména o *pojmech* a *výrazech právních* v zákoně o ochraně nájemníků používaných *bez zvláštní bližší úpravy*, kde rozhoduje pak i pro obor řízení soudního podle zákona o ochr. náj. výklad norem občanského práva a řízení v judikatuře našeho nejvyššího soudu ustálený.

K některým základním stránkám soukromoprávního poměru nájemního, jež i pro obor použití zákona o ochraně nájemníků posuzovati dlužno podle povšechných předpisů občanského zákona a soudního řádu civilního, po případě podle předpisů o řízení nesporném, na něž v částech zvlášť neupravených § 4 a 23 zákona přímo odkazuje, budiž tu v souvislosti stručně poukázáno — zejména i se stránky praktického výkladu jejich v novějších rozhodnutích našeho nejvyššího soudu.

### Smlouva nájemní.

(§ 1090 obč. z. a § 1 odst. 1 zák. o ochr. náj.)

Základem ochrany podle zákona jest platná smlouva nájemní (podnájemní) mezi stranami.

*Smlouvou nájemní* nazývá se smlouva, kterou někdo dává věc nebo právo jinému *za určitou úplatu v dočasné užívání* (§ 1190 obč. z.)



K platnosti smlouvy nájemní jest třeba, aby se strany dohodly o věci a ceně. Tím smlouva jest dojednána a užívání věci pokládá se za koupené (§ 1094 obč. z.) Jinak zvláštní forma pro smlouvu nájemní předepsána není.

Práva nájemní možno též zapsati v pozemkových knihách a pokládají se pak za věcné břemeno, jímž každý vlastník věci jest vázán (§ 1095 obč. z., § 19 kn. z.) Pouze v tom případě, když by nemovitost byla prodána v nucené soudní dražbě a vydražitel dle podmínek nebyl povinen právo nájemní převzítí, musí mu nájemce po řádné výpovědi ustoupiti (§ 1121 obč. z. ve znění III. dílčí novely.)

Pro ochranu dle zákona jest samo o sobě nerozhodno, zdali smlouva nájemní jest v pozemkové knize zapsána čili nic.

Dle toho, zdali věci v nájem dané se skutečně užívá bez další činnosti dočasného uživatele, či je-li k užívání věci třeba jeho pilnosti a přičinění, rozeznává občanský zákon v prvním případě smlouvu nájemní (v užším smyslu slova), v případě druhém smlouvu pachtovní (§ 1091 obč. z.) Rozhoduje však skutečný z úsob užívání, nikoli obyčejné hospodářské určení věci. Nájem slouží konsumpci, pacht produkci (Ehrenzweig str. 404.)

Swoboda (str. 10) klade důraz na slova zákona „další zpracování“ (§ 1094 „weitere Bearbeitung“) a shledává pachtovní smlouvu jen tam, kde píše a činnost produkční záleží zároveň ve zpracování naja-tého předmětu samého. „Nájemní předmět nesmí tvořiti toliko prostor, ve kterém živnost se provozuje, nýbrž musí býti zároveň »pramenem výtěžku,« at již tento výtěžek záleží v naturálních plodech nebo v jiných užitečích.“

Návrh nového našeho občanského zákona k § 1090 zachovává pro pojem smlouvy nájemní znění v podstatě stejné. Vynechává

toliko požadavek vymezení určitého času trvání nájemního užívání ve smlouvě. Jak z důvodové zprávy (str. 96) vysvítá, hlavně proto, poněvadž na jiných místech zákona se uznává i trvání nájemní smlouvy na dobu předem nejistou. Ovšem dle zákona posavadního vlastně nájmu na neurčitou dobu není. Nájmy, které se tak nazývají, jsou vlastně nájmy na dobu určitou, smlouvou nebo zvláštními předpisy rovněž předem stanovenou (zákonná nájemní období), jež mlčky od termínu k termínu se prodlužují, při čemž k zrušení je třeba výpovědi, kterou možno dáti jen pro konec nájemního období (Ehrenzweig str. 426).

Ostatně přenechání užívání věci „na čas“ jest neb aspoň i dle zákona lze pokládati při nájemní smlouvě za samozřejmé. Nebyli smlouven nájem na čas předem určený, nastupuje zrušení nájemní smlouvy dle vůle stran kdykoli výpovědi v čase zákonem stanoveném. Bylo by proto možno snad i slova „na čas“ v § 1090 vůbec vypustiti, čímž by byl zjednan plný souhlas i se zněním § 1094, v němž k perfekci smlouvy nájemní ujednání „času“ užívání se nežadá.

Jinak osnova nového zákona občanského určuje rozdíl mezi smlouvou nájemní, (kteréhožto označení však užívá pouze pro nájmy v užším slova smyslu) a smlouvou pachtovní shodně s posavadním § 1090 obč. z., mluvíc o smlouvě nájemní, „ze-li užívati věci, aniž se dále obdělává“, o smlouvě pachtovní pak, „může-li jí býti používáno jen pěstí a prací.“

Rozdíl mezi nájmem a pachtem jest důležitý podle zákona občanského pro otázku povinností k udržování věci (§ 1096), břemen a dávek na věci ležících (§ 1099), zákonného práva zástavního (§ 1101), slevy nájemného (§ 1104, 1105), prodloužení smlouvy mlčky (§ 1115), lhůty výpovědní. Pokud není v zákoně rozdíl zvlášť vytčen platí předpisy o smlouvě nájemní i pro smlouvu pachtovní.

Pro obor zákonné ochrany nájemníků jest rozdíl mezi nájmem a pachtem zvlášť důležitý proto, poněvadž zákon o ochraně nájemníků vůbec se vztahuje jen na nájem (podnájem) bytů a jiných (krytých) místností, z pachtů pak jedině na provozování živností v najaťých (cizích) místnostech (§ 30, 7 zák. o ochr. náj. — § 31 výslovně smlouvy pachtovní nejmenuje, výrazem „smlouva nájemní“ v § 1 v souvis-

losti s § 30 jest rozuměti smlouvy nájemní v užším smyslu slova dle § 1091 obč. zák.)

Jsou-li předmětem téže nájemní smlouvy věci *obojího druhu* (nájem i pacht), posuzuje se celý smluvní poměr právně buď jako nájem nebo pacht podle vlastnosti věci *hlavní*. (§ 1091). Dle zákona nelze *jednotnou smlouvu* dělit v nájemní a pachtovní a dlužno v takovém případě použití ohledně celé smlouvy buď předpisů platných pro nájem nebo pacht podle povahy *hlavního* předmětu smlouvy.

Pokud jde o praktický rozdíl mezi nájmem a pachtem, přidržuje se i náš nejv. soud definice zákonné podle § 1090 a 1091 obč. z. V té příčině praví v roz. z 21/5 1930 Sb. č. 9926: Podle § 1090 obč. z. se vyžaduje k pojmu nájmu a pachtu, by někdo přenechal druhému k užívání na čas věc neuzivatelnou, při nájmu se přenechává jen užívání věci, kdežto při pachtu se věc přenechává k užívání za účelem docílení užitek z věci pěstí a přičiněním (§ 1091).

Ustanovení a výklad občanského zákona v předpisech o *podmínkách, vzniku* i trvání smlouvy nájemní, rovněž o *rozdílu* mezi smlouvou *nájemní a pachtovní* (na kteroužto poslední zákon o ochr. náj. s výjimkou uvedenou se vůbec nevztahuje) určují často v praxi *rozsah a použití zákonné ochrany* nájemníků na smluvní nájemní poměry, při čemž jinak je nerozhodno, zdali strany byly si ochrany zákona vědomy či nic a jak samy smlouvu označily.

Tak zejména pro výklad zákona o ochraně nájemníků, vedle základního rozdílu mezi nájmem místností a pachtem (též i pro obor působnosti ustanovení § 20), jsou důležitý i právní otázky dotýkající se doby vzniku *nové* nájemní smlouvy se zřetelem na § 31 č. 4 a j.

K některým rozhodnutím nejvyššího soudu sem spadajícím z doby nejnovější, budiž tu dodatkem k roz-

hodnutím obsaženým již v dřívějších vydáních těchto zákonů, jež při nezměněném textu nového zákona posud rovněž nepozbyly významu („Ochrana nájemníků“, vydání 1928, „Zákony“, vydání 1924, 1926) poukázáno.

#### Nájem či pacht?

1. Nájemní smlouva o úplně zařízeném hotelu, bez propachtování hostinské koncese, jest smlouvou o nájmu, nikoli o pachtu. (Smlouva o úplném přenechání hotelu se všemi místnostmi a zařízením, v němž provozuje nájemce svou koncesi, jest smlouvou nájemní podléhající ochraně dle § 1, 31, ustanovení o pachtu § 7 tu nepřichází v úvahu — též Sb. č. 396, 645, 1255.) Roz. 15/11 1929 R. Ztg. 1930 str. 18.

2. Jde o rozepří z nájmu *místností*, domáháno-li se úplaty za propůjčení zámeckých místností k užívání *po dobu honů*. (§ 83 i. n.) Lhostejno, že pronajimatel převzal na sebe i jiné závazky, jež bývají pravidelně brány na sebe těmi, kdož dávají místnosti do podnájmu (otop, osvětlení a pod.) Roz. 19/4 1929 Sb. č. 8888.

#### Hostinská živnost.

3. Podle pravé právní povahy jde při *postoupení živnosti hostinské* (jíž se nájemce vzdal) o postoupení poměru *pachtovního* (jež nespadá pod § 20 odst. 1). *Živnost* jest tu *hlavní věc*, které měl hostinský využití pěstí a přičinlivosti (§ 1091 obč. z.), kdežto *místností* hostinské jsou *jen místem*, na němž se živnostenská činnost soustřeďuje a rovněž *byť* hostinského sloužil jen k tomu, by hostinský mohl živnost v domě provozovati. Roz. 25/4 1930 Sb. č. 9862.

4. Jde o smlouvu *pachtovní*, (na níž se nevztahuje zákaz § 20 zák. na ochr. náj.) bylo-li účelem smlouvy, postoupiti *hostinskou živnost*, při čemž měl postoupitel přiměti dosavadního majitele výčepnické a kavárenské živnosti, by se vzdal koncese ve prospěch nastupitele a tím mu umožnil, by mohl jí nabýti a provozovati živnost hostinskou a kavárenskou jako nástupce postupitele. Nemá významu, že se postoupitel nepodařilo získati koncesi pro svou osobu. Okolnost, že postoupitel neprovozoval nějakou dobu před uzavřením smlouvy živnost, nepřichází v úvahu, jen když ji provozoval před tím a v mezičase jí neprovozoval nikdo jiný. — Roz. 17/12 1927 Sb. č. 7626.

5. *Pachtovní smlouva* o živnosti hostinské a výčepnické jest *závislá na schválení živnostenského úřadu* (§ 914 obč. z.) Jde tu o podmínku *rozařovací* nebo *odkládací* podle toho, zda provozování živnosti a užívání místností k tomu určených a za tímto účelem pronajatých bylo pachtýři propachtovatelem zatím již přene-

cháno či nic (§ 897—900 obč. z.) Bylo-li napotom *schválení* pachtyře živnostenským úřadem právoplatně *odepřeno*, užívá pachtyř nadále místností *bez právního důvodu*. (Žalobě o vyklizení hostinských místností proti pachtyři, jehož žádost o schválení byla zamítnuta, vyhověno, ač smlouva byla ujednána na 3 leta a nájemné bylo napřed na 1 rok zapláceno. Tu by mohlo jíti jen o náhradu škody, vrácení nájemného a že žalobci proti neschválení nepodali stížnost.) — Roz. 18/10 1928 Sb. č. 8383.

6. *Pachtovní smlouva* nebyla *zrušena* tím, že propachtovatel *odhlásil pachtyře* u živnostenského úřadu jako pachtyře živnosti, v důsledku čehož živnostenský *úřad zakázal* pachtyři provozovati hostinskou *živnost* a pachtyře z hostinských místností *vyklidil*. (Žalobci měli od žalovaného najaty hostinské místnosti. Žalovaný odhlásil žalobce u živn. úřadu jako pachtyře živnosti, následkem čehož živnostenský úřad zakázal pachtyři provozovati hostinskou živnost a pachtyř byl z hostinských místností vyklizen. Žalobě o odevzdání najatých místností do užívání nejvyšší soud vyhověl. — Smlouva trvá, ať nájemní či pachtovní. nájem hostinských místností s živností za jednotné nájemné je pod ochranou zákona o ochr. náj. buď podle § 7, odst. 1. nebo podle § 1 a 30, smlouva i po ukončení smluvené nájemní doby byla ex lege podle § 2. odst. 1. na neurčitou dobu obnovena. Úkony správního úřadu dotýkají se jen provozování živnosti pachtyřem, nedotýkly se však a nemohly dotknouti smluvního poměru soukromoprávního mezi stranami. Na povinnosti dáti předmět nájmu do užívání dle § 1096 obč. z. nic nemění to, že rozhodnutím správních úřadů zanikl předmět pachtu živnosti § 1112 obč. z. Že tomu tak, svědčí i § 1 č. 16, dle něhož i po zbavení živn. oprávnění lze dáti výpověď jen z místnosti užívaných k provozování živnosti. Jinak by byla otevřena brána k zneužívání zákona při jednostranném rušení pachtovních smluv, neboť pak by mohl propachtovatel hostinské živnosti — koncese a místnosti — smlouvu uzavřenou na určitou dobu podle své libosti i předčasně zrušiti, aniž by pachtyř mohl se dovolati soudní pomoci) — Roz. 26/6 1928 Sb. č. 8171.

7. Propachtovatel, který *před uplynutím pachtovní doby oznámí* živn. úřadu, že bude *sám živnost provozovati*, následkem čehož živn. úřad další provozování pachtyři koncese zakázal, jest tomuto práv z *náhrady škody* — § 1295 odst. 2 obč. z. Sb. č. 5811. — Roz. 18/10 1929 Rv. II 869/27 „R. Ztg.“ 1929 str. 161.

8. Za *náměstka* podle § 55 z. ř. jest považovati jen toho, kdo provozuje živnost na *účet vlastníka koncese*. — Smlouva o provozování koncesované živnosti *jinou osobou* než náměstkem nebo pachtyřem podle § 55 z. ř. jest *nicotná* (tak na př. smlouva, kterou se žalovaná zavázala, že, když jí bude udělena koncese, jí dá žalobcem bezplatně provozovati po dobu jejího trvání — § 879

obč. z. — případ Sb. č. 6965 je jiný, tu šlo o dovolenou pachtovní smlouvu.) — Roz. 4/4 1930 Věst. č. 892.

9. *Oznámí-li* majitel živnostenské koncese živnostenskému úřadu, že bude živnost (hostinskou), kterou dosud provozoval nájemcem, provozovati *osobně*, je *úřad povinen* oznámení to *vzítí na vědomí*. nehledě k soukromoprávnímu poměru mezi majitelem a nájemcem živnosti se stanoviska zákona o ochr. náj. (ani § 7 tohoto zák. tomu nebrání, správní úřad není oprávněn zkoumati, zda-li jsou tu podmínky pro výpověď.) Nál. nejv. spr. soudu 4/12 1928 Sb. adm. č. 7609.

10. Pacht *kavárny*, provozované jako *zahradní kavárna jen v létě*, zařízené však pro celoroční provoz a udržované aspoň z části v provozu i v zimě, *podléhá* ochraně nájemců (Sb. č. 5579, 7522; „Najatými místnostmi“ ve smyslu § 7, jest rozuměti všechny do užívání dané místnosti, v nichž se provozuje živnost, ať jde pak o *nájem* v užším smyslu slova či *pacht*.) — Roz. 14/2 1929 Sb. č. 8710. R. Ztg. 1929 str. 159.

#### Pivovar.

11. Nebyla-li propachtována živnost (pivovarská), nýbrž byly-li dány v pacht jen objekty sloužící k jejímu provozování (*pivovar se strojovým zařízením* atd.), nejde o smlouvu podléhající ochraně nájemců. (Jde o smlouvu *pachtovní* ohledně pivovaru jako *továrního podniku*, jehož může býti používáno jen s vynaaložením pile a námahy — § 1091 obč. z. — byt sládkův jest jen příslušenstvím podniku.) — Roz. 21/6 1928 Sb. č. 8158.

#### Podpacht živnosti.

12. Jde o *podpacht* živnosti hostinské zakázaný v § 55 odst. 1 z. ř., jestliže *pivovar* najal *místnosti* k provozování hostinské živnosti a dodatkem k této smlouvě nájemní zavázala se pronajimatelka provozovati svou *koncesi hostinskou* v najatých místnostech *náměstkem*, jež určí pivovar

Smlouvy, které zákon zapovídá, jsou podle § 879 obč. z. *nicotny* a nelze se na základě takové nicotné smlouvy domáhati *ani náhrady škody* pro její porušení. (Srv. roz. Sb. č. 5634, 6395. — Žaloba hostinského — podpachtýře — proti pivovaru o náhradu 62 Kč denně, z důvodu, že pronajimatelka koncesi odhlásila, zamítnuta. Podle úmyslu stran neměl býti pivovar toliko nájemcem hostinských místností, nýbrž pachtyřem hostince a stranám šlo o to, zastítni před vrchností pravý stav věci a umožniti tak podpacht živnosti pivovarem třetí osobě jím určené, což právě zákon — § 55 odst. 1 z. ř. — zapovídá.) — Roz. 24/I 1929 Rv. I 846/28.

#### Užívání pozemku za část úrody.

13. Smlouva, podle níž má majitel pozemku dodatí druhé smluvní straně určité *množství úrody* proti tomu, že mu tato zaplatí

určitý peníz a nahradí náklady a pokud by úrody bylo více, má se výtěžek z tohoto přebytku dělit mezi strany na polovic — není smlouvou nájemní (pachtovní), nýbrž odvážnou smlouvou kupní (§ 1275 obč. z.), zakládající pro druhou smluvní stranu jen obli-gační nárok na odevzdání smluveného množství úrody. Roz. 21/5 1930 Sb. č. 9926.

## Nájemné.

14. Nejde o výprosu, nýbrž o smlouvu nájemní, přenecháno-li v r. 1922 užívání prodejní boudy za pevný plat s tím, že bude uživatel prodávati zboží jen z obchodu majitele boudy. Závazek uživatele boudy, že jí ihned vyklidí, kdyby porušil přípověď o prodeji zboží, jest neplatný vzhledem k § 7 odst. 2 zák. ochr. náj. Nejde ani o smlouvu námezdní ani inominátní, nýbrž o smlouvu nájemní ve smyslu § 1090 obč. z. — cena dle § 1090 nemusí býtí určitá, stačí, že jest určitelná.) Roz. 25/9 1929 Sb. č. 9207. — Srv. roz. 26/5 1926. Právník 1930 str. 579: K platnosti nájemní smlouvy stačí, jestliže nájemné jest aspoň určitelné (jsou-li totiž ze smlouvy patry takové skutečnosti, z nichž se dá cena vypočísti, na př. že nájemné stanoví se podle kalkulace po dostavení domu — pro níz v stanovách družstva jsou určena bližší vodítka — srv. též roz. Sb. č. 2090, 3088, 3179, 4354, 4484 a 4537.

15. Stanovení „zákonné činže“ vyhovuje požadavku přesnosti činže podle § 1090 obč. z. (§ 1092, 1054 obč. z., Sb. č. 6066.) Roz. 28/12 1928 Sb. č. 8596. — Poměr t. zv. zlaté doložky ve smlouvě nájemní k zákonům o ochraně nájemníků, Roz. 1/6 1929. Pr. O. č. 166.

## Nájemné — válečná lichva.

16. Jde-li o byt podléhající zákonu na ochranu nájemníků, jsou pro stanovení činže směrodatny výhradně předpisy onoho zákona, leč by šlo o byt ve starém domě poprvé k obytným účelům pronajímáný; v tomto případě stejně jako při bytech onomu zákonu nepodléhajících rozhoduje skutečná cena domu (roz. Sb. tr. č. 1910), („měřítkem při stanovení nájemného u bytů ochraně nepodléhajících je skutečná cena domu a mohlo by tu býtí vhodnou pomůckou pro zjištění přiměřenosti nájemného případně i porovnání s činží jiných obytných stavení v dotyčné obci.“) — Roz. 12/5 1928 Sb. tr. 3178.

## Přijetí nájemného — smlouva?

17. Z toho, že majitel domu přijímal dále činži placenou z bytu od toho, kdo zůstal v bytu, ač skutečný nájemník byt opustil, nelze usuzovati na jeho vůli (§ 863 obč. z.) propustití nájemníka z nájemní smlouvy a přijatí plátce za nájemníka. (Žaloba o uznání, že plátci přísluší nájemní právo k bytu, zamítnuta. Smlouva nájemní výslovně ani mlčky ujednána nebyla. Neofit nutnou podmín-

kou nájemního poměru, by nájemce osobně užíval najatého bytu a platil nájem osobně a svými penězi. Skutečnost, že nájemník přenechává užívání bytu jiným členům rodiny nebo podnájemníkům, nemá na trvání nájemního poměru jiného vlivu, než že jest důležitým důvodem, pro který může soud uděliti majiteli domu podle zák. o ochr. náj. povolení k výpovědi.) Roz. 21/3 1929 Sb. č. 8812. — Pozn. Praxe nižších soudů, pokud jde o svolení k výpovědi z důvodu tu naznačeného v řízení nesporném — mohlo by se jednatí jen o důležitý důvod dle § 1 odst. 1 v zákoně ne- jmenovaný — bývá často ovšem jiná.

18. V pouhém požádání vodného a jiných poplatků od toho, je- muž jeden spoluvlastník pronajal byt, druhý spoluvlastníkem, nelze spatřovati beze všech pochybností souhlas s tím, že druhý spoluvlastník uznal nájem za sjednaný za něho a vstoupil tím do nájemní smlouvy ujednané druhým spoluvlastníkem. Roz. 17/3 1928 Sb. č. 7890.

19. Z toho, že kupitel domu žádal nájemce o zaplacení nájem- něho, nelze vyvozovati, že tím mlčky převzal nájemní poměr k do- držení podle podmínek prvotní smlouvy s prodávatelem (na př. i na smluvenou nájemní dobu do r. 1930. Příkaz k vyklizení, daný r. 1927 kupcem domu nájemci, zachován v platnosti). Roz. 16/8 1928 Sb. č. 8219.

## Pronajímatel. — Nájemce.

20. Politické strany nejsou způsobilé býtí stranou v soudních rozepřích. Roz. 15/3 1929 Věst. č. 791. Stejně roz. Sb. č. 7450: Závazky, jež v zájmu politické strany podstupují fyzické osoby, postihují podle všeobecných zásad soukromého práva jenom je. Srv. též Sb. č. 7826, 5993.

21. Veřejná obchodní společnost není zvláštním právním podmětem ani právnickou osobou a nemůže proto býtí ve sporu stranou, jí jsou jen společníci (Sb. č. 2478, 2615, 4827, 6154, 6584 a j.) Tomu nevaří předpis čl. 111 obč. z., podle něhož obch. společnost může pod svou firmou na soudě žalovati a býtí žalována, neboť i kupec pod svou firmou na soudě žalovati a býtí žalován, nejen jednotlivce může, pokud jde o věci související s obchodem, nejen pod svým občanským jménem, nýbrž i pod svou firmou žalovati nebo býtí žalován, aniž by bylo lze usuzovati z toho, že jednáje pod svou firmou jest samostatným, jiným právním podnětem než když jedná pod svým jménem občanským. Nelze se tu dovolávati roz. Sb. č. 7781, 6584, 4827) —

Jde o rozepří zahájenou (rozsouzenou), žalována-li v jednom sporu veřejná obch. společnost, ve druhém sporu pak veřejní spo- lečníci. Roz. 5/10 1929 Sb. č. 9241. Čes. Adv. č. 1004, Jur. Žtg. č. 1047.

**Převzetí závodu. — Nájemní práva firmy.**

22. *Převzetí jmění* (závodu) ve smyslu § 1409 obč. z. není univ. versální sukcesí a nepřecházejí jí jmenovitě *nájemní práva*. (Firma H. K. a spol. ujednala v r. 1924 podnájemní smlouvu. Po zrušení fy převzal veškerá její aktiva a pasiva H. L. jako spolumajitel fy H. L. a po něm nově se vytvořivši veř. spol. Bratří L. Práva z podnájemní smlouvy ujednané fou H. K. a spol. na fu Bratří L. nepřešla. Bylo by tomu tak při univ. versální sukcesí na dř. dědice dle § 531, 532 obč. z., při fusi u akc. spol. nebo společností s r. o. — čl. 247 obch. z., § 96 zák. 6/3 1906 č. 58 — nikoli však při převzetí závodu dle § 1409 obč. z., neboť tu nutno různá aktiva převésti jednotlivě. *Postup práv (pod)nájemních* v pravém slova smyslu jest však nemožný. Žaloba fy Bratří L. o vrácení 40.000 Kč při ujednání podnájmu fou H. K. a spol. zaplacených, zamítnuta, nárok podle § 20 odst. 3 uplynutím 6 měs. od zrušení podnájemní smlouvy s fou H. K. spol. promlčen přes to, že ve všech 3 firmách byl súčasně Heřman L., neboť první podnájem nebyl ujednan pro něho, nýbrž jménem a pro fu H. K. a spol., tedy pro závod provozovaný oběma společníky pod určitou fou a tyto poměry se podstatně změnily zánikem této firmy, jejíž aktiva a pasiva převzal sám Heřman L.) Roz. 16/11 1928 Sb. č. 8470.

**Uživatel bytu.**

23. I *uživatel* může být *pronajmatelem* v mezích svého práva, přenechávaje je jinému za úplatu, pokud nejde o usus v technickém slova smyslu (§ 504 obč. z.) Jest to zřejmé z § 1093 obč. z., podle něhož může i *u vlastník* najati užívání své věci, náleží-li toto jinému. Roz. 10/4 1930 Rv I 1491/29. (Kr Co I 11/29.)

**Pronajmatelem neoprávněný.**

24. Slibil-li majitel domu *třetí osobě*, že nájemce pro ně vyklidí byt, an přesídí do jiného domu, převzal tím *záruku za výsledek*. Odpírali nájemce byt vykliditi, má příjemce slibu proti majiteli domu jen nárok na plné *dostučinění*, nepřisluší mu však nárok na nájemcovu plnění ani na konání majitele domu. (§ 880 a) věta 2. obč. z., § 1324 obč. z. — Sb. č. 5169. — Žaloba proti majiteli domu o předání bytu, jež nájemník nevyklidil ve svém domě zamítnuta.) Roz. 22/3 1929 Sb. č. 8820.

25. Zákon, mluvě o *interese* nebo o náhradě škody, rozumí tím jednak plné zadostučinění, jednak náhradu skutečné škody podle § 1323 a 1324 obč. z. — Předpis § 368 ex. ř. nezakládá nový nárok, nýbrž míní nárok na náhradu škody podle předpisů obč. zákona. (Žalovaný pronajal žalobci na řadu let byt pry ve svém domě. Žalobce dal ze svého dosavadního bytu výpověď, nemohl se však do nového bytu nastěhovati, ježto žalovaný nebyl *vlastníkem* domu, v němž byl onen byt. Žalobě o náhradu škody 40.000 vy-

hověno částkou 7997 Kč — rozdíl v nájemném, plně zadostučinění. uznána hrubá nedbalost žalovaného.) Roz. 30/10 1929 Sb. č. 9329.

**Zadržení nájemného.**

26. Ustanovení § 1052 obč. z. platí o *všech* *úplatných smlouvách*, při nichž plnění jedné strany má nastati v budoucnu (zejména i pro smlouvu *nájemní*. Nájemce jest oprávněn své vzájemné plnění, zaplacení nájemného na *několik let* (na smlouvenou dobu) odepřiti, dokud nebude plnění pronajmatele (na dům pronajmatele byla po uzavření nájemní smlouvy zavedena vnučená správa a zahájeno dražební řízení) poskytnuto nebo zajištěno. Strana smlouvy věrná může použiti výhody podle § 1052 obč. z., třeba měla možnost zrušiti smluvní poměr (Poměry se změnily — žaloba cesionáře o zaplacení nájemného pro tentokrát zamítnuta.) Roz. 25/4 1930 Sb. č. 9861, Rf. roz. 1930 str. 153.

**Obnova nájmu**

(§ 1114 obč. z. a § 569 c. ř. s.)

27. K obnově nájmu podle § 1114 obč. z. se jen vyžaduje, by *nájemce pokračoval* v užívání a *pronajmatelem* tomu nebránil. Obnova nájmu nastává však jen tehdy, když užívá nájemního předmětu nájemce, *nestačí* k tomu *svědomcné užívání* jeho odvodce, pouhého *podnájemníka*. (Nájemník plochy na dvoře, jež jí dal dále do podnájmu, před uplynutím nájemní doby zemřel. Žalobě proti podnájemníku o vyklizení kálny, jím na dvoře žalobcové postavené, vyhověno.) Roz. 21/I 1928 Sb. č. 7715.

28. *Jinak než žalobou* podle § 569 c. ř. s. (podanou ve 14 dnech po vypršení nájemního času) nelze *zameziti prodloužení nájemní* nebo *pachtovní smlouvy* podle § 1114 obč. z. (Sb. č. 4944, 7715. — Žaloba města o vyklizení pozemků pronajatých od r. 1923 do konce r. 1928 podaná dne 7/3 1929 zamítnuta.) — Roz. 26/10 1929 Sb. č. 9325.

29. Byla-li ujednána nájemní smlouva s právem nájemce *optovatí* na *další* dobu, nebyla výkonem opce ujednána *nová* nájemní smlouva. Povolněním opce svolil pronajmatelem již původně k další — opční — době nájemní, ovšem pod podmínkou, že se pro ní nájemce rozhodne.) Roz. 22/11 1928 Sb. č. 8482.

30. Pachtovní smlouva (ujednaná na 10 let s tím, že podmínkou zrušení ješ jest předchozí výpověď) řádnou *výpovědi* podle smlouvy ukončená, *neobnovuje se* mlčky tím, že pachtýř po uplynutí pachtovní doby pokračoval v užívání věci (a propachtovatel nežaloval do 14 dnů o vrácení věci. Dle jasného znění zákona má § 569 c. ř. s. na zřeteli jen takové nájemní a pachtovní smlouvy, které zanikají časem, *aniž by* bylo třeba *výpovědi* ke zrušení nájmu — § 1114 obč. z. — Sb. č. 4944, 9002, 9325.) Roz. 25/9 1930. R. Ztg. 1930 str. 106.

31. Z toho, že nájemce (po mimosoudní výpovědi) *včas úplně nevyklidil* vypovězené místnosti (skladisté), *nelze* ještě usuzovati, že mlčky uzavřel novou nájemní smlouvu po výpovědní lhůtě. (Žaloba o zaplacení nájemného za dobu po výpovědi zamítnuta — z důvodu náhrady škody žalováno nebylo.) — Roz. 25/9 1929 Sb. č. 9202.

32. Dohodou učiněnou mezi pronajímatelem a nájemníkem při výkonu exekuce k vyklizení pronajatých místností (na základě právoplatného usnesení o svolení k výpovědi), již nájemník se zavázal místnost do určitého dne vyklidit a pronajímatel do tohoto dne upustil od výkonu exekuce — nová nájemní smlouva nevznikla Sb. č. 3995, 5873. — (Směnkou, danou na zajištění smluvní pokuty při této dohodě vymíněné, ustanovení zákonů na ochr. náj. platností nezbavují.) Roz. 15/5 1929, Pr. O. č. 157.

#### Výměna bytu chráněného za nechráněný (po 1/4 1928.)

33. Pokud při *záměně* bytu požívajícího ochrany nájemců za jiný byt v *témže domě* jest považovati za mlčky *ujednáno*, že nová nájemní smlouva má býti *vypověditelná* jen z *důvodů stanovených* zákonem o *ochraně nájemců* bez ohledu na to, zda zákon o ochraně nájemců platí také pro nový nájem, čili nic. (Nájemník, bydlící v domě, jenž není novostavbou, již 15 let, na žádost nového vlastníka domu přestěhoval se do jiného bytu v *témže domě*. Proti výpovědi namítal, že tak učinil proto, že vlastník jej o to požádal a že platí takové nájemné jako dříve. Nižší soudy ponechaly výpověď v platnosti — že jde o nového nájemníka podle § 31 č. 4 zák. č. 44/1928 a o náhradní byt mimosoudně poskytnutý, Sb. č. 4285, 5430, 6892, 8971, 9414 — nejv. soud rozsudky nižších soudů zrušil a vrátil věc prvnímu soudu, by doplně řízení, znovu o věci rozhodl. V přednesu žalovaných nutno shledati též právní námítku, že mezi nimi a vlastníkem domu byla sjednána — třebaž mlčky, ale přece jasně, § 863 obč. z. — nájemní smlouva, pro níž platí výpovědní důvody stanovené v zákoně na ochranu nájemníků. Je-li totiž přednes jejich správný, nutno při správném použití *zákonných vykládacích pravidel a zásad v poctivém smluvním styku* — § 863, 914 obč. z. — míti za to, že se *dohodli* s vlastníkem domu na tom, že pro ně má nově sjednaná nájemní smlouva býti aspoň po stránce hmotných výhod, zejména co do výpovědi a činně, *stejně přízniva* jako dosavadní smlouva, tudíž *vypověditelná* jen z důvodů stanovených v zákoně na ochranu nájemníků tehdy platném, bez ohledu na to, zda zákon o ochr. náj. platí také pro nový nájem čili nic. Nelzeť rozumně ani u nájemníka obyčejných schopností ani u vlastníka domu těchto schopností — § 1297 obč. z. jinakých úmyslů předpokládati. S tohoto

právního hlediska bylo by námítkám proti výpovědi vyhověti, neboť žalobci ani netvrdili, že měli důvod k výpovědi. Nižší soudy však nezjistily, pokud žalobci do vypovídané nájemní smlouvy vstoupili, ať už výslovně nebo pokračující v ní, také jen mlčky. Zjištěn ta vyzádují nového jednání v prvé stolici.) Roz. 7/4 1930 Sb. č. 9808 Věst. v. 894.

#### Smluvní ochrana nájemníků.

34. Vyměněn-li dřívější byt nájemníku za jiný byt v *témže domě* s tím, že nájemník *zůstane* původním starým nájemníkem, požívá *nový byt* ochrany nájemníků, již byl účasten starý byt (nájemník podle dohody s vlastníkem domu *vyměnil* dne 1/10 1928 byt, jež s ochranou obýval od r. 1924 za jiný byt v *témže domě*. Vyklizovací příkaz k námítkce nájemníka, že nájemní poměr spadá pod ochranu nájemců, zrušen — *nejde* o smlouvu s *novým nájemníkem* ochrana nájemců, § 31 č. 4 zák. č. 44/28; smlouva nájemní může býti vypovězena jen v řízení nesporném podle § 1 zák. — Nejv. soud: Mezi stranami se sice uskutečnila *smlouva nájemní*, avšak podle zjištění odvol. soudu za *podmínky*, že žalovaná *zůstane* původní starou nájemnicí, „*jako jedna rodina*“ s domácími. Tomu nelze rozstatu uměti jinak — § 914 obč. z. — než, že žalovaná bude požívati nového bytu za stejných podmínek, jako starého, za který na naléhání domácího vyměnila nový byt, tedy že bude také požívati ochrany zákona o ochr. náj., jež se vztahovala na její dosavadní byt. Poněvadž tato ochrana, kterou strany smluvně přenesly i na nový byt žalované, posud nepominula, nemůže se dovolatel domáhati soudní výpovědi zrušení nájemního poměru uskutečněného za této zvláštní ochranné podmínky.

První soud uznal, že dne 1/10 1928 se nejednalo onovou smlouvou nájemní, nýbrž o pouhou smlouvu o záměnu bytu ujednanou s původním nájemníkem — nájemní smlouva nebyla uzavřena s novým nájemníkem. — Odvolací soud rozeznává *právně* novou smlouvu nájemní, ale nikoli *fakticky*. Jinak praxe u mimosoudně přijatého náhradního bytu.) Roz. 8/8 1929 Sb. č. 9107. — Pozn. Zdá se, že nepřesnost v dikci zákona o ochr. náj. — v § 1 *smlouva* nájemní, v § 31 *zákon* se nevztahuje na *byty a místnosti*, které se pronajímají *novému nájemníkovi* — tu zavdává podnět k nejasnostem a důsledkům v praxi zákonodárcem snad ani nezamýšleným.

35. Smlouvou může býti ujednána *vázanost výpovědi* na určité důvody i při nájmu ochranně zvláštního zákona nepodléhajícímu (na př. při *výměně bytu* chráněného za nechráněný na důvody dle platného zvláštního zákona, t. j. na určitý čas jeho platnosti vzdání se volné výpovědi z jiných důvodů, obmezení takové je ovšem povahy *materielně-právní*). Podobná obmezení výpovědního práva vyskytují se na př. i při domech vystavěných se státní podporou,



srv. § 59 nař. č. 191/1921, § 52 nař. č. 160/23, § 41 nař. č. 57/27, a § 41 nař. č. 121/28, s nimiž souhlasí stanovy obecně prospěšného stavebního a bytového družstva, jak vysvitá z roz. Sb. č. 4167, 7208, 7270.) Z roz. 16/5 1929 J. Ztg. č. 1010.

#### Závazek ponechatí nájemníka v bytě po dobu ochrany.

36. Zavázal-li se (smírem z 31/3 1922 v jiném sporu) pronajímatel, že po dobu zákonné ochrany nájemníka nájemníka v bytě ponechá (proti placení určitého nájemného, zvýšeného pokud bude zvýšení podle zák. o ochr. náj. přípustným) nezřekl se tím ani práva, s domem volně nakládati, zvláště dům zciziti, ani práva žádati o soudní svolení k výpovědi z důvodů, vyskytнувších se v osobě nájemníka; neručí proto nájemníkovi, zcizil-li dům a jeho právní nástupce vymohl si soudní svolení k výpovědi z důvodu, který by byl mohl i on uplatnit. (Žaloba bývalého nájemníka proti dřívějšímu vlastníku domu o odevzdání bytu, z něhož výpověď se svolením soudu mu byla dána, neb o placení protihodnoty po dobu zákonné ochrany a odškodného, zamítuta.) — Roz. 25/3 1929 Pr. O. č. 115,

#### Nový nájemník.

37. „Novým nájemníkem“ ve smyslu § 31 č. 4 jest rozuměti každého nájemníka, který najal nový byt, totiž takový byt, který bezprostředně před tím najatý neměl, nezáleží však na tom, zda-li jeho dřívější byt byl v téže domě nebo ne. Roz. 28/2 1929 Rv I 1771/29 Právník str. 677. — Srv. však roz. pod č. 33, 34.

38. Pro pojem „nového nájemníka“ ve smyslu § 31 č. 4 zák. č. 44/1928 jest lhostejno, zda byl jeho dřívější byt v téže domě čili nic. (Výpověď z bytu, najatého nájemníkem v r. 1926 o 4 pokojích a kuchyni v domě, v němž dříve obýval jiný byt pod ochranou zákona ponechána v platnosti.) Roz. 28/11 1929 Sb. č. 9414. — Zákon v § 31 č. 4 a dřívější § 31 č. 3 nemluví o „domech“, nýbrž výslovně jen o „bytech“.

39. Jde o novou nájemní smlouvu ve smyslu § 31 č. 4 zák. č. 44/1928, byl-li původním nájemcem bytu sám jeden advokát, kdežto po 31./3 1928 najal část původního bytu (kancelářské místnosti) onen advokát s druhým advokátem jako spolunájemci, třeba druhý advokát byl již dříve společníkem onoho advokáta. (Advokát Dr. G. byl po leta nájemníkem velkého bytu. Dne 14/4 1928 uzavřel advokáti Dr. G. a Dr. Sch. novou nájemní smlouvu s majiteli domu, již najali od nich 3 místnosti z bytu Dra G. jako kancelář. Výpověď z nájmu těchto místností ponechána v platnosti.) Roz. 31/11 1930 Sb. č. 9595.

40. Nejde o nového nájemce ve smyslu § 31 č. 4 byla-li uzavřena nájemní (pachtovní) smlouva po působnosti zákona o téže

předmětu nájmu s tím, kdo měl dosud věc ve spolunájmu (spolupachtu). (Žalovaná se svým manželem měla od r. 1923 v nájmu hotel. Pacht byl každého 1. května obnovován. Manžel zemřel 26/12 1927, vlastnice propachtovala od 30/4 1928 hotel jen žalované. Příkaz k vyklizení zrušen. Žalovaná od r. 1925 jako spolupachtýřka byla též pachtýřkou, nejde o novou pachtýřku, výpověď lze dáti jen se svolením soudu. § 1, 2, 7, 31 č. 4.) Roz. 14/11 1929 Sb. č. 9366.

#### Změna v rozsahu předmětu nájmu.

41. Tím, že nájemník, jenž měl před 1. dubnem 1928 najatý třípokojový byt, přinajal po tomto dni další pokoj, nepozbyl nájemní poměr ochrany zákona. (Záleží na tom, zda-li žalovaný se stal novým nájemníkem čtyřpokojového bytu po 1/5 1924, nebo novým nájemníkem bytu vůbec po vyhlášení zákona č. 44 1928 najatého. Žalovaný měl najatý od 1/10 1927 byt třípokojový a teprve smírem z 22/5 1928 přinajal si ještě jeden pokoj. Byl tedy novým nájemníkem třípokojového bytu najatého po 1/5 1924 až do vyhlášení zákona č. 44 1928 a nebyl novým nájemníkem, který najal tento byt vůbec po vyhlášení tohoto zákona. Výpověď zrušena.) Roz. 9/3 1929 Sb. č. 8778.

42. Tím, že některé z najatých místností byly z nájmu vypuštěny a následkem toho byla činže nově stanovena, nenastala změna v osobě nájemníka, pokud se týče nebyl byt pronajat (po 1. květnu 1924) novému nájemníku ve smyslu § 31 č. 5 (zák. č. 48 1925. Roz. 18/10 1928 Sb. č. 8384.

#### Spolunájemci.

43. Zněla-li výpověď z nájmu proti dvěma osobám (manželům), avšak námitky podala pouze jedna z nich, jest jen ona stranou rozepře, druhá není společníkem v rozepři a lze jí slyšeti jen jako svědka. (§ 571 c. f. s. Sb. č. 7145). — (Námitky proti výpovědi z pachtu dané manželům, podala jen manželka. Procesní soud slyšel i manžela jako stranu, uvěřil výpovědi žalobců jako strany a námitky zamítl. Odvolací soud rozsudek zrušil pro vadnost řízení. Nejv. soud nevyhověl rekursu: Manžel není stranou, mohl být slyšen jen jako svědek. Odchylný postup prvního soudu je vadou řízení, jež byla způsobilou, zamezení úplné vysvětlení a důkladné posouzení rozepře, neboť první soud připustil důkaz výsledkem stran pro nedostatek jiných, zejména svědeckých důkazů a uvěřil pak nepřiseznému seznání žalobců, ač nelze předem vyloučiti, že by výsledkem manžela jako svědka pod přísahou snad byl mohl dojíti k přesvědčení o sporných okolnostech, které by bylo důkaz slyšením stran učinilo zbytečným § 371 cřs. — Nerozhoduje otázka, zda účinek rozsudku podle povahy sporného práv. poměru nebo podle zák. předpisu vztahuje se též na manžela. — Roz. 23/6 1928 Sb. č. 8170.

## Místnosti ve smyslu § 30.

44. „Místnosti“ ve smyslu zákona o ochr. náj. jest rozuměti jen *prostory v budovách*, pod střechem a se všech stran *ohraňčené* (Sb. č. 4348, 6384, 7189, 7442). — Otázku, zda se ochrana nájemců vztahuje i na jednotný předmět nájmu, sestávající nejen z místností, nýbrž i z volného pozemkového prostoru, jest řešiti v každém případě zvlášť podle povahy *hlavní věci*. — Nájem, jehož předmětem jest *volný prostor* (k uložení zboží), jehož jest proti místnostem na něm (stodole a vážnímu domku) v nepopíratelné a značné převaze, nepodléhá ve svém celku ochraně nájemců. (Výpověď z nájmu ohrazené parcely k provozování obchodu s hospodářskými stroji se 2 kolnami, používanými za skladiště a vážního domku jako kanceláře, ponechána v platnosti — nájem nepodléhá ochraně, o takové prostory není nouze, zákon o ochr. náj. sledoval především účel, by při nouzi o byty byli nájemníci chráněni v potřebě bydlení a i když poskytuje ochranu jiným místnostem, zejména živnostenským a obchodní nebylo úmyslem zákonodárcovým, by byly pro živnostníky a obchodníky zaručeny vyšší ochranné výhody než pro nájemníky bytů — Sb. č. 8129). Roz. 31/8 1929 Sb. č. 9151.

44a. Část průjezdu, pronajatá za tím účelem, by si tam nájemník zřídil prodejní *stánek*, není místností po rozumu § 30 zák. Lhostejno, že stánek stojí přes den z části před vraty mimo průjezd a v noci se posunuje za vrata do průjezdu (místo v průjezdu, třebas je pod střechem domu, není nijak ohraňčeno, Sb. č. 6384, 7089, též 7442). Roz. 14/9 1929 Sb. č. 9177.

## Přestavba, přístavba, nástavba ve smyslu § 31 č. 1.

45. Přestavba, přístavba nebo nástavba *vylučuje ochranu* zákona nikoli již sama o sobě, nýbrž jen tenkrát, *dotýká-li se bytů trvalých*. Vedením stavby vyloučeny jsou z ochrany jen ony byty, které byly *přestavěny, přistaveny nebo nastaveny*. (Byty nepřestavěné v téměř domě zůstávají podrobeny zákonu na ochr. náj. — Roz. 10/8 1928 Sb. č. 8212.) — Za *přestavbu* ve smyslu § 31 č. 1 jest pokládati i takové stavební práce, jež se provádějí pro *seslost domu*, při kterých zdi bytů pro nebezpečí sesutí jsou strženy, podstavěny a nově zřízeny, protože bez provedení těchto prací byt by byl neobývatelný. (Soud má při rozhodnutí přihlížeti *ke všemu*, co při ústním jednání *vyšlo na jevo*, tedy i k takovým okolnostem, o nichž zvěděl jen z průvodních spisů nebo z výpovědi svědka — § 414 c. ř. s., roz., Sb. č. 151.) Roz. 14/1 1928 Sb. č. 7698, Jur. Ztg. č. 835.

*Pozn.* Ohledně povinnosti soudu, přihlížeti k výsledkům průvodního řízení i když tyto nebyly stranou skutkově předneseny, poněkud jinak roz. 1/9 1928 Sb. č. 8272 — tu s omezením, po-

kud „výsledky průvodního řízení svým obsahem zapadají do rámce skutkových přednesů stran“ — a z 20/9 1929 Sb. č. 9189: „Nejde o novotu, musel-li by odvolací soud dotyčnou okolnost vzíti na přetřes podle své manudukční povinnosti“.

*Opacně* roz. 13/6 1935. Rv. II 626/29, uveřejněno pod Sb. č. 9989. dle něhož jest třeba učiniti návrh na opětné zahájení jednání dle § 194 c. ř. s., jestliže svědek po skončení jednání dle § 193 cfs. slyšený něco udá, co vyvrací tvrzení odpůrcem procesním přednesené, a v jednání opětné zahájeném přednesl před soudem prvé stolice okolnost svědkem uvedenou jako vlastní tvrzení, chce-li strana se vyhnouti nebezpečí, že dotyčný údaj svědka se pokládá za nedovolenou novotu, k níž ani druhá a třetí instance pak nepřihlíží. K tomuto rozhodnutí Dr. Em. Daninger, R. Ztg. 1930 str. 314.

46. „Přestavbou“ (ve smyslu § 31 odst. 1 č. 1 zák. č. 48 1925) jest nejen *přeměna* místností *neobývatelných* v místnosti *obývatelné* (jak by se zdálo z roz. Sb. č. 4656, 6012, 6443), *nýbrž* i *místnosti obývatelných* v místnosti *neobývatelné*. (V r. 1919 zřízena z bytu pekárna, dílna, skladiště, chladirna a obchodní místnost. stav. povolení znělo na výstavbu dvou pecí a kominu; nastala tím úplná přeměna povahy a účelu místností těch, takže právem dlužno přeměnu tu označiti slovem „přestavba“ a to jak s hlediska stav. zák. — pro Brno — tak i podle § 31 č. 1 zák. o ochr. náj. — dle smlouvy zanikl nájemní poměr uhasnutím společenského poměru. Šlo-li by o místnost podléhající ochraně, bylo by ustanovení smlouvy o automatickém uhasnutí náj. poměru podle § 7 odst. 2 zák. o ochr. náj. neplatné (odvol. soud). Žalobě o vyklizení pekárny s přísl. vyhověno jde o přestavbu podle § 31 č. 1, aa niž ochrana se nevztahuje.) Roz. 10/8 1928 Sb. č. 8212.

47. *Nejde* o přestavbu (§ 31 odst. 1 č. 1) *získal-li byt*, jenž byl již *obýván*, stavebními změnami toliko na *prostornosti* co do výše a na lepší *úpravě* (Pojem „přestavby“ nekryje se veskrze s pojmem přestavby dle stav. řádu, nýbrž nutno pro obor zákona o ochr. náj. vykládati jej z tohoto zákona samého, „přestavba“ musí se dotýkati právě oněch místností, jež jsou předmětem nájemní smlouvy — zákon sledoval cíl, by sprostil stavebníka, jenž rozmnožil počet místností a takto ulevil bytové tísní, oněch omezení, jimž jsou jinak pronajímatelé podrobeni — na př. Sb. č. 4656, 6012, 6417, 6443 a j.) Roz. 3/10 1929 Sb. č. 9231.

48. Pokud nelze považovati *přeměnu dřevěné kůlny* za *novostavbu, nástavbu nebo přestavbu* ve smyslu § 31 č. 1? — *Nejde* o „nově zřízenou místnost“, stala-li se *úprava před 30: dubnem 1924*, třebas byla nájemní smlouva uzavřena až po tomto dni. Dřevěná kůlna, jež byla opatřena střechem a stála na dřevěných sloupech, mezi nimiž byly výplně vyzděny, používaná dříve za skla-



diště byla r. 1923 upravena v dílnu. Výpověď daná bez svolení soudu zrušena — nejde o nově zřízenou místnost podle § 31 č. 1, poněvadž tu byl již prostor zastavený dřevěnou kůlnou, zdmi a střešou opatřenou.) Roz. 29/11 1929 Sb. č. 9420.

### Uživací právo nájemníka.

(§ 1098 obč. z.)

Pronajímátel jest povinen *poskytnouti* nájemníku *užívání věci najatých*, jež nájemník, jak praví § 1094 obč. z., smlouvou nájemní si koupil.

*Rozsah a způsob užívání* věci nájemníkem se řídí především *podle smlouvy* (§ 1098 obč. z.) Není-li v tom směru ve smlouvě nic bližšího ujednáno, posuzuje se rozsah a způsob užívání a upotřebením věci (v německém textu obč. zákona: „gebrauchen und benützen“) v případě sporu „*podle zvyklosti pospolitěho života, nebo pravidel rádného hospodaření.*“ V ten smysl výslovně doplňuje § 1098 obč. z. návrh subkomitétu obligačního práva str. 20.

Stejným způsobem řešila tuto otázku již dříve praxe i literatura. Podle Ehrenzweiga (str. 407) rozhodoval o způsobu užívacího práva nájemníka „*účel smlouvy a slušnost občanská.*“

Jest ovšem pak na soudci, aby ve sporných případech *tyto meze zvyklosti a slušnosti občanské* vyhledal a pro účastníky *konkrétně určil* — úkol, jak i tu četná rozhodnutí nejvyššího soudu ukazují, za působnosti zákonné ochrany nájemníků mnohdy tím obtížnější, neboť donucující její povahou, zabraňující volnému zrušení nájmu i při neshodách účastníků, vzájemné styky mezi stranami jak hospodářsky tak i právně i po té stránce jsou značně zkomplikovány.

Pronajímátel podle obč. zákona jest povinen věc pronajatou.

1. ve stavu k užívání *způsobilém* (dle smlouvy, zvyklosti, slušnosti) *odevzdati*,

2. ve stavu takovém na svůj náklad ji *udržovati*,

3. nájemce v umluveném užívání a požívání *nerušiti* (§ 1096 obč. z.)

Naproti tomu jest nájemník *oprávněn* (dle povahy nájemního předmětu i povinen) *užívatí* věci *pouze* způsobem *smlouvě* (zvyklosti, slušnosti) *odpovídajícím*. Nakládání s věcí najatou jest určeno již zákonem jeho povinností *věc* po skončení nájmu *vrátiti* (nebyl-li zřízen inventář) alespoň *ve stavu*, v jakém ji při počátku nájmu *převzal* (§ 1109 obč. z.) Při tom platí zákonná domněnka jako při služebnosti požívání, že nájemce *převzal věc s příslušenstvím* ve stavu k užívání *způsobilém prostřední jakosti* (§ 1110, 518 obč. z.)

Jestliže věc následkem *rádného* užívání nebo náhodou, za kterou nájemce neručí, se zhoršila nebo poškodila, *není* nájemce za to *zodpověděn*. Skody, které způsobil na věci *jednáním nedovoleným*, zejména *zneužíváním* t. j. užíváním *vybočujícím z meze smlouvy nebo slušnosti* (§ 1096 obč. z.) nebo *zaviněním*, musí nahraditi. V tom směru ručí i za zavinění členů své domácnosti, podnájemníka a lidí služebných. (§ 1111 obč. z., plen. roz. Gl. U. n. ř. 492).

Z povinnosti nájemce vrátiti věc ve stavu, v němž ji převzal, plyne důsledně též jeho povinnost, na věc *pečlivě dohlížeti* a ji *šetrně užívatí* (Ehrenzweig str. 423).

Otázka způsobu a rozsahu užívání najatých místností nájemcem jest důležitá zejména i pro obor působnosti některých ustanovení platného zákona o ochraně nájemníků.

Tak na př. potřeba bytu *pro výkon* nebo při výkonu *povolání*, užívání bytu *k jiným účelům* než k bydlení (bez potřebného povolení), dání bytu do *podnájmu* (§ 1 odst. 2 č. 4, 5, 7 a j.)

Především jest to však ustanovení § 3 zák. o ochr. náj., podle něhož pronajímatel může žádati zrušení nájemní smlouvy bez výpovědi, *zneužívá-li* nájemník bytu *ke značné škodě* pronajímatelově. Tuto okolnost uznává § 3 odst. 2 zák. o ochr. náj. též za důležitý důvod k výpovědi ve smyslu § 1 a 4.

Zneužívání najaté věci ke značné škodě uznává za důvod zrušení nájemní smlouvy též občanský zákon v § 1118 i u nájemců, jež nepodléhají ochraně zvláštního zákona. V tom směru jest tudíž i pro nájmy zákonem chráněné směrodatným výklad tohoto ustanovení zákona občanského.

Nad to však „zneužívání“ i bez značné škody bývá často uplatňováno za důvod k výpovědi podle § 1 odst. 2 č. 6 zák. o ochr. náj. jako opětovné hrubé porušování pořádku v domě nebo způsobování oprávněného pohoršení.

Tyto okolnosti byly v soudní praxi (již před platností zákona o ochr. náj.) uznávány též za důvod zrušení nájemní smlouvy bez výpovědi podle § 1118 obč. z. pro „zneužívání“ (na př. provozuje-li nájemník v bytě nemravnou živnost, Gl. U. č. 16083).

Pokud užívání nevybočuje z mezí oprávnění nájemníka podle zákona občanského, nelze je ovšem kvalifikovati ani zásadně za zneužívání nebo hrubé porušování pořádku v domě ve smyslu zákona o ochraně nájemníků.

V tom směru aspoň negativně podávají rozhodnutí nejvyššího soudu autentickou direktivu i pro výklad dotyčného ustanovení zákona o ochr. nájemníků.

Důležité jsou pro praktické důsledky zákonné ochrany nájemníků i jiné právní otázky občanského zákona o poměru nájemním. Tak zejména otázka povinnosti pronajímatele nésti náklad na nutné opravy v bytě, jež podle výslovného ustanovení § 12 odst. 4 zák. o ochr. náj. i u chráněných bytů nese pronajímatel.

Naproti tomu zůstává ovšem i pro chráněného nájemníka povinnost vrátiti místnosti po skončení nájmu ve stavu v § 1109 obč. z. uvedeném.\*)

Pokud jde o otázku, zdali pronajímatel se zřetelem na tuto povinnost nájemníkovu může již za trvání nájmu domáhati se nápravy a uvedení do stavu v němž ji nájemník převzal (ovšem kromě normálních účinků řádného užívání podle smlouvy), lze pro zvláštní zájem pronajímatele v rozhodnutí nejvyššího soudu Sb. č. 8956 jako podmínka takového nároku požadovaný, nalézt mnohdy potřebné odůvodnění právě v té okolnosti, že jde o nájem ochranou zákona i proti vůli pronajímatele udržovaný na dobu, již předem určití ani nelze (na př. možnost dalšího vzrůstu škody, pravděpodobné ohrožení dobytostí náhradního nároku při jeho odložení, delší trvání prací reparačních, jde-li o zúmyslné zasahování nájemce do podstaty věci proti odporu pronajímatele, ku př. probourání dveří ve zdi a pod. — Srv. Handl II č. 709 až 711).

Trvání ochrany nájemníků může konečně přispěti i k praktickému odůvodnění modifikace názorů o přípustnosti přímé *petitorní ochrany* nájemníka proti zásahům *třetích osob* do nájemních práv. Ochranu takovou nejl. soud nyní nájemníkům plně přiznává (Sb. č. 9076, 9402, 9653). Praktickou potřebu takové přímé ochrany zvláště zřetelně ukazují i skutečné poměry způsobené delším trváním nájemních poměrů zákonem chráněných. Lze zajisté předpokládati, že pronajímatel z pravidla by nevycházel ochotně vstříc

\*) Výjimečné ustanovení dřívějších zákonů o ochr. náj. o povinnosti nájemníků přispívati na opravy a obnovy domu bylo od 1/4 1925 odstraněno. Pokud by z doby před 1/4 1925 zvýšení nájemného trvalo i pro dobu platnosti nynějšího zákona, zůstává toto i nyní zachováno, ovšem se započtením do zvýšení obecně přípustného podle ustanovení § 9 odst. 5. (Srv. k tomu Ochr. I str. 47).

žádosti nájemce jako smluvní strany, aby sám užímal se petitorní ochrany nájemních práv zákonem mu vnučených.

Přípustnost a odůvodněnost petitorní ochrany nájemních práv vůbec zastává nyní též Ehrenzweig v poslední 7. vydání Systému (str. 447), jenž označuje nájemní právo od okamžiku předání věci jako zvláštní právo *relativně-věcné* a oprávnění nájemce k ochraně petitorní přímo za nutný důsledek jeho ochrany posesorní. (Srv. k tomu Swoboda str. 25, Jinak Sedláček II. str. 106).

#### Uživací právo nájemníka. — Rozsah.

49. Nájemník bytu jest oprávněn nájemního předmětu užívati v mezích úmluvy. Rozhoduje účel smlouvy a obvyklý způsob užívání. Byl-li nájemník oprávněn dáti byt do podnájmu, platí opatření i ve prospěch podnájemníka. K obvyklému způsobu užívání bytu náleží i upevnění zábradlí v okenním rámu, jsou-li v bytě děti v útlém věku (aby nevypadly z okna). Roz. 2114 2928. Rv. I 729/27. R. Ztg. 1928 str. 234.

50. Nájemník, který jako dědic po svém otci (obchodníku) vstoupil v nájemní smlouvu o bytě podle § 6 zák. o ochr. náj. a stal se lékařem, není oprávněn bez souhlasu vlastníka domu v najatém bytě provozovati praxi zubolékařskou. (Rozsah smluvních práv a povinností jest především posuzovati podle vůle smluvních stran — § 1098 obč. z. Poněvadž podle zásad poctivého styku — § 914 obč. z. — původní smluvní strany měly na mysli užívání najatých místností jen k bydlení, čímž účel užívání byl nejen vymezen ale i na něj způsob užívání obmezen, žalovaný samovolným zřízením ordinančních místností v bytě v říjnu 1929 rozsah nájemních práv rozšířil způsobem smlouvy se přičítám a ku škodě pronajímatelově, neboť přeměnou místností a denními návštěvami nemocných nejen místnosti k ordinaci určené, ale i chodby a jich čistota podstatně utrpí ke škodě vlastníka domu. — Jinak by tomu bylo, kdyby byl žalobce po zřízení ordinace jině se žalovaným smlouvil, že mu přenechá v nájmu místnosti na dále tak, jak jich po přeměně užívá, anebo kdyby byl žalovaný jako zubní lékař sjednal nájem místností pro sebe a žalobce býval znal jeho povolání — ale tu jde o vstup do původní nájemní smlouvy otcovy, který zubním lékařem nebyl (nájemní poměr se žalovaným byl žalobci vnučen předpisem § 6 zák. o ochr. náj.) — Ustanovení § 5 zák. č. 225/22 ve znění zák. č. 87/23 nebo § 2 odst. 2

zák. č. 118/28 nelze se tu dovolávati, neboť tyto předpisy řeší právní otázku jinou, t. zajištění bytů k účelům bydlení s hlediska veřejné péče bytové, připouštějící jen výjimkou přeměnu bytů i k jiným účelům bez svolení politického úřadu — zde jde o ryze soukromoprávní vnitřní poměr mezi smluvními stranami. Není-li žalovaný smluvně oprávněn používati najatého bytu k výkonu zubního lékařství, není žalobce povinen snášeti na domě ani upevnění štítku; předpis § 44 z. ř. tu nerozhoduje. Případ Sb. č. 9590 je jiný, neboť má svůj zvláštní odlišný skutkový podklad. — Žalobě vlastníka domu, domáhající se výroku, že žalovaný jako nájemce bytu není oprávněn v bytě tom provozovati zubolékařskou praxi, je povinen v bytě tom lékařskou praxi nevykonávati a odstraniti štítek z domě, zubolékařskou praxi označující, — vyhověno. Roz. 519 1930. Rv. I 1497/30

Pozn. Návrhu na svolení k výpovědi na tomto podkladě skutkovém — řízení nesporné přerušeno do vyřízení sporu — nevyhověno. Důvod § 1 odst. 2 č. 5 tu není, neboť povolení úředního k užívání části bytu k výkonu povolání není třeba, zneužívání ke značné škodě dle § 3 zák. o ochr. náj. nebylo osvědčeno. — Srv. též roz. Sb. č. 9590 pod č. 52.

51. Bylo-li mezi pronajímatelem a nájemcem (lékařem) ujednáno, že nájemce smí zavést do nájemního předmětu osvětlovací vedení a předsevzítí stavební změny jen s písemným svolením pronajímatelovým, nemůže nájemce vynutiti proti vůli pronajímatele umístění elektrického počítadla a zavedení elektrického vedení (k umístění přístroje pro diathermiu, dle posudku soudního znalce pro chirurgickou praxi sice velmi účelného, avšak nikoli bezpodmínečně nutného. V odporu pronajímatele nelze tu spatřovati šikánu. „Nájemník má právo užívati najatého předmětu jen způsobem mlčky nebo výslovně smluveným neb obyčejným.“ Žaloba o strpění zavedení diathermického aparátu zamítnuta). Roz. 241 1930 Sb. č. 9574. R. Ztg. 1930 str. 54.

#### Telefon. — Tabulka na domě.

52. Pokud k obvyklému a přiměřenému užívání najatého bytu náleží i zřízení telefonu. — Změnily-li se poměry nájemníka tak, že potřebuje najatého bytu k výkonu advokacie a nezpůsobuje-li spoluzívání bytu k tomuto účelu pronajímateli škodu, nelze spatřovati ve výkonu advokacie v najatém bytě překročení smluvního nájemního práva, leč že bylo při uzavření nájemní smlouvy umluveno, že nájemce bude užívati místnosti jen jako bytu. Provozování advokacie vyžaduje vyvěšení orientačních tabulek na domě, v průjezdě a na schodech. (Podle § 5 č. 1 zák. č. 225/1922 a § 2 zák. č. 118/1928 nepokládá se spoluzívání bytu k výkonu povolání za změnu určení bytu, k němuž by bylo třeba souhlasu vlastníka domu a úředního povolení — podle zákonů o ochr. náj. není

takové užívání bytu *důvodem*, z něhož by soud mohl svoliti k *vy-povědi* nájemní smlouvy. Žalobě nájemce advokáta v hl. městě proti pronajímateli — šlo o náhradu byt pod ochranou pronajatý v r. 1923 — by byl povinným uznán trpěti 1. by si žalobce zařídil ve svém bytě státní telefon (a k tomu účelu podepsati tele-fonní přihlašku), 2. by si žalobce vyzval na uliční zdi domu, v průjezdě a ve schodišti oznámky označující advokátní kancelář — vyhověno.) Roz. 31/1 1930 Sb. č. 9590 — Věst. č. 869,

53. Obsah *námitek*, které *majitel domu* může činiti *proti zři-zení stanice telefonní v bytě nájemníkově*, jest dán předpisem § 3 č. 4 zák. č. 55/1922 Sb. z. a n., podle něhož vlastník nemovito-sti *nesmí* býti zřízením telefonu *zabráněno*, aby *nemovitosti volně nakládal*. Takovou námitkou *není*, že *nájemník odepřel* dáti maji-teli domu *pisemnou záruku* ohledně škod zřízením stanice případ-ně způsobených, dále o uvedení bytu do dřívějšího stavu a *po-depsat domovní řád*. (Stížnost majitele domu proti rozhodnutí zem-ské politické správy, jimž námitky jeho proti zřízení telefonní sta-nice v bytech byly uznány za bezpředmětné a po zákonu neroz-hodné, zamítnuta jako bezdůvodná.) Nál. nejv. správ. soudu (da-tum a číslo neudáno. L. N. 8./I 1931)

#### Rozhlas — Antena.

54. Nájemník bytu není oprávněn zříditi si antenu *mimo najaté místnosti* v jiných částech domu bez souhlasu vlastníka domu, a to ani tenkrát, když tvrdí, že potřebuje rozhlas v zájmu výkonu své *živnosti* (provazované v jiném domě, na př. jako hodinář. — Dle § 6 obč. z. nelze vykládati ustanovení § 1098 obč. z. v ten smysl, že by vlastník domu, který nájemníku před léty pronajal určité části domu jen k účelům obytným, již předem mu dal svo-lení použití kterýchkoli jiných částí domu, jež nebyly podle pří-slušenstvím najatých místností, k zařízením pozdějších technických vymožeností. Jak mimo jiné v roz. z 31/1 1930 (Sb. č. 9590, Věst. č. 869) bylo doloženo, jest nájemce oprávněn, nebyl-li smluven mezi stranami jiný způsob užívání, užívatí bytu způsobem *obvyk-lým* a jeho *stavu, zaměstnání a domácnosti přiměřeným*. Rozhlas nedošel ještě takového *obecného rozšíření* jako *telefon*, jenž se stal nepostradatelným prostředkem dorozumívacím, nýbrž u většiny nájemníků slouží pouze k zpříjemnění života. Ani pro živnost ho-dináře, pečujícího dle smlouvy o správný chod věžních hodin, není v místních poměrech nutný. Zřízení antény s použitím částí domu nájemníku nepronajatých přesahuje užívání dle § 1098 obč. z. mu příslušející — roz. Sb. č. 7637. Žalobě vlastníka domu o odstranění t. zv. *vysoké anteny* vyhověno.) — Roz. 5/9 1930 Rv. 429/29 Jur. Ztg. č. 1144. — Srv. též Ochrana I str. 92 roz. pod č. 12 (Sb. č. 7637) a 12 a). — *Jinak* roz. rak. nejv. soudu 2/6 1929 cit. a § 1098 Weiss: Das bürgerliche Recht I str. 430.

#### Náklad na opravy v bytě.

55. Podle zákona není nájemník povinen hraditi t. zv. *„běžné“ opravy* najaté věci ze svého, i když jsou *nutné*. Ke zvyklosti, *vy-tvořivši se v tom směru po světové válce*, nelze hleděti. Výlohy *za klíče* jsou nutnými výlohami, jež náleží nésti pronajímateli. — Opatření komínu plechovým nástavcem, jest po případě nákladem nutným. (Zákon v § 1097, 1036 a 1037 nečiní rozdílu, zdali jde o náklady na opravy *nepatrné či značné*.) Roz. 16/11 1929 Sb. č. 9383. — *Pozn.* Podle návrhu osnovy nového obč. z. pronajímatel jest rovněž povinen věc vlastním nákladem udržovati v upotřebi-telném stavu. Potřebu oprav jest nájemce povinen bez odkladu ohlásiti pronajímateli (jinak ručí za škodu). Náhradu za nutné o-pravy nájemcem opatřené, pokud nečiní za kalendářní rok více než *dvo* ze *sta* nájemného, nelze žádati (§ 1096, 1097 osnovy).

56. Staly-li se *kamna a podlahy* v bytě *neupoužitelnými* ná-sledkem *rádného používání* a stáří, jest nájemce oprávněn domá-hati se na pronajímateli opravy, jsou-li vady ty *odstranitelné*. — (Žalobě nájemníka chráněného zákonem o ochr. náj. by pronají-matel byl uznán povinným zříditi v kuchyni žalobců *kamna* a v po-koji a kuchyni opravití podlahu, vyhověno. Jde o žalobu ze sprá-vy o opravu vadného předmětu nájemního, § 1096, 932 obč. z., Sb. č. 6145, 6876. Žalovaný ani netvrdil, že vady nejsou odstra-nitelné, k tvrzení o odvolání, že by opravy byly spojeny s nepo-měrným nákladem, jako k nedovolené novotě podle § 504 odst. 2 čřs, nelze přihlížeti. Výklady dovolatelovy o nepříznivých účín-cích, jaké má zákonná ochrana pro majitele domu, nemají význa-mu pro právní posouzení této sporné věci). — Roz. 14/4 1930 Sb. č. 9832.

57. Žádá-li majitel domu na nájemníku poměrnou náhradu ná-kladu na opravu domu, jest mu povinen předložití listiny (účty) o výši nákladu. Listiny, jimiž bylo majiteli domu vyměřeno vod-né a dávka z nájemného, jsou společnými (§ 304 čřs.) majiteli do-mu a nájemníkem (podle § 8 I. dod. k § 28 zák. č. 329/1921 a vl. nar. č. 144/1922 a § 7 IV. dod. k § 38 téhož zák. — Člán-kem XLIII. uv. zák. k čřs. není straně zabráněno, by se nedo-máhala na odpůrci předložení společné listiny ve sporu již zahá-jeném. (Žaloba o vrácení preplatků na nájemném — na opravy, vodaé a dávku z nájemného — nižšími soudy zamítnuta. Žalobci tvrdili, že žalovaný žádal od nich více, než byli povinni podle zák. o ochr. náj., a vedli o výši pohledávky důkaz listinami, jež se nacházely v rukou žalovaného, jenž je nepředložil. Nejv. soud rozsudky nižších soudů zrušil). Roz. 26/4 1929 Sb. č. 8915.

58. Převzal-li pachtýř (hostince) smlouvou náklady oprav, roz-umí se tím *obyčejné opravy* nikoli *znovuzřízení součástek* pach-tovního předmětu, které se staly časem nepotřebnými nebo byly

zničeny. (Žalobě domáhající se nového parketování v tanečním sále, vyhověno jen ohledně opravy starých parket a podlahy.) — Roz. 5/4 1929 Sb. č. 8851.

#### Soudní ochrana nájemních práv dle obč. zákona.

59. Právní zájem na naléhavém zjištění nájemního poměru není odůvodněn tím, že žalobci brozila exekuce vyklizením a tím i nenahraditelná škoda, pak-li byl právoplatně povolen odklad exekuce vyklizením až do právoplatného rozhodnutí opozičního sporu. Lhostejno, že odklad exekuce byl povolen jen proti složení jistoty. Nedostatek naléhavého právního zájmu nebyl by odstraněn ani přerušením opozičního sporu. — K tomu, zda jest tu právní zájem na určení, jest přihlédnouti z úřadu. Právní zájem tu musí býti v době, kdy se o žalobě rozhoduje. Není-li ho v této době, byť tu i dříve byl, jest určovací žalobu zamítnouti. (Žaloba, by bylo zjištěno, že žalobci uzavřeli nájemní smlouvu, jež proti právoplatné výpovědi dřívějších majitelů usnesením povolené po právu trvá atd., zamítnuta.) Roz. 25/10 1929 Sb. č. 9311.

#### Soudní ochrana nájemce proti třetím osobám.

60. Nájemce může hájiti své nájemní právo *petitorní* žalobou nejen proti pronajímateli, nýbrž i proti každému třetímu, kdo mu najatý předmět zadržuje nebo ho jiným způsobem ruší v jeho nájemním užívání (Žalobě nájemce o vyklizení sklepu proti třetí osobě, že ho užívá bez právního důvodu — vyhověno.) Roz. 22/11 1929 Sb. č. 9402.

61. Pachtýř může pro porušení pachtovního práva *fysickýv* zásahem v pachtované věc žalovati rušitele nejen tehdy, je-li jím sám propachtovatel, nýbrž i tehdy, je-li ruшитelem třetí osoba. Zasahuje-li kdo v právo pachtýřovo, nemaje k tomu práva, jest to čin *bezprávný*, proti němuž jest ochrana stanovena v XXX. hlavě obč. zák. — Pokud jde o povinnost rušitele k *navrácení v předešlý stav*, nevyhledává se jeho zavinění, stačí *objektivní bezprávi*. (Zdali se tato pachtýřova žaloba z porušení pachtýřských práv nazve žalobou *petitorní* — na rozdíl od žaloby *posesorní*, jakožto žaloby z porušení pachtýřské držby — či jinak, na tom *nezáleží*, neboť pro soudnictví zůstávají stranou otázky doktrinářské a rozhodují jen zřetele praktického života, jeho hospodářských potřeb — třebaže — názor — že možno žalovati pro rušení jen propachtovatele — jest běžný jak ve školské nauce tak i v praxi, ale jest ve zřejmém rozporu s právním řádem. — Žalobě pachtýře proti třetí osobě a odevzdání pachtovaných pozemků žalovaným užívaných a jemu zadržovaných do neobmezeného pachtovního držení, prvý soud vyhověl, odvol. soud žalobu zamítl, dovolací

soud rozsudek odvol. soudu zrušil a uložil tomuto, by znova jednal a rozhodl.) Roz. 28/6 1929 Sb. č. 9076.

Stejně: Pachtýř jest oprávněn pro porušení svého pachtovního práva *fysickým* zásahem žalovati *přímo rušitele*, třebaž byl osobou rozdílnou od propachtovatele. Roz. 15/2 1930 Sb. č. 9653. „Dovolací soud ve svém rozhodnutí čís. 9076 upustil od dřívějšího odchýlného názoru a v tomto rozhodnutí zevrubně odůvodnil, že pachtýř může pro porušení pachtovního práva *fysickým* zásahem v pachtované věc žalovati nejen, je-li ruшитelem sám propachtovatel, nýbrž i je-li ruшитelem osoba třetí.“

#### Soudní ochrana pronajímatele proti porušení nájemních práv dle obč. zákona.

62. Za *trvání nájemního poměru* není pronajímatel oprávněn naléhati na nájemce, by uvedl věc do stavu, v němž ji byl převzal a bude svého času povinen vrátiti, *leč*, že by měl a dokázal *zvláštní zájem* na tom, by se tak stalo *ihned*. Na tom nic nemění okolnost, že podle smlouvy byla na nájemce přenesuta povinnost udržovati budovy v řádném stavu. Nájemce může opravu najatého předmětu z *pravidla odložit* až do skončení nájemního poměru. Žaloba pronajímatelů tvrdících, že nájemce neudrží věc v řádném stavu, podaná za trvání nájemního poměru proti nájemci, aby předmět nájmu uvedl do řádného stavu — pro tentokrát zamítnuta.) Z roz. 11/5 1929 Sb. č. 8956, Věst. č. 806, R. Žit. 1929 str. 267 (citován jud. Sb. č. 301). — Srv. též Ochraňa I str. 194 roz. pod č. 310, 312, 313.

63. Platnou jest úmluva o zrušení pachtovní smlouvy při *každém porušení* pachtovního závazku. Význam ustanovení pachtovní smlouvy že *podnájemníci* budou trpěti *jen se svolením pronajímatele*. (Žalobě, by pachtovní smlouva byla prohlášena za zrušenou, proto, že zalovaní proti ustanovení smlouvy přijali podnájemníky bez svolení žalobkyně — vyhověno; strany mohou zvláštní úmluvou oprávnění nájemníka z 1098 obč. z. vždy vyloučiti.) Roz. 2/3 1928 Sb. č. 7840. — *Pozn.* Jde-li o nájem pod ochranu zákona spadající, porušení úmluvy, nemíti podnájemníky, důvodem zrušení nájemní smlouvy není a není samo o sobě ani důvodem výpovědním ve smyslu § 1 zák. o ochr. náj., kromě podmínek § 1 odst. 2 č. 7.

64. Nebyla-li spornou jsoucností pachtovní smlouvy, nýbrž žalováno jen o *určení*, že pachtovní smlouva jest *zrušena*, jest vylučně příslušným *okresní soud* (§ 49 č. 5 j. n. — Odvolací soud zrušil rozsudek i s předchozím řízením a odmítl žalobu domáhající se zrušení pachtovní smlouvy o usedlosti žalobu, že žalovaný nespíní a neplní závazky smlouvou tou převzaté a že bylo ujednáno, že v případě tom může žalující pokládati smlouvu za zru-

ženou. § 1118 obč. z. — Rozsudek byl vydán soudem, jenž podle § 104 j. n. ani výslovnou dohodou stran se nemohl státi příslušným pro tento spor, jest proto i řízení jemu předcházející zmatečné.) Roz. 2/3 1929 Sb. č. 8757.

65. Žaloba, domáhající se kromě určení, že smlouva (nájemní) je po právu, hlavně výroku, že žalovaný jest povinen smlouvu *do držení* (a obchod v najatých místnostech dle smlouvy provozovati), jest žalobou v plnění spojenou se zbytečným návrhem na zjištění předurčujícího právního poměru. Roz. 16/8 1929 Sb. č. 9113.

66. Spor, v němž jest se domáháno odevzdání věci držené bez právního důvodu, není *prázdninovou* věcí (§ 224 č. 5 nový doslov čřs., platí tu předpis § 225 čřs. Sb. č. 5468. — Odvolání z rozsudku doručeného 18/7 1929 ve sporu o odevzdání místnosti, jež prý žalovaný drží bez právního důvodu, dav z nich výpověď se závazkem, že je odevzdá 1/9 1928, což neučinil, podané dne 14/9 1929 — v čas.) Roz. 16/5 1930 Sb. č. 9919.

#### Žaloba o odstranění podnájemníka z bytu.

67. Za platnosti zákonné ochrany nájemců *nemůže* se pronajímatel sporem domáhati na nájemci, aby byl uznán *povinným dáti podnájemníku výpověď*. (Plnění žádané v žalobní žádosti, že žalovaný je povinen podnájemníka bez souhlasu a vědomí žalobců přijatého na 1/4 roku vypověděti, nelze podle nynějšího právního řádu pokládati za právní prostředek vhodný k dosažení uplatněného žalobního nároku. Podle § 1 zák. o ochr. náj. lze dáti výpověď jen se svolením okresního soudu, jež tento může dáti jen z důležitých důvodů po šetření provedeném v řízení nesporném podle § 4 odst. 2. Ve sporném řízení nelze tudíž vůbec řešiti otázku, zda důležitý důvod k výpovědi tu jest a nelze proto také posuzovati, zda by výpověď mohla býti uznána za přípustnou. Sporný soudce *nemůže* proto pronajímatele přidržeti k tomu, by proti svému nájemníku — podnájemníku — podnikal právní kroky, o nichž jest již předem *pochybné*, zda mohou vésti ku kladnému právnímu výsledku.) Roz. 19/4 1928 Sb. č. 7973. — *Pozn.* Otázka by byla snad jiná, byla-li by žalobní žádost stylisována tak, že žalovaný (podle smlouvy) jest povinen nemíti podnájemníka a z bytu jej odstraniti. — Absolutní nemožností odstraniti podnájemníka ani za „pochybného“ dnešního stavu přece jen není. Srv. roz. Sb. č. 7270 a 6222, ve smyslu roz. Sb. č. 7973 ovšem též Sb. č. 6768. Jinak by pronajímatel proti porušení smlouvy nájemní ohledně zákazu nemíti podnájemníka vůči chráněnému nájemníku byl úplně bezbranným, neboť dání části bytu v podnájem i proti smlouvě jest dle § 1 odst. 2 č. 7 důvodem výpovědi jen, když nájemník sám v bytě vůbec nebydlí. Srv. též Ochrana I str. 129 a § 1 odst. 2 č. 7 — a následující roz. Sb. č. 7270 pod č. 68.

68. Ani za platnosti zákona o ochraně nájemců *není* nájemci *nemožno*, by odstranil z bytu *podnájemníky*, jež přijal do bytu bez svolení pronajímatele. (O naprosté nemožnosti plnění mluví i z toho důvodu, že žalovaná, by vyhověla své povinnosti, může na příklad — po případě soudním smírem — zrušiti smlouvu nájemní, při jehož provedení dojde podle § 568 čřs. samočinně i k vyklizení podnájemníků.) Roz. 30/8 1927 Sb. č. 7270.

69. *Zavázal-li* se nájemník *nedávati* byt ani jeho část bez svolení majitele domu *do podnájmu a nepřijímati* osoby do bytu pod jakýmkoli titulem a formou at uplatně af bezplatně (podrobiv se domovnímu řádu), jest pronajímatel oprávněn domáhati se na nájemci, přijavším do bytu *zeťe*, by zeť z bytu odstranil (§ 914 obč. z. *Rodinu* jest tu rozuměti v užším smyslu t. j. hlavu rodiny, otce, jeho manželku a jich bezprostřední potomky, kteří jsou podrobeni ochraně a moci rodičů a to jen potud, pokud jsou jí podrobeni, §§ 91, 147, 1032 obč. z., nikoli však zeť, který sňatkem s dcerou nájemníka zakládá novou rodinu.) Roz. 15/11 1928 Sb. č. 8464.

70. Vlastník domu je oprávněn domáhati se *zápůří* žalobou (§ 523 obč. z.) vyklizení bytu na tom, kdo si osobuje právo bydli v jeho domě, příslušelo-li právo bytu jen třetí osobě. Též *tuto třetí osobu* mohl by žalovati pro neoprávněné rozšiřování služebnosti bytu. — Pokud podle obsahu služebnosti bytu nebyla oprávněná ze služebnosti přibrati k sobě také své nemanželské dítě. (Žalobě proti *zletilé nemanželské dceři* osoby oprávněné užívati bytu společně se sourozenci na dobu jejího svobodného stavu, vyhověno § 509, 506 obč. z.) Roz. 22/2 1930 Sb. č. 9681.

#### § 1118 obč. z. a § 3 zák. o ochr. náj.

V § 3 odst. 1 zák. o ochr. náj. zachována jest *působnost* ustanovení § 1118 obč. z. pro nájemní poměry zákonem o ochr. náj. *chráněné* — ovšem ve výměsaci doslovně nikoli zcela shodné — *žádati* vyklizení najatého předmětu *bez řízení mimosporného* o svolení k výpovědi *žalobou* o zrušení nájemní smlouvy a vyklizení toliko ve *dvou* případech:

- a) zneužívá-li* nájemník bytu (nebo jiných místností, § 30) *ke značné škodě* pronajímatelově, nebo
- b) musí-li* se pronajaté stavení *z nařízení* stavebního úřadu *znovu stavěti* nebo *zbořiti*.



*Třetí* důvod zrušení nájemní smlouvy bez výpovědi dle § 1118 obč. z. (neplacení nájemného) jest pro chráněné nájemní poměry *nahrazen* samostatným *zvláštním předpisem* § 1 odst. 2 č. 1 zák. o ochr. náj. Žalovatí o zrušení nájemní smlouvy pro neplacení nájemného u nájmu zákonem chráněných nelze, nýbrž nutno žádati o svolení k výpovědi v řízení mimosporném podle § 4 a osvědčiti zvláštní podmínky v § 1 odst. 2 č. 1 stanovené.

Důvody zrušení smlouvy bez výpovědi v § 3 odst. 1 uvedené jsou podle § 3 odst. 2 zároveň *dalšími* důležitými *důvody výpovědními*, pro kteréž může pronajímatel (na místě žaloby) učiniti též návrh na svolení k výpovědi v řízení mimosporném podle § 1 a 4 zák. o ochr. náj. Systematicky náleží tudíž i tyto okolnosti pod ustanovení § 1 odst. 2 zák. o ochr. náj. jako další důležité důvody výpovědní v zákoně zvlášť upravené ke 20 důvodům tam vypočteným.

O rozdílu mezi obojím řízením (podle § 3 odst. 1 a 2) srv. Zákony II str. 89, poznámky u § 3.

Podobně může pronajímatel i u nájmu nechráněných právo dle § 1118 obč. z. mu příslušící na místě žaloby uplatniti řádnou výpovědi (roz. Sb. č. 116).

Rozdíl mezi ustanovením § 1118 obč. z. pro nájmy nechráněné a § 3 odst. 1 zák. o ochr. náj. ohledně nájmu chráněných záleží též v tom, že účinnost § 1118 obč. z. může býti úmluvou stran u nájmu nechráněného *vyloučena* (Manz u § 1118), kdežto účinnost § 3 odst. 1 zák. o ochr. náj. nikoli (§ 7 odst. 2 zák. o ochr. náj.) podle rozhodnutí nejv. soudu Sb. č. 5873, ovšem jen, pokud by se tak stalo při dojednání nájemní smlouvy.

V řízení sporném o žalobě podle § 1118 obč. z. a § 3 odst. 1 zák. o ochr. náj. platí *kratší lhůty osmidenní* § 575 odst. 1 c, ř, s. (Sb. č. 4890).

Pokud jde o zneužívání ke značné škodě jest pro ustanovení § 3 odst. 1 směrodatným výklad obdobného předpisu § 1118 obč. z. v podstatě stejného znění.

Ohledně dalšího důvodu, nařízení stavebního úřadu, jest výklad celkem jednoduchý, pokud jde o nařízení *zboření domu*.

Toto samo o sobě v § 1118 obč. z. zvlášť se neuvádí. Není toño vlastně ani třeba, neboť buď je spojeno a zahrnuto v nařízeném znovuzbudování, nebo tvoří podle § 1112 obč. z. samostatný důvod zrušení nájemní smlouvy zánikem věci najaté. Ustanovení § 1112 obč. z. o rozvázání nájemní smlouvy platí i pro nájmy chráněné (roz. Sb. č. 7445, srv. též roz. Sb. č. 10058).

Pokud jde o případ další, nařízení stavení *znovu stavěti*, jinak zcela shodný s ustanovením § 1118 obč. z., vyskytují se *při chráněných nájmech* v praxi některé *obtíže*.

Zákon o ochr. náj. v § 3 výraz ten blíže neurčuje, Podobně však jako na jiných místech tohoto zákona, kde tento mluví o stavbě, (§ 31 č. 1, § 1 odst. 2 č. 9), nutno i při ustanovení § 3 vykládati samostně otázku, *kdy je nařízeno stavení „znovu stavěti“*, aniž by slovné znění nařízení stavebního úřadu a předpisy stavebních rádů tu byly pro soud závazny. Jedinou podmínkou, kterou soudy nepřisluší zkoumati, jest otázka *formální*, zdali nařízení bylo *právoplatně* pronajímateli dáno.

Jinak rozhoduje soud o otázce, zdali jde o *znovu-zřízení domu* ve smyslu § 3 odst. 1 a 2, či o *pouhé stavební opravy*, jež nájemce dle § 1118 obč. z. jest sice povinen připustiti, jež však trvání nájemního poměru se nedotýkají, *samostatně* podle rozsahu a povahy nařízených *stavebních prací* jako otázku *právní*. (Srv. roz. Sb. č. 8650).

Stejně i posouzení významu a účinků *nařízení stavebního úřadu k vyklizení najatých místností pro nutné opravy bytu nebo domu*, jež často se uplatňuje v praxi jako všeobecný důvod výpovědi podle § 1 odst. 1 v zákoně zvlášť nejménovaný. *Pouhé provedení oprav v domě zákon v § 3 odst. 2, ani jinak, za důvod výpovědi neuznává,*

Otázky tyto by vyžadovaly v zákoně bližší přesnější úpravy. V praxi vyskytují se, zejména ve větších městech, často případy, že pronajímatelé sami *ucházejí se* u stavebního úřadu o komisionální vyšetření vadného stavebního stavu domu (snad i po úmyslném zanedbání včasného provedení menších oprav) k tomu cíli, *aby stavební úřad jim nařídil* dům zbořit — s úmyslem vystavět ihned na místě starého domu dům nový (pro majitele výhodnější a užitečnější, aspoň dle jeho kalkulace, již proto, že nová stavba není ochranou vázána).

Vydá-li pak stavební úřad *nařízení dům zbořit*, stane se toto *doručením majiteli domu* (který chtěje na místě starého domu postavit nový, pro který má snad již plány schváleny, stížností přirozeně nepodá, nájemníci, jimž hrozí vyklizení, nejsou stranou v řízení stavebním a stížnost s účinkem právní moc *nařízení vylučujícím* sami podatí ani (nemohou) ihned *právoplatným i se všemi jeho zákonnými důsledky*, zejména i podle § 3 zák. o ochr. náj. — při čemž pro účinnost jeho ve smyslu § 3 nerozhoduje, zdali k *nařízení* tomu došlo na vlastní žádost majitele domu.

Na ten způsob může pak pronajímatel žalobou podle § 3 odst. 1 se lhůtou 14 denní k vyklizení (na útraty nájemníka, nevyhoví-li tento vyzvání k vyklizení dobrovolně, řízení o svolení k výpovědi dle § 3 odst. 2 by šlo na náklad pronajímatele) i v rámci zákona o ochr. náj. dospět k žádoucímu cíli a *zba-*

*víti se zároveň i chráněných nájemníků* — aniž by byl nucen při pouhé žádosti o svolení k výpovědi pro zamýšlenou užitečnější stavbu podle § 1 odst. 2 č. 9 zák. o ochr. náj. na svůj náklad dokazovati užitečnost nové stavby a opatřovati chráněným nájemníkům v domě bydlícím dostatečné náhradní byty (se všemi podmínkami dostatečnosti podle vl. nař. č. 103/1930) — při čemž dokonce při nájmech nechráněných pouhá užitečnější stavba dle § 1118 obč. z. sama o sobě důvodem zrušení nájemní smlouvy bez výpovědi ani není.

V obou případech — § 3 i § 1 odst. 2 č. 9 zák. o ochr. náj. — po většině jde pro pronajímatele hospodářsky o případ *stejný*: o zboření domu starého, z pravidla i pro svůj špatný stavební stav nevyhovujícího a znovu-vystavění na témž místě užitečnější stavby nové — a příslušné stavební úřady v otázce, *kdy lze povolit*i toliko novou stavbu *užitečnější* a *kdy jest naříditi i zboření domu starého* nebo snad *stačí-li* jen jeho zabezpečení některými *opravami*, jak zkušenost ukazuje, nepostupují vždy *jednotně*.

Z některých případů v praxi u soudů projednávaných zdá se odůvodněný předpoklad, že stavební úřady, zjistí-li v úředním šetření, třebaš i na žádost vlastníka zavedeném, na domě závažnější stavební závady, spíše jsou nakloněny naříditi jeho zboření — se stanoviska jejich úředních úkolů zajisté zcela pochopitelně. Nejen novými stavbami podporuje se rozvoj místa, zároveň i ve smyslu základních tendencí všech zákonů řešících bytovou krizi, *nařízením* takovým nejbezpečněji zhostí se z pravidla i své úřední zodpovědnosti za případnou nedostatečnost pouhých zajišťujících oprav, jež jinak by bylo nutno vlastníku domu uložití, nad to ostatně i tím spíše, když vlastník jest patrně ochoten *nařízení* ke zbourání domu ihned vyhovět.



A snad — poznatky z praxe ani tuto možnost bezpečně nevylučují — někdy i vlivy různých místních vztahů osobních, stranických a pod. bývají do jisté míry i tu rozhodujícím momentem. určujícím povahu a ráznost některého úkonu úředního — jak druhdy bývá, třeba i jen nepřímo, účastníky též naznačovány.

Přes to vše vyskytují se pak ve veřejnosti někdy hlasy, mající vlastníku i za zlé, domáhá-li se tento na základě takového nařízení dle § 3 zák. o ochr. náj. vyklizení nájemníků (žalobou do 14 dnů) — ačkoli dle předpisů stavebního řádu jest povinen nařízení stavebního úřadu uposlechnouti, dokonce pod trestem a následky donucovacími a nad to stihá jej i ručení za náhradu škody vzešlé z vadného stavu domu dle zákonů občanských i trestních.

A při tom možnost dohody soukromoprávní mezi vlastníkem starého domu a nájemníky jest stížena i tím, že ani případnou náhradu újmy z vystěhování skutečně vzešlé nájemníku od pronajímatele k tomu ochotného zákon v § 20 nepřipouští. Dle důsledného rozhodování nejvyššího soudu nájemník v každém případě jest povinen náhradu takovou vrátiti a nemůže vyplacení smluvené náhrady žalobou vůbec se domáhati. (Srv, roz. Sb. č. 9931.)

I k těmto rozporům mezi skutečnými poměry a právním stavem by se doporučovalo při připravované úpravě definitivního zákona přiměřeně přihlížeti, po případě i úpravou § 20 způsobem v posudku nejvyššího soudu v Právniku 1929 str. 490 naznačeným.

Snad vhodná úprava v tomto smyslu by mnohdy mohla býti příznivější i samým nájemníkům.

#### Soudní řízení podle § 3 odst. 1.

71. O nároku na zrušení nájemní smlouvy z důvodu § 118 obč. z. jest rozhodovati pořadem práva i za platnosti zákonů o ochraně nájemníků. Předpis § 3 odst. 1 (zák. č. 44/1928) ne-

upravuje otázku přípustnosti pořadu práva, nýbrž jest předpisem *hmotně-právním* (obmezujícím po dobu účinnosti zákona o ochr. náj. právo poskytnuté pronajímateli v § 118 obč. z. *Námítka* ve sporu o zrušení nájemního poměru pro nepřipustnost pořadu práva, že smlouva *podléhá ochraně* nájemců a že za platnosti tohoto zákona nelze smlouvu zrušiti jinak než výpovědí se svolením soudu, *zamítnuta*. Rozhodnouti o žalobním nároku a vykládati význam ustanovení § 118 obč. z. a § 3 odst. 1 zák. o ochr. náj. lze teprve v rozsudku, který bude vydán (o věci). Roz. 15/3 1929 Sb. č. 8791.

72. Otázka škodlivého užívání (§ 118 obč. z.), pokud se týče zneužívání (§ 3 zák. o ochr. náj.) ke značné škodě pronajímatele, jest *otázkou právní*. Nepřípustným jest *mezitímní návrh* na určení (§ 236, 259 c. ř. s.), zda právní poměr podléhá ustanovením zákona o ochraně nájemníků. (Předmětem návrhu není určení právního poměru nebo práva, nýbrž jen rozřešení otázky, podle kterých právních předpisů posouditi sluší, právní poměr jinak mezi stranami nesporný). Roz. 14/3 1929 Sb. č. 8785.

#### Zneužívání ke značné škodě.

73. Podmínkou předčasného zrušení nájmu podle § 3 zákona jest *značná hmotná škoda*, způsobená pronajímateli, ať si škoda ta již *vznikla* neb ať se jí lze *v budoucnosti důvodně obáhati*. Stačí, bylo-li tu zneužívání najatých místností *v době podání žaloby* o zrušení nájemní smlouvy, třeba zneužívání za sporu ustalo. — Ustanovení § 3 vztahuje se i na *užitkové místnosti* (§ 30), neboť výjimku zákon nečiní. (Užívání místnosti jako *garáž* pronajaté za byt pro šoféra tak, že je tu nebezpečí požáru a výbuchu a trestního stíhání magistrátem, jenž nařídil vyklizení bytu, jest dán předpoklad § 3 pro zrušení nájmu — automobilové garáže s komorou — bez výpovědi. Bezvýznamno jest, že šofér před skončením řízení v první stolici garáž vyklidil). Roz. 11/5 1929 Sb. č. 8953, Věst. č. 805.

74. I zákon o ochraně nájemníků má v § 3 ustanovení *obdobně* předpisu § 118 obč. z., že pronajímatel najatých místností (§ 30 zák. o ochr. náj.) může žádati zrušení nájemní smlouvy bez výpovědi, *zneužívá-li* nájemník najaté místnosti ke *značné škodě* pronajímatele. — V tom, že nájemník, zavázavši se pronajímačím *pivovaru*, že bude v najatých místnostech čepovati pivo jen z pronajímatele *pivovaru* a platiti nájemné podle množství vyčepovaného piva při jeho odběru, čepoval *pivo z konkurenčního pivovaru*, jest spatřovati zneužívání najatých místností ke značné škodě pronajímatele ve smyslu § 118 obč. z. (§ 3 zák. na ochr. náj.). Žalobě pivovaru o zrušení smlouvy podnájemní a vyklizení hostinských místností vyhověno. — Netřeba doličovati, že žalovaní zneužívají místností tak, že žalujícímu pivovaru z toho vzhází značná

újmama, nejen ztrátou nájemného a zisku z odbytu vlastního piva, nýbrž i na svém obchodním jméně, neboť žalovaní poskytují konkurenčnímu podniku příležitost, aby v místnostech žalujícího pivovarem najatých i bez placení nájemného čepoval prostřednictvím žalovaných pivo vlastní. Újmu nutno uznati za značnou, když žalovaní za polovici března, tudíž za doby chladné a slabšího odbytu piva, čepovali 3 $\frac{1}{2}$  hl cizího piva a když lze si snadno domyslíti, jakým dojmem musí působiti na zájemnické vrstvy obecnstva, když pivovarský výčep čepuje ve svých místnostech pivo cizí. Roz. 28/12 1928 Sb. č. 8595.

75. Bylo-li ujednáno, že nájemce bude v najatých místnostech po nájemní dobu *provázovati určitý obchod* (se zbožím koloniálními), nejde o výminku, nýbrž o samostatný *smluvní závazek*, jehož plnění se může pronajímatel domáhati samostatně (žalobou o dodržení smlouvy) a jehož porušení jest po případě znehodnocením nájemního předmětu, opravňujícím pronajímatele podle § 1118 obč. z. k předčasnému zrušení nájemní smlouvy (pro zneužívání), po případě (podle § 1295 obč. z.) i k nároku na náhradu škody. Roz. 16/8 1929 Sb. č. 9113.

#### Škoda hrozící v budoucnosti.

76. V tom, že nájemce (pachtýř) *hotelu* s hotelovou koncesí vyjednával za zády pronajímatele s třetí osobou o tom, že jí bude předán celý provoz hotelu na její vlastní účet, jest spatřovati *škodlivé užívání* (§ 1118 obč. z.), pokud se týče *zneužívání* (§ 3 zák. o ochr. náj.), *třebas* dosud škoda *nenastala*. Roz. 14/3 1929 Sb. č. 8785.

#### Narizení stavebního úřadu.

77. Jestliže stavební úřad nařídil *zboření oné části budovy*, v níž se nachází nájemní byt, jest soud tím *vázán*. Tím se *ruší* nájemní smlouva. (§ 1118 obč. z., § 3 zák. o ochr. náj.) Roz. 3/5 1928, R. Ztg. 1928 str. 234.

78. Ustanovení § 1 odst. 2 č. 9 o povinnosti pronajímatele opatřiti dostatečný byt platí jen pro povolení výpovědi pro užitečnější stavbu, neplatí však při výpovědi z důvodu, že pronajaté stavení musí býti z narizení stavebního úřadu *zbořeno*. Roz. 18/1 1929 Sb. č. 8633.

79. S hlediska § 3 zák. nezáleží na tom, zda příslušný úřad vydal příkaz ke zboření stavení z *úřadu* či na *žádost* vlastníka. (Sb. č. 6221 — stačí, že příkaz ten byl *právoplatně* dán, neboť tím jsou veřejný zájem a nutnost provedení příkazu dokázány. — Ustanovení § 3 lze ovšem použiti jen tehdy, když majitel domu je *nucen* ve veřejném zájmu dům zbořiti, ale nezbytný veřejný zájem není vyloučen již proto, že majitel dal k příkazu *podnět* vlastní žádostí. — Předchozí děj Sb. č. 6395.) — Roz. 18/1 1929 Sb. č. 8633.

80. K *právoplatnosti* příkazu stavebního úřadu, by najaté místnosti byly *zbořeny, stačí*, že příkaz byl *doručen majiteli domu*; doručení nájemci není třeba. (Příkaz je řízen jen proti majiteli domu a jen on mu mohl vyhověti.) — Roz. 18/1 1929 Sb. č. 8634.

#### Pojem novostavby dle § 3. — Narizení oprav domu.

81. Rozhodnutí stavebního úřadu, jímž z důvodu bezpečnostních a zdravotně policejních nariženo provedení stavebních prací, *nemůže býti soudem přezkoumáváno*. Pro výklad pojmu *novostavby* podle § 3 nelze použiti předpisů stavebního řádu. Nařídil-li stavební úřad změny takového rozsahu, že nedopouštějí pokračování nájemního poměru. (Žalobě pronajímatele o vyklizení bytu nájemníky, ježto mu bylo stavebním úřadem uloženo z *důvodů bezpečnostních a zdravotně policejních*, by provedl *opravu domu* — vyhověno. Nezáleží na tom, že stavební úřad označil narižené stavební práce za adaptaci a asanaci domu, rozhodným jest, že jsou takového rozsahu, že nedopouštějí pokračování v nájmu. Dle výměru stavebního úřadu nutno vyměnití krov i stropy a nariženo provedení rozsáhlých stavebních prací do lhůty již uplynulé s doložením, že za stavby nesmí býti obýván — nemůže proto příkazu jinak býti vyhověno než když se nájemníci z domu vystěhují, v tomto případě, když se jejich nájemní poměr zruší. Podle zjištění nariženými pracemi změnil se obytný místností způsobem tak podstatným, že dům bude nutno pokládati za *přestavbu* podle § 31 č. 1 a tím vyjde stejně z ochrany. — Jde o to, zdali stavební práce jsou s hlediska zákona o ochr. náj. *nutnou stavbou* — § 3 — pro kterou se může žádati zrušení nájemní smlouvy bez výpovědi, či *stavbou užitečnější* — § 1 č. 9 — která by byla jen důvodem k výpovědi za opatření náhradního bytu, či jen *nutnou opravou* § 1118 obč. z. — již si nájemník musí dáti libiti, která však nemá na nájemní poměr vlivu.) Roz. 24/1 1929 Sb. č. 8650.

#### Dobrovolné vyklizení místností nájemníkem k přestavbě domu. — Zánik nájemní smlouvy dle § 1112 obč. z.

82. *Zákony o ochraně nájemníků nebylo* dotčeno rozvázání smlouvy *zánikem* věci podle § 1112 obč. z. — Byla-li *po úplném rozbouření* najatých místností provedena *stavba nová*, zanikla nájemní smlouva podle § 1112 obč. z. (Žalobce měl v domě žalovaného najaty hostinské místnosti. Vzhledem k přestavbě domu tyto místnosti vyklidil a když dům byl znova vystavěn, žaloval o dodržení nájemní smlouvy a odevzdání hostinských místností. Žaloba zamítnuta. — Přestavba pronajatých místností byla provedena až

do základů, takže ze starých základů zbyl jen kousek a kousek jedné staré zdi. Po zbourání všech místností byly vystavěny místnosti vesměs jiné, co do umístění a rozměrů od původních odchylné a počtem větší. Úplným zbouráním původně najatých místností byla najatá věc zmařena a tím nájemní — pachtovní — smlouva podle § 1112 obč. z. zanikla sama sebou. Nová nájemní smlouva ohledně nových místností ujednána nebyla. Ustanovení zákona o ochr. náj. nemůže se žalobce s úspěchem dovolávat. Ta upravují jen rozvázání nájemní smlouvy výpovědí, jinak upravené §§ 1116 až 1119 obč. z., neplatí však tu, kde jde o rozvázání smlouvy zánikem věci podle § 1112 obč. z. Nerozhoduje při tom, stalo-li se zmaření věci se souhlasem nájemníku anebo ze zavinění pronajímatele — otázka případné náhrady škody není předmětem sporu o dodržení smlouvy; zanikla-li tato, nelze žalovati o její dodržení.) Roz. 22/10 1927 Sb. č. 7445.

**Řízení stavebního úřadu.**  
(Nejvyšší správní soud.)

83. Demoliční rozkaz dle § 46 odst. 4 mor. stav. řádu ve znění zákona z 16/6 1914 č. 44 z. z. mor. může být vydán i tehdy, když stavebník dosáhl stavebního povolení. Nál. 12/2 1930 Sb. adm. č. 8427.

84. Proti vyklizení domu nařízenému úřadem podle § 175 stavebního statutu župy nitranské nemůže nájemník namítati, že vlastník domu nevyzvolil si svolení ke zrušení nájemní smlouvy dle § 3 zák. o ochr. náj. č. 87/23. (Právoplatným rozhodnutím župního úřadu bylo nařízeno, aby dům byl ihned pro přístup obecnstva uzavřen a do 15 dnů zbourán, ježto hrozí sesutím a městská rada zároveň požádána, aby se postarala o vystěhování a umístění rodin v domě bydlících. Na žádost majitelky domu nařídil okresní úřad vzhledem k tomuto rozhodnutí aby nájemníci byli exekučně cestou vystěhováni. — Stížnost zamítnuta. „Zákony na ochr. náj. poskytují ochranu nájemníkům jen tím, že po jistých stránkách obmezují pronajímatele v dispozicích, k nimž by jinak byli oprávněni. Z § 3 zák. o ochr. náj. jest zřejmo, že pronajímatel nesmí svémocně zrušiti nájemní poměr ani zbořením domu a to ani tehdy, když mu zboření bylo nařízeno úřadem stavebním, neboť v tomto případě může toliko žádati za zrušení nájemní smlouvy bez výpovědi — § 3 odst. 2. — Srv. nál. Boh. A č. 5896/26. V tomto případě však nejde o ochranu zaručenou podle § 3 zák. o ochr. náj. proti pronajímateli, neboť exekuční vyklizení domu stěžovateli jako nájemníky obývaného bylo nařízeno úřadem stavebním z vlastní jeho moci z důvodů veřejnoprávních, kteréž ustanovení § 3 zák. o ochr. náj., přes to, že nařízené vyklizení domu má účinky na soukromoprávní poměr, v němž jest nájem-

ník domu k jeho majiteli, se nedotýká. Nerozhoduje, že exekuční vyklizení nařídil stav. úřad z podnětu majitelky domu, ježto úřad mohl tak učiniti i bez takového zakročení ze své moci úřední.) — Nál. 24/2 1930 Sb. adm. č. 8451.

85. Demoliční rozkaz vydaný proti dočasnému držiteli domu postihuje také jeho nástupce v držbě (§ 125 stav. ř. pro Čechy. Povolil-li však stavební úřad po vydání demoličního rozkazu provedení oprav za účelem dalšího obývání téže budovy, pozbyl tím dřívější rozkaz demoliční nutně platnosti). — Nál. 23/6 1930 Sb. adm. č. 8700.

86. Nájemník bytu není interesentem ve stavebním řízení provedeném za účelem zjištění závadného stavu domu. (Nájemník není legitimován ke stížnosti proti nařízením stavebního úřadu, jimž bylo nařízeno vyklizení bytu pro nutnost opravy domu z ohledů veřejnoprávních. Nájemník může se domáhati svých soukromých práv založených smluvním nájemním poměrem mezi jím a majitelem pronajatého objektu jen požadem práva u řádných soudů. Nález 5/10 1928 Sb. adm. č. 7453.

**Zrušení smlouvy nájemní pro neplacení nájemného.** (Dle § 1118 obč. z.)

87. Zrušení nájemní smlouvy pro neplacení nájemného (§ 1118 obč. z.) lze se domáhati teprve, když nájemník po uplynutí příslušného činžovního období ještě nezaplatil úplně činži za předešlé období, ač byl upomínán. (Žaloba o zrušení nájemní smlouvy, při níž bylo ujednáno placení půl letně předem 1/10 28 a 1/4 29 po 7000 Kč, na které bylo zapláceno do 31/3 1929 — 7000 Kč, podaná 2/4 1929 pro tentokrát zamítnuta, žalobu lze podati až 1/10 1929.) Roz. 31/1 1930 Sb. č. 9596. — Pozn. Platí ovšem jen pro nájem nechráněné.

88. Daně, které má platiti pachtýř kromě pachtovného, nejsou, není-li jiné úmluvy, součástí pachtovného a nelze pro jich neplacení použití předpisu § 1118 obč. z. Roz. 2/6 1928 Sb. č. 8108.

**Tak zv. stavební příspěvek**  
(u nájmu nechráněných).

89. Stavebním příspěvkem zvyšuje se po hospodářské stránce úplata za užívání najaté místnosti. Je-li v nájemní smlouvě ustanoveno, že nájemník nemá nároku na částečné neb úplně vrácení stavebního příspěvku i v tom případě, že by měl býti nájemní poměr pronajímatelem předčasně zrušen pro neplnění povinností nájemníkem ve smlouvě převzatých, nemůže nájemník žádati vrácení zaplaceného stavebního příspěvku, došlo-li k předčasnému

zrušení nájemního poměru podle smlouvy. — Nepoměr mezi plněním jedné strany a vzájemným plněním druhé strany nečiní sám o sobě smlouvu proti dobrým mrávům, pokud tu nejsou další předpoklady v § 879 obč. z. zmíněné. (Sb. č. 5903.)

(Žaloba o vrácení stavebního příspěvku 5000 Kč zaplaceného při nájmu ujednaném na 10 let, opřena o § 1435 obč. z., když pronajímatel po 8 1/2 měsících pro nesporné nezachování smluvních povinností nájemníkem smlouvu zrušil, zamítnuta.) Roz. 15/5 1930 Sb. č. 9916, Jur. Ztg. č. 1102.

90. Bylo-li při uzavření nájemní smlouvy ujednáno, že stavební příspěvek nemá být vrácen a že bez ohledu naň má být placena činže čtvrtletně, nebyla činže zaplacená složením stavebního příspěvku. V takovém případě byly i stavební příspěvek i nájemné protihodnotou za užívání místnosti. (Jde tu o 2 samostatné závazky — i kdyby žalovaní podle smlouvy měli právo žádati vrácení poměrné části stav. příspěvku v případě, že by smlouva byla zrušena dříve než za 15 let, nemohla ta okolnost dle § 1493 obč. z. mít vlivu na prodlení v placení činže, pro které dle § 1118 obč. z. byla dána výpověď.) Roz. 3/4 1930 Sb. č. 9787.

91. Bylo-li placení stavebního příspěvku vzájemnou hodnotou za užívání najatých místností, zanikla udělením příklepu k pronajaté nemovitosti, prodané v exekuční dražbě, povinnost nájemníka platit na dále pronajímateli stavební příspěvek.) Žaloba o zaplacení stav. příspěvků dospělých v době, kdy již byl dům v dražbě prodán, zamítnuta). Roz. 6/12 1929 Sb. č. 9441.

#### Stavební příspěvek — bytová lichva?

92. Právní povaha stavebního příspěvku. — Pokud jest stavební příspěvek bytovou lichvou a jest nájemník oprávněn domáhat se jeho vrácení. Závazek spolupronajavších manželů k vrácení stavebního příspěvku není solidárním. (Žalobě o vrácení stavebního příspěvku 3500 Kč, zaplaceného vedle nájemného, vyhověno nejvyšším soudem ohledně částky 1750 Kč. Z jednopokojového bytu v D. na obvodu Prahy nájemné ročně 2000 Kč a stavební příspěvek hned 4000 Kč, t. j. nájemné napřed, za 5 let, po které smlouva měla trvat 14.000 Kč — nájemné přemrštěné. Bytová nouze, vyvolaná válečnými poměry, posud nepominula — bytová lichva podle § 8 č. 1b) zák. č. 568/19 ve znění zákona č. 80/24, jednání nicotné § 879 obč. z., conditio indebiti § 1431. — § 20 zák. o ochr. náj. se vztahuje jen na nájmy v domech podléhajících ochraně nájemců.) Roz. 6/12 1929 Sb. č. 9440.

#### § 1116a) obč. z. a § 6 odst. 1 zák. o ochr. náj. § 1116a)

Smrti některé ze stran (ať pronajímatele nebo nájemníka) smlouva nájemní se neruší. Práva i povinnosti z nájemní smlouvy přecházejí dle všeobecných zásad občanského zákona na dědice zemřelého (§ 1116a) obč. z.)

Jedině při nájmu (i v pozemkové knize vtěleném bytu, zemře-li nájemník (nikoli při smrti pronajímatele) mohou obě strany, i když nájem byl umluven na určitou dobu delší, nájem zrušiti výpovědí danou v zákonné (výpovědním řádem stanovené) čtvrtletní lhůtě. Toto ustanovení neplatí při nájmech jiných místností, na př. obchodních, krámu, dílny a pod., rovněž ne při pachttech i živnosti. Pro posouzení otázky, zdali jde o nájem bytu či jinakých místností, rozhoduje hlavní účel nájmu, na př. používá-li nájemník najatého bytu k obývání i k činnosti řemeslné a pod., zůstává to nájmem bytu (anal. § 1091 obč. z.).

Výpověď mohou dáti dědicové nájemníka, jakmile jim byla pozůstalost odevzdána, neb alespoň po přihlášce k dědictví soudem pozůstalostním přenechána správa a užívání pozůstalosti (§ 810 obč. z., § 145 nesp. pat., návrh nového občanského zákona oblihační právo § 1116a) odst. 2) a rovněž i pronajímatel. Tento ovšem musí si předem zjistiti u pozůstalostního soudu, kdo jsou dědici nájemníka, oprávnění pozůstalost jeho zastupovati.

Nejsou-li dědici posud přihlášení, nemusí čekati do jejich přihlášky, nýbrž může navrhnouti, aby výpověď byla doručena opatrovníku pozůstalosti nájemníkovy soudem k tomu cíli zřízenému.) Toho jest

\*) Na Slovensku, kde podle nynějšího právního stavu pojem „hereditas iacens“ se neuznává, přímo všem dědicům — (Srv. Sb. č. 9881, 9917).

třeba vůbec i při nájmech na čtvrtletní výpověď zejména v těch případech, kde nájemník žádného majetku nezůstal a pozůstalost proto po něm se neprojednává, I když není jiného jmění, právo ze smlouvy nájmu přechází dle obč. zákona na dědice a ke zrušení nájmu je třeba řádné výpovědi. (Srv. roz. Sb. č. 6112.)

Výpověď mohou dáti obě strany nejen v prvním nájemním období po smrti nájemníkově následujícím, nýbrž i v kterémkoli nájemním období pozdějším. Nájem na určitou dobu ujednaný mění se tudíž smrtí nájemníkovou v nájem na dobu neurčitou, jež lze v termínech zákonných výpovědi (čtvrtletní) kdykoli oboustranně zrušiti.

Smlouvou může však býti dle nynějšího zákonného stavu i toto právo (výpovědi nájem bytu při smrti nájemníkově zrušiti) *vyloučeno*, buď pro obě nebo pro některou stranu.

Při *společném* nájmu bytu oběma manželi rozhoduje asi smrt muže jako hlavy rodiny (§ 91, 92 obč. z.), jež mívá pro rodinu největší hospodářský význam, smrt ženy nemá na nájemní poměr vlivu. Ehrenzweig (str. 429) vslovuje názor, že, zemřel-li muž, může i při společném nájmu pronajímatel dáti výpověď nejen jeho dědicům, nýbrž i manželce nájemníka (jež byt společně najala) a rovněž s druhé strany že mohou dáti výpověď nejen dědici nájemníka, nýbrž i vdova.

Ovšem otázka, zdali a jaký hospodářský význam při společném nájmu bytu na určitý čas má smrt jednoho neb druhého z manželů v souvislosti s tímto bytem, jest závislá od okolností případu. V dnešním stavu hospodářském i žena může mít význam pro rodinu asi rovnocenný (je-li na př. sama výdělečně činná nebo pokračuje-li ve výdělečné činnosti mužově i po jeho smrti a pod.)

Zdá se proto, že by bylo *důslednější* u společných nájmu na určitý čas právo výpovědi při smrti jednoho

z manželů vůbec *vyloučiti*, již proto, poněvadž smrt jednoho ze spolunájemníků nájemní smlouvy ostatních se netýká (leč že by něco takového bylo zvlášť umluveno, jinak u spolunájemníků, kteří nejsou manželi, jistě je to samozřejmo) a nájemní smlouvu lze jen *jednotně*, všemi a proti všem nájemníkům vypověděti.

### § 6 odst. 1.

Zákon o ochr. náj. dotýká se ustanovení obč. zákona o účincích smrti nájemníka na trvání nájemního poměru v § 6 odst. 1. *Neobmezuje* však nikterak *pravidelnou* jejich působnost ani pro nájmy jim chráněné, nýbrž *upravuje* toliko působení *ochrany samé*, přiznává jí na dále *dědicům* nájemníka *jen* v případech v § 6 odst. 1 *zvlášť stanovených*. Jest tudíž předpisem povahy pouze *doplňující*, nikoli *derogující* právní předpisy jinak platné.

V jistém směru *dotýká se* ovšem i *práv dědiců* vyplývajících z ustanovení obč. zákona, potud totiž, že *příznává* výlučný nárok na vstup v chráněný nájemní poměr dědicům, kteří jsou příslušníky zemřelého nájemníka a bydleli v jeho bytě v době jeho smrti nemajíce bytu vlastního. Tím samým *zabavuje* zákon o ochr. náj. v § 6 odst. 1 *ostatní dědice*, kteří nemají těchto náležitostí, *nároku* na společnou dispozici a vstup v nájemní práva zůstavitele, jako *součást aktiv a pasív pozůstalostních*, jinak dle zákona obč. z. *současně se* všemi oprávněnými dědici jim příslušející. Ovšem jen potud, *pokud* dědici s náležitostmi v § 6 odst. 1 uvedenými *tu jsou a práva na vstup* v nájemní smlouvu dle § 6 odst. 1 *použijí*. — *Jinak* jsou dědická práva i ohledně práv nájemních do pozůstalostí patřících dle obč. zákona *nedotčena nepřisluši* však dědicům *pro ně* na dále *zvláštní ochrana* zákona, která *skončením projednání pozůstalosti* ohledně bytu zůstavitelova *úplně pomijí*.

Do té doby, než projednání pozůstalosti je skončeno vydáním odevzdací listiny, trvá ochrana pro *ležící pozůstalost* (důsledkem ustanovení § 547 obč. z.) i v tom případě, když *není* privilegovaných dědiců v § 6 odst. 1 jmenovaných. Chce-li pronajímatel vypovědět nájemní smlouvu po smrti chráněného nájemníka, musí žádati o *soudní svolení* k výpovědi podle § 1 a 4 zákona, při čemž ovšem okolnost, že není dědiců dle § 6 odst. 1 privilegovaných, soudem z pravidla se *uznává* za důležitý *důvod výpovědi* proti ležící pozůstalosti ve smyslu § 1 odst. 1 (v zákoně zvlášť nejmenovaný).

Jakmile byla však pozůstalost odevzdána dědicům, mezi nimiž není žádného z dědiců privilegovaných dle § 6 odst. 1, „*nevstoupil*“ žádný z dědiců „*v nájemní smlouvu*“ s ochranou dle tohoto výjimečného zákonného předpisu, ochrana zvláštního zákona pomínula zánikem právního podmětu nájemního poměru posud chráněného i s jeho pokračující právní fikcí dle § 547 obč. z. — a tím samým nastupuje *plná účinnost všeobecných norem* občanského zákona ohledně tohoto nájemního poměru z ochrany zvláštního zákona nyní vyloučeného i s *právem pronajímatele* nájemní smlouvu, v níž dědici bez ochrany zvláštního zákona vstoupili pouze dle zásad zákona občanského, dle pravidelných předpisů právních upravujících nájemní poměry nechráněné, *volně vypovědět*.

Odepření ochrany zákona v § 6 odst. 1 dědicům nepriviligovaným tvoří ve svých důsledcích další *vyloučení z působnosti zákona* o ochraně nájemníků, jež systematicky by rovněž náleželo pod výpočet případů v § 31 zákona, „*na něž se zákon na dále nevztahuje*.“

Z tohoto zákonného stavu plyne, že *po vydání odevzdací listiny* dědicům *neprivilegovaným* lze dáti *výpověď* toliko *v řádném řízení výpovědním* podle

§ 560 a n. cřs. a nikoli *v nesporném řízení o svolení k výpovědi* ve smyslu § 1 a 4 zák. o ochr. náj., neboť *nevztahuje-li se* na nájemní poměr ochrana nájemců, *není zákonného podkladu* pro rozhodování soudu o návrhu na svolení k výpovědi *v nesporném řízení* podle § 1 a 4 zákona o ochr. náj. (Srv. roz. Sb. č. 9595).

Podobně, jde-li o nájem *jínych místností* než bytů, ohledně nichž podle judikatury nejvyššího soudu ochrana ani na dědice ve smyslu § 6 odst. 1 privilegované *vůbec nepřechází*.

*Zalobu o vyklizení nelze ovšem v žádném případě* (ať jde o nájem chráněný či nic a ať jde o jakékoli místnosti) proti pozůstalosti ani proti dědicům nájemníka podati, neboť nejde o užívání najatých místností *bez právního důvodu*, nýbrž nájemní poměr pro pozůstalost i dědice jakékoli dle § 547 a 1116 a) obč. z. trvá a zrušení jeho možno docílití jen *rádnou výpovědí* (u chráněných nájmu jen se soudním svolením).

Srv. k těmto otázkám též Dr. Otto Steffel: *Wie werden Wohnungsverträge nach dem Tode des Mieters aufgelöst?* R. Ztg. 1929 str. 125, Edm. Prochaska: *Der Einfluss des Todes des Mieters auf Wohnungsverträge*, Pr. Jur. Z. 1930 str. 17 a *Ochrana I* str. 30.

O poměru ustanovení § 6 odst. 1 jednak k §§ 1, 4, 30 zák. o ochr. náj., jednak k § 1116 a) obč. z. vyslovil se nejvyšší soud jaksi souhrnně v rozhodnutí z doby nejnovější vydaném v řádném řízení sporném o námitkách proti výpovědi dne 6/11 1930 Rv I 1656/30 (Kr Co III 105/30) v celku souhlasně s *posavadní judikaturou* takto:

93. Nelze souhlasiti s názorem odvolacího soudu, že nájemní smlouva manžela žalované *zanikla* jeho smrtí, že po jeho smrti



stala se žalovaná novou nájemnicí a že tato není chráněna podle § 31 odst. 1 č. 4 zák. ze dne 28. března 1928 č. 44 Sb. z. a n. Pravdu má odvolací soud jen potud, že se § 6 zák. o ochr. náj. nevztahuje na tento případ. V tom směru není dovolání v právu, tvrdíc, že § 6 zák. o ochr. náj. platí také pro obchodní místnosti. Ale tím není žalovaná vyloučena ze záštity zákona o ochr. náj., jak bude hned vyloženo.

Rozhodnutí sporu závisí na výkladu § 1116 a) obč. z. a jeho poměru k zákonu o ochraně 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 vstupuje v nájemní práva zůstavitelova, která také náležejí k souhrnu pozůstalostního jmění (§§ 531 a 547 obč. z., k tomu roz. Sb. č. 5528). Jde tu o sukcesi dědice v nájemní právo zůstavitelovo, smrtí manžela nezanikla jeho nájemní smlouva, dědička není novou nájemnicí a neplatí tu ustanovení § 31 odst. 1 č. 4 zák. č. 44/1928 (o vyloučení ochrany u nových nájmu po 1/4 1928 ujednaných.)

Předmět nájmu 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 ochr. nájemníků.

Byl-li předmětem nájmu byt, může podle obč. zákona dáti jak pronajímatel tak dědic zákonnou výpověď podle druhé věty § 1116 a) obč. z., 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 zavedení obchodní podnik zůstavitelův tvoří nezřídka jediný zdroj výživy pro celou jeho rodinu a má zůstat zachován i dědicům, aby v něm pokračovali (srov. motivy k III. dílčí novele str. 322 a roz. Sb. č. 5674).

Nyní nutno uvažovati, jakým způsobem zasáhly do tohoto právního stavu zákony na ochranu nájemníků.

Jde-li o místnosti, které nejsou podle § 31 vyloučeny ze záštity zákona na ochranu nájemníků, nedotkla se smrt nájemníka této ochrany najatých místností. 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. roz. Sb. č. 4903, 5862, 6112) a po odevzdání pozůstalosti dědic jako universální sukcesor, jehož práva jsou totožná s právy zůstavitelovými (§ 547 obč. z. a roz. Sb. č. 5674) a to ať jde o obytné či jiné místnosti, neboť co platí o bytech, platí podle § 30 zák. na ochr. náj. o jakýchkoli jiných místnostech, které jsou předmětem nájemní smlouvy. K tomuto

důsledku dojde se již podle §§ 1, 4 a 30 zák. o ochr. náj. Chce-li tedy pronajímatel dáti výpověď buď neujaté pozůstalosti nebo dědici, ať z bytu nebo jiné místnosti, musí si k tomu vyžádati svolení soudu v mimosporném řízení. Neucínil-li tak a brání-li se vypovězení strana z tohoto důvodu proti výpovědi, nutno vysloviti rozsudkem, že se výpověď zrušuje, protože není pro ni věcného a právního podkladu. (§ 572 čr. s. a na př. roz. Sb. č. 6813.)

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. z. a § 1 a 4 zák. o ochr. náj., takže k tomu cíli nebylo třeba nějakého zvláštního ustanovení. Účel tohoto předpisu byl jiný, totiž stanovit, kteří z dědiců mají přednostní nárok, aby vstoupili v nájemní smlouvu zemřelého nájemníka. Podle § 1116 a) obč. z. vstupují v nájemní smlouvu všichni dědicové, ať bytu potřebují nebo ne. Tato sukcese byla v § 6 zák. o ochr. náj. obmezena jen na ony dědice, kteří jsou 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 privilegovaných a nepriviligovaných 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. z. obmezený předpisy §§ 1 a 4 zák. o ochr. náj.

Z toho je vidno, že v souzeném případě, kde nejde o byt, nehraje § 6 zák. o ochr. náj. žádná role a že dědička jest chráněna v převzatém nájmu obchodních místností již podle § 547 obč. z. § 1 a 4 zák. o ochr. náj.

(Manžel žalované byl již z doby před válkou nájemníkem obchodních místností. Po jeho úmrtí r. 1928 byla pozůstalost i s obchodem odevzdána jeho manželce jako universální dědičce, která platila dále činži — pod firmou, pod níž manžel obchod provozoval. Čtvrtletní soudní výpověď daná dědičce dne 3/1 1930, zrušena, protože pronajímatel si nevyžádal povolení k výpovědi v řízení mimosporném.)

Toto rozhodnutí nejvyššího soudu a jeho odůvodnění, ač nelze mu upříti přísné logické důslednosti, může vzbuditi pochybnosti v některých zásadních otázkách za základ mu položených.

Ve smyslu tohoto rozhodnutí měl pronajímatel vy-mocí si svolení soudu v řízení mimosporném podle § 1 a 4 zák. o ochr. náj. — přes to, že žalovaná,

vstoupivši po 1/4 1928 jako dědička podle § 1116 a) obč. z. v nájemní práva zůstavitelova, nepoživá v tomto nájemním poměru na dále *záštítý zákona*, poněvadž ustanovení § 6 odst. 1 zák. o ochr. náj. na nájem *místností obchodních* (dle stanoviska nejvyšším soudem i v tomto rozhodnutí opětovně uznaného) se nevztahuje a tudíž jediná její rozhodující námitka proti výpovědi učiněná obstát nemůže.

*Nevztahuje-li se na nájemní poměr ochrana nájemců, nemohou strany žádati, by soud rozhodl o svolení k výpovědi v nesporném řízení, neboť tu přichází v úvahu řízení podle § 560 a n. čr. — jak opět rozhodl nejvyšší soud dne 31/I 1930 (Sb. č. 9566).*

Dle jiných rozhodnutí nejv. soudu *vstup* v nájemní smlouvu a tím přechod nájemního poměru na dědice uskutečňuje se *doručením odevzdací listiny* (Sb. č. 1969, 6033), čímž stává se *dědic sám nájemcem*, třebaž i jinak podmínky nájemní smlouvy zůstaly stejné (V důvodech roz. 24/I 1930 Sb. č. 9566 se zdůrazňuje, že žalovaná se stala nájemnicí sporného bytu před účinností zákona č. 44/1928 t. j. před 1/4 1928, neboť ho nabyla jako nájemnice po zůstaviteli doručením odevzdací listiny dne 7/12 1927 — § 819, 547 obč. z. Sb. č. 4903, 5862, 6112).

Z celé této souvislosti možno vyvoditi tyto důsledky pro uvedený praktický případ: Žalovaná jako dědička *vstoupila* sice dle § 1116 a) obč. z. v *nájemní poměr zůstavitelův* ohledně obchodních místností tímto s *ochranou zákona* před 1/4 1928 najatých. *Tato ochrana* však na ni *nepřešla*, poněvadž (podle výkladu nejv. soudu) zákon v § 6 odst. 1 přiznává na dále stejnou záštitu i „privilegovaným“ dědicům *jen* ohledně *bytů*. Při nájmu obchodních místností může u dědice se jednati o pokračování v nájemním poměru zůstavitelově pouze v mezích pravidelných předpisů

*práva občanského* a jest pak tento nájemní poměr dědicův i pokud jde o otázku, zdali spadá pod zákon o ochr. náj., posuzovati podle tohoto zákona *samo- statně*, bez ohledu na dřívější ochranu zůstavitelovu, již dědička dle § 6 odst. 1 na dále účastna *není*, poněvadž podle *tohoto* ustanovení v nájemní smlouvu po smrti zůstavitelově *nevstoupila*.

Žalované byla odevzdací listina doručena po 1/4 1928. Stala se tudíž sama nájemnicí až po tomto dni. Nájemní poměr i po odevzdání pozůstalosti jest sice jinak dle § 1116 a) obč. z. týž jako byl nájemní poměr zůstavitelův. Změnil se však *nájemník*, neboť dědic jest na dále účasten tohoto nájemního poměru ze *svého* samostatného nájemního práva obligačního, byl i dědicou sukcesí založeného. (Srv. na př. roz. Sb. č. 8752.)

Poněvadž i podle § 1 zák. o ochr. náj. (stejně jako podle § 1116 a 1116 a) obč. z.) vypovídá se *nájemní smlouva* a nikoli *místností*, jest právně pokládati dědice i pro otázku výpovědi za *nového nájemníka*, který, byla-li mu odevzdací listina doručena po 1/4 1928, podle ustanovení § 31 č. 4 v nynějším znění (stylisace není tu ovšem právnicky zcela důsledná, srv. str. 15) ze *svého samostatného* práva nájemního *ochrany* zákona na dále již *účasten není*. Je-li však nájemník *pro svoji osobu* podle § 31 č. 4 z ochrany *vyločen* a neposkytuje-li mu ji *jiné* ustanovení tohoto zákona, (z nichž jedině předpis § 6 odst. 1 žalovanou uplatňovaný, nejvyšším soudem však pro její případ neuznaný, by tu mohl přicházeti v úvahu) jest *nájemní smlouva* po smrti nájemníkově a důsledkem toho jsou i *obchodní místnosti* žalovanou jako dědicou ve vlastní nájemní užívání převzaté z ochrany zákona podle § 31 č. 4 *vyločeny*. Pro řízení nesporné o svolení k výpovědi po vydání odevzdací listiny dědicce jako nechráněné nájemní dané není v rámci



zákona o ochr. náj. při této úvaze již od původu vůbec skutkového a právního podkladu.

Zdá se tudíž, že pravidelné řízení výpovědní v tomto případě mohlo mít i svoje *formální* odůvodnění. Při nejmenším bylo v souhlase s posudkem nejvyššího soudu (Právník 1929 str. 451), podle něhož pronajímatel v případech, „v kterých je pochybno a sporné, zda jde o nájem, podléhající zákonu o ochraně nájemníků z pravidla neučiní návrhu podle § 4 zák. o ochr. náj., nýbrž zvolí cestu, která se mu bude lépe zamlouvat, dá totiž prostě výpověď podle § 560 čr.s., proti níž pak vypovídáný se musí bránit i námitkou, že na vypovídanou místnost se vztahují předpisy zákona o ochr. náj., že tedy k výpovědi je třeba svolení soudce nesporného. O této námitce jako námitce materiální soudu procesnímu jest pak rozhodnouti rozsudkem (Sb. č. 6813). Je-li však nepochybné, že nejde o místnost, na kterou se vztahuje zákon o ochr. náj., neplatí ustanovení § 4 zák. o ochr. náj. Vypovídající není povinen, ba není ani oprávněn, žádati za soudní svolení k výpovědi v řízení nesporném. Návrh přes to podaný jest odmítnouti. Soudní výpověď lze v takovém případě dáti jen podle § 560 a n. čr.s. a pro další řízení platí předpisy třetího oddílu šesté části civilního řádu soudního.“

Ovšem *jinak* by tomu bylo, jestliže by odevzdací listina byla dědici doručena před 1/4 1928 a místnosti najaté ani z jiného důvodu nebyly samy o sobě z ochrany vyloučeny. Tu by ovšem nájemní poměr sám *pod ochranou* zůstal i když by dále v něm pokračoval dědic po vydání odevzdací listiny svým vlastním právem nájemním samostatným a okoinost, že podle § 6 odst. 1 ochrana na dědice při jiných místnostech vůbec nepřechází, by mohla býti jen důležitým důvodem k svolení k výpovědi v § 1 odst. 1 nejmenovaných (jak shora již uvedeno).

Jedno ještě bylo by tu uvážiti, zdali totiž i výklad § 6 odst. 1 v tom smyslu, že vůbec neplatí ani ohledně privilegovaných dědiců pro nájem jiných místností než bytů, jest v zákoně tak nepochybně odůvodněn. Zdá se naopak, že zachování ochrany aspoň ohledně místností obchodních, pokud i tyto jinak u žijících chráněných nájemníků zůstávají pod ochranou, spíše by souhlasilo s celkovou tendencí nynějšího ochranného systému, přiznávajícího hospodářskou oprávněnost dalšího trvání ochrany v § 6 odst. 1 pro příslušníky rodiny s nájemníkem v době smrti bydlící (tu slovně rodiny s zůstavitelův byt). Zákon v § 30 ustanovuje všeobecně, že ustanovení o *bytech* v tomto zákoně, *pokud není jinak ustanoveno*, vztahují se také na *jakékoli jiné místnosti*, které jsou předmětem nájemní smlouvy. Tento širší význam přikládá nejvyšší soud výrazu „*byt*“ při výkladu jiných speciálních předpisů tohoto zákona. Tak zejména i pro úvodní ustanovení dřívějšího § 31 č. 5, nynějšího § 31 č. 4, kde dokonce se v zákoně uvádí „*byt* skládající se mimo kuchyně ze 4 nebo více obytných místností“ (Srv. na př. Sb. č. 8804, 8237, 8219, kde za „*byt*“ v širším smyslu § 30 uznány místnosti kancelářské, tovární objekty, místnosti najaté k provozu živnosti). Jest tudíž zajisté formálně možný výklad výrazu „*byt*“ ve smyslu širším (§ 30) i pro ustanovení § 6 odst. 1, kde zákon rovněž jinak neustanovuje.

Výklad tento by bylo však možno, zejména ohledně místností obchodních, zastávat i z důvodů *věcných*, právě s poukazem na *hospodářskou důležitost* těchto nájemních poměrů i nejv. soudem pro výklad ustanovení § 1116 a) obč. z. ohledně jiných místností než bytů zdůrazňovanou.

Pokračování v hospodářské činnosti nájemníkově v místnostech jím najatých i po jeho smrti pro jeho dědice a příslušníky rodiny, za jeho života s ním

bydlící a na něho i výživou odkázané, může znamenati mnohdy otázku hospodářské existence celé jeho rodiny.

Podle *drívějšího* stavu požívali ochrany zásadně *všichni dědici* ohledně místností *jakýchkoli*. — Teprve *pozdějším* zněním ustanovení § 6 byla ochrana příznáním přednostního pořadí *obmezena* na příslušníky rodiny. Obmezovati *dále* toto ustanovení pouze na *byty v užším smyslu*, není dle *zněni zákona* vůbec *nutno*. A i když motivy zákona by nasvědčovaly výkladu užšímu, v první řadě rozhoduje znění zákona podle jeho slovního smyslu a vnitřní souvislosti (§ 6 a § 30).

Jak v jiných rozhodnutích náš nejvyšší soud častěji uznává, úmysl zákonodárcův může při výkladu zákona přijíti k platnosti jen potud, pokud v zákoně samém došel výrazu. A této zásady jest radno, pokud vůbec jen možno, přidržovati se zejména při zákoně výjimečném, zvláště pak při zákoně pro praktický výklad mnohdy tak obtížném, jakým se objevil zákon o ochraně nájemníků. A na konec není ani vyloučeno, že může se někdy i při našich některých zákonech osvědčiti stará zásada, že zákon bývá moudřejší zákonodárce.

Pokud jde o výjimečné ustanovení § 6 odst. 1, zjednodušil by výklad jeho v širším smyslu § 30 jmenovitě i případy, kde jde o *jednotný nájem* na př. krámu s bytem a jsou po nájemníku příslušníci rodiny podle § 6 odst. 1 privilegovani.

V každém případě doporučovalo by se, aby zákon sám zaujal i tu *určité stanovisko* a pokud ochrana i jiných místností na dále bude zachována, upravil *přesně rozsah ochrany pro byty a jiné místnosti* pro obojí druh nájmu *samostatně* a nikoli jen povšechným předpisem na způsob v § 30 uvedený.

Pro obor zákona o ochr. nájemníků, pokud jde o předpis § 6 odst. 1, jest především třeba, aby bylo jasné ustanoveno, zdali, kterým dědicům a jakou ochranu zákon po smrti chráněného nájemníka poskytuje. To však též úplně stačí. Vstup dědiců v nájemní smlouvu jest upraven v pravidelných předpisech občansko-právních a nechce-li zákon o ochraně nájemníků na těchto jinak nic měniti, jest radno vůbec obmeziti se pouze na úpravu vlastních svých účelů zvláštních. Právě některé naše novější zákony by mohly snad sloužiti za příklad pro výjimku ze zásady v jiných oborech třeba se osvědčující, že „*superflua non nocent*“.

§ 1116 a) obč. z. a § 6 odst. 1  
zák. o ochr. náj.

94. Ustanovením § 6 odst. 1 zák. o ochr. náj. *nebylo změněno* ustanovení druhé věty § 1116 a) obč. z. v ten rozum, že z nástupnictví do zůstavitelova nájemního poměru jsou *vyloučeny* osoby, jež *nejsou příslušníky* jeho rodiny. (Univerzální dědic, třebaš nebyl příslušníkem zůstavitelovy rodiny, může se dovolávi předpisu § 1116 a) obč. z. předpokládajíc, že zůstavitel byl v nájemním poměru. — *Nestačí* jinaké právní poměry, najmé poměr domovnícký ve smyslu zák. č. 82/1920. (Rozsudky nižších soudů vyhovující žalobě o vyklizení, zrušeny — třeba zjistiti, zdali jde o nájemní poměr či o užívání místností v poměru domovníckém.) — Roz. 18/1 1930 Sb. č. 9550, Jur. Ztg. č. 1082.

95. Ustanovení § 6 zák. o ochr. náj., jež se týká pouze nájmu bytů, nikoli také jiných místností, nebyl § 1116 a) obč. z. *zrušen* úplně, nýbrž pouze ohledně *dědiců* nájemníkových, *kterí* nemajíce vlastního bytu, bydlili v jeho *bytě* v době jeho smrti. Ustanovení *prvé* věty § 1116 a) obč. z. zůstalo předpisem § 6 zák. o ochr. náj. vůbec *nedotčeno*. (Nájemní smlouva ohledně *krámu* úmrtím nájemníka nezanikla, nýbrž trvá dále a *na místě* zemřelého nájemníka nastoupila podle § 247 obč. z. zákonná *dědička*. Žaloba o *vyklizení* proti ní jest *neodůvodněná*, neboť žalovaná dědička nepostrádá právního titulu k užívání krámu. — Sb. č. 5528, 5842.) Roz. 14/3 1930, Rv. I 282/30.

Obchodní místnosti. — Firma.

96. Z důvodu smrti nájemcovy nelze zrušiti nájemní poměr *k obchodním místnostem*, třebaš je neměl nájemce najaty pro svou osobu, nýbrž pro *firmu* kupce jednotlivce (poněvadž šlo tu vždy

o jednu a tutéž fyzickou osobu, provozující pouze obchodní živnost pod firmou kupce jednotlivce, čl. 15 obch. z.) Universální dědička vstoupila v nájemní smlouvu zůstavitelova k najatým obchodním místnostem, poněvadž smrtí zůstavitele nezankl nájemní poměr, naopak zůstala nájemní práva zachována jeho dědičce. — Zákonomárcé měl při ustanovení prvé věty § 1116 a) obč. z. právé na myslí by *zavedené podniky* zůstavitelů, tvořící nezřídka *jediny zdroj výživy* pro celou jeho *rodinu*, zůstaly zachovány pozůstalým dědicům, aby v nich mohli pokračovati. Proto nepřipustil předčasného zrušení nájemní smlouvy z důvodu smrti nájemníkovy (motivy k III dílčí novele str. 200). Nesejde ani na tom, zda tu byl *jednotný* nájemní poměr o bytu a obchodních místnostech neboť o obchodních místnostech nebylo by lze použítí stejné ustanovení druhé věty § 1116 a) obč. z., pozměněného ustanovením § 6 odst. 1 zák. o ochr. náj., ježto tyto předpisy vztahují se podle jasného znění *motivů* jen na byty a nikoli na obchodní místnosti. — Poměr nájemní se nezměnil ani tím, že dědička později se stala *veřejnou společnicí*, přijavši do podniku v najatých místnostech pod dřívější firmou provozovaného ještě jiného společníka. Jako veřejná společnost zůstala i na dále osobou provozující *týž obchodní podnik*, pro který měla obchodní místnosti najaty, vystupující jen pod kolektivní firmou veřejné společnosti, § 11 ex. r., § 373 čr. — (Případ Sb. č. 4175 jest jiný.) — Roz. 19/I 1926 Sb. č. 5674. — Ustanovení § 6 odst. 1 zák. č. 44/1928 vztahuje se *pouze na byty*, neplatí pro obchodní místnosti. (Sb. č. 5674.) — Roz. 6/11 1930. Rv. I 1656/30.

#### „Ležící pozůstalost“.

97. Stačí, že skutkové okolnosti rozhodně pro *vstup dědice* do nájemní smlouvy nastaly teprve za *řízení* v prvé stolici o *žalobě na vyklizení bytu* (§ 406 čr.) Dcera nájemnice podala dědičkou přihlášku k pozůstalosti, dříve *pro nedostatek jmění odyté*, teprve po podání žaloby o vyklizení. Není ani v § 1116 a) obč. z. ani v § 6 zák. o ochr. náj. stanoveno, do kdy musí dědic, který chce vstoupiti do nájemní smlouvy, učiniti dědičkou přihlášku a do kdy musí býti pozůstalost projednána a odevzdací listina vydána, by mohlo býti uplatňováno právo ke vstupu do nájemní smlouvy. Jest *věcí vlastníka* bytu, by se po případě vhodným způsobem vypořádával *včas* s ležící pozůstalostí, míní-li, že ke vstupu dědicově do nájemní smlouvy nemůže dojíti. (Srv. Sb. č. 4903, 5842, 5862, 6112, 6329.) Roz. 26/1 1928 Sb. 7724.

#### Osoba správce pozůstalosti.

98. Správa pozůstalosti přísluší *více spoludědicům* podle pravidel o *společenské stačce* (§ 825 a n. obč. z.) Správa může býti pře-

nechána i osobě *třetí*. O tom, jakož i o volbě správce osoby rozhoduje *většina hlasů* spoludědiců (podle poměru podílů) nebo *soud* (§ 833, 836 obč. z.) Roz. 15/3 1929 Sb. č. 8790.

#### Zjištění předpokladů § 6 odst. 1.

99. Byla-li dána výpověď z bytu *neujaté pozůstalosti*, není pro rozhodnutí o účinnosti výpovědi *předurčující otázkou* podle § 236 (259) čr. otázka, zda jsou splněny *předpoklady* § 6 odst. 1 zák. o ochr. náj. pro dědice. (I *neujaté* pozůstalost požívá zástíty zákona o ochr. náj., roz. Sb. č. 5842, 5862, 6112 a j.). Námitka vypovídáné strany, že požívá zástíty zákona o ochr. náj., jest námitkou *hmotné právní*, o níž nutno rozhodnouti rozsudkem podle § 572 čr. a nikoli snad námitkou *procesuální*, totiž námitkou nepřipustnosti pořadu práva. (Roz. Sb. č. 6596, 3437, 3741 a j.) Rozhodnutí o této námitce nezávisí na tom, zdali jsou splněny předpoklady § 6 odst. 1 u *třetí* osoby, které výpověď dána nebyla. (Žalovaná strana namítala, že v bytě bydlí hospodyně zůstavitelova, kterou tento ústním pořízením učinil dědičkou — žalobce vznesl mezitímní návrh určovací, aby bylo uznáno právem, že ústní poslední pořízení není platné a že hospodyně není dědičkou.) Roz. 25/5 1928 Sb. č. 8064. — *Pozn.* Slo patrné o případ z doby před vydáním zákona č. 44 1928, v němž byl poprvé obmezen vstup dědiců v nájemní smlouvu dle § 6 odst. 1 na příslušníky rodiny zemřelého nájemníka.

100. Vlastník domu jako *pronajímatel* bytu jest oprávněn *ke žádosti za přísežný výslech svědků posledního pořízení* nájemníkovy (§ 586 obč. z., § 66 nesp. pat., § 6 odst. 1 zák. o ochr. náj.) k zjištění, *zdali* nájemník ústním posledním pořízením *ustanovil dědicem* osobu, s níž před smrtí bydlel a jež proti výpovědi namítala, že jest chráněna § 6 odst. 1. (Řízení o námitkách proti výpovědi bylo podle § 190 čr. přerušeno do ukončení pozůstalostního řízení, v němž vlastník domu učinil návrh na přísežný výslech svědků ústního posledního pořízení. Návrhu tomu vyhověno, nejvyšším soudem z důvodu, že vzhledem ke sporu výpovědnímu vlastník domu má právní zájem na zjištění, zdali tu je platné ústní poslední pořízení a žalovaná dědičkou.) Roz. 16/3 1927 Právník 1929 str. 571.

#### Příslušníci rodiny.

101. „*Rodina*“ v užším smyslu t. j. hlava rodiny, *otec, manželka* jeho a jich *bezprostřední potomci*, kteří jsou podrobeni ochraně a moci rodičů a to jen *potud, pokud* jsou jí podrobeni (§ 91, 147, 1032 obč. z.), nikoli *zeť*, který sňatkem s dcerou zakládá *novou rodinu*. Z roz. 15/11 1928 Sb. č. 8464. — *Druha* (družka) *životu* nelze považovati za příslušníka rodiny ve smyslu § 6 odst. 1 zák. č. 44/1928 (Sb. č. 5017, 9035.) Roz. 18/1 1930 Sb. č. 9550.

**Dědic. — Nájemník.**

102. Z ustanovení § 547, 548, 550, 797, 801, 802 a 821 obč. z. vyplývá, že od okamžiku, kdy dědici přihlášenému byla pozůstalost odevzdána, jest dědice považovati proti pozůstalostním věřitelům za osobního dlužníka, ježto po odevzdání tvoří pozůstalostní jmění část vlastního jmění dědicova, kterým jest tento oprávněn volně nakládati (od toho okamžiku lze vésti pro dluh zůstavitelův exekuci na vlastní jmění dědice, ovšem po případě s omezením dle § 802 obč. z. při přihlášce výminečné.) — Roz. 1/3 1929 Sb. č. 8752.

103. Rozhoduje, že se žalovaná stala podle zjištění nižších soudů nájemnicí sporného bytu před účinností zákona č. 44/1928 před 1/4 1928, neboť ho nabyla jako nájemnice po zůstaviteli doručným odevzdací listinou dne 7/12 1927. — Z důvodů roz. 24/I 1930 Sb. č. 9566.

104. Teprve odevzdáním pozůstalosti dědic jako takový jest aktivně a pasivně oprávněn ke sporům tak, jako byl oprávněn zůstavitel. Až do odevzdání pozůstalosti, t. j. do vydání odevzdací listiny, jest žalovati pozůstalost, která tvoří samostatný od osobností zůstavitelových dědiců rozdílný soubor práv a závazků, který po rozumu § 1 cřs. může vystupovati jako sporná strana. (Sb. č. 7013.) Žaloba proti dědici, jež pohledávku žalobce v řízené pozůstalosti uznal, podaná před vydáním odevzdací listiny (nebyly posud zaplacený dědické poplatky) pro tentokrát zamítnuta. Roz. 26/9 1929 S. L. č. 772.

**Pozůstalost na Slovensku.**

105. Podle zásadního rozhodnutí kurie čís. 299 (sbírka Zátureckého str. 1098) neznají zákony uherské, platící dosud na Slovensku, právní poměr ležící pozůstalosti (hereditas iacens). Pozůstalost není podle slovenského práva osobou, která může samostatně vycházeti v platné závazky (§ 865 až 869 obč. z.) a proto není podle § 1 cřs. způsobilá, by jako strana samostatně na soudě jednala. Jde tu o nedostatek procesní způsobilosti (u soudů v obvodu platnosti cřs.), jež nemůže býti na příkaz soudu odstraněn. (§ 6, 7, 230 cřs.) — Roz. 2/5 1930 Sb. č. 9881.

106. Podle uherského práva dědic nabývá dědictví již okamžikem zůstavitelovy smrti ex lege, bez přihlášky. Pro zůstavitelovy dluhy jest žalovati dědice a prokázati úmrtním listem, že žalovaný je dědicem. (Fajnor-Záturecký: Nástin súkromého práva str. 472, 474.) Roz. 16/5 1930 Sb. č. 9917. — Podle plen. roz. kurie 3/2 1917 č. 42 věřitel zůstavitelův před převzetím nebo odevzdáním pozůstalosti je povinný předvolati k soudu všechny dědice a též neznámé dědice zastoupené opatrovníkem, i tehdy, když zákonní dědici jsou vykázáni opisem úmrtního listu podle § 55 odst. 2 zák. čl. XVI 1894. — Dr. Vlad. Krno: Občiansky súdny poriadok str. 47 u § 72.

**Účinky prodeje domu na práva nájemní.**  
(§ 1120 obč. z.)

Jestliže vlastník pronajatou věc prodá, může nový vlastník, když mu byla věc odevzdána, dáti nájemci výpověď v zákonné lhůtě a nájemce musí mu ustoupiti, leč že by nájemní práva byla vložena v pozemkové knize (§ 1120, 1095 obč. z.) Byla-li smluvena lhůta výpovědní kratší než zákonná, platí i pro tento případ lhůta smluvená. Zákonnou lhůtou výpovědní rozumí se lhůty čtvrtletní stanovené platnými řády výpovědními.

Stejně právo výpovědi přísluší též nájemci. (Mayr III str. 249, Ehrenzweig str. 413, 414.) Nepoužijeli nájemce sám tohoto práva a nový vlastník před časem smluveným s dřívějším pronajímatelem mu dá výpověď, může nájemce žádati od dřívějšího pronajímatele úplnou náhradu skutečné škody i ušlého zisku (§ 1120 obč. z.) Náhrady nemůže žádati, je-li nový vlastník domu ochoten v nájemní smlouvu vstoupiti, nájemce však odepré ve smlouvě pokračovati. V každém případě vstupuje kupující odevzdáním domu ve všechna práva i povinnosti dřívějšího pronajímatele. Přísluší mu nárok na budoucně dospívající nájemné, naproti tomu však jest zejména povinen nésti nutné náklady na udržování věci (Mayr III str. 251.) Rovněž vztahují se na nové nabyvatele domů pod ochranu spadající i omezující předpisy o ochr. náj. (roz. Sb. č. 83).

„Odevzdán“ ve smyslu § 1120 obč. z. jest dům v pozemkové knize zapsaný vkladem vlastnického práva pro nabyvatele (§ 431 obč. z.) „Novým držitelem“ ve smyslu § 1120 obč. z. jest, kdo podle § 321, 322 věta 2. a § 441 obč. z. nabyl řádné držby nájemní věci. (Roz. býv. vid. nejv. s. 31/12 1907, rep. nál. č. 199.)

Účinky dobrovolného prodeje domu na nájemní smlouvy lze stručně shrnout v ten smysl, že smlouvy na *určitý čas proměňují se* zcizením domu a pokračováním v nájmu v nájemní smlouvy na *neurčitý čas s výpovědním právem obou stran* (roz. Sb. č. 4285, 5986) — leč ovšem, že by nájemce s novým vlastníkem jako novým pronajímatelem ujednal jinak.

Nájmů na *neurčitý čas* se zákonnou výpovědí — a to jsou nyní téměř všechny nájmy chráněné — prodej domu aspoň ve svých praktických důsledcích pro účastníky, se tudíž vůbec nedotýká.

Prodej pouhého *spoluovlastnictví* k domu nemá sám o sobě na nájemní poměry žádného vlivu, zejména nepřísluší nabyvateli spoluovlastnictví samostatné právo vypovědi podle § 1120 obč. z., (Ehrenzweig str. 413).

Za platnosti zákonné *ochrany* nájemníků nabyly i předpisy občanského zákona o vlivu prodeje domu na nájemní poměry *zvýšeného významu a důležitosti*. Vlastníci t. zv. domů starých musí počítati při zamýšleném prodeji s dalším trváním ochrany, pokud nájemní poměry v domě jsou jí posud podrobeny, i pro nového nabyvatele. S obmezením volného nakládání s místnostmi pod ochranou musí rovněž počítati i kupující, jimž mnohdy při koupí domu jde právě o to, aby získali ve svém domě pro sebe potřebný byt nebo jiné místnosti a pod.

Snaha vlastníků domů starých dosáhnouti zrušením nájmů posud chráněných dle možností již pro přítomnost zvýšení prodejní ceny domu, odpovídající s druhé strany poptávce po domech s místnostmi nechráněnými pro účely nového vlastníka, jest zajisté sama sebou zcela pochopitelná. A možno říci, že delší trvání ochrany nájemníků nejen hospodářské, nýbrž i právní poměry tržní ohledně majetku domovního zkomplikovalo.

Pro obor platného zákona o ochr. náj. jest mnohdy důležitá i *doba nabytí vlastnictví domu*. Tak zejména u výpovědních důvodů § 1 odst. 2 č. 13, 14, 15 a též u nového důvodu č. 20. Při těchto důvodech první základní podmínkou svolení k výpovědi jest, že vypovídající jest vlastníkem domu po dobu v zákoně stanovenou před podáním návrhu na svolení k výpovědi. Jiných důvodů výpovědních lze opět použití ihned po nabytí vlastnictví (na př. § 1 odst. 2 č. 10, 12.) Doba nabytí vlastnictví v případech § 31 odst. 3 (úvodní slova) jest rozhodující i pro otázku, zdali t. zv. starý dům, patřící obci atd., vůbec podléhá ochranně zákona čili nic.

Naproti tomu jest nový nabyvatel domu vázán na př. svolením daným nájemníku dřívějším vlastníkem k podnájmu celého bytu a pod. (§ 1 odst. 2 č. 7.)

V praxi vyskytla se v souvislosti s ustanovením § 20 odst. 2 zák. o ochr. náj. zejména též potřeba řešiti otázku, *zdali a kdy* při prodeji domu nastává *zrušení* nájemní smlouvy, *od něhož* jest počítati 6ti-měsíční *promlčecí lhůtu* nároku na vrácení úplat podle § 20 odst. 1 zapovězených.

V tom směru rozhodl nejvyšší soud (Sb. č. 8734), že tato promlčecí lhůta (při nároku na vrácení preplatků nájemného) proti pronajímateli počíná běžeti od *prodeje a předání* domu, jimiž *zrušuje se* ve smyslu § 20 zák. o ochr. náj. nájemní smlouva mezi původními stranami (byť i bylo s novým nabyvatelem v nájemním poměru pokračováno.)

Tento výklad příznávající primé zrušující účinky již pouhému faktu prodeje a předání domu nezdá se ovšem v plném souhlasu s jinými rozhodnutími nejvyššího soudu o významu ustanovení § 1120 obč. z. pro trvání smluv nájemních k věci prodané (na př. již cit. Sb. č. 4285, 5986, dle nichž prodejem domu

nájemní smlouvy na určitý čas se pouze *proměňují* v nájmy na dobu neurčitou.) Nezdá se však v soulase ani se slovným zněním § 1120 obč. z.

Naopak stylisace tohoto zákonného ustanovení, zejména i v souvislosti s § 1116 obč. z., spíše může nasvědčovatí výkladu ve smyslu uvedených dřívějších rozhodnutí, že prodej a ani odevzdání věci najaté novému nabyvateli samy o sobě nájemní smlouvy neruší, nýbrž že zákon v § 1120 dává oběma stranám pouze *právo*, nájemní smlouvu řádnou *výpovědí* dle § 1116 obč. z. *zrušiti* a to i tenkrát, když nájem s dřívějším vlastníkem byl umluven na určitou dobu delší.

Nájemní poměr i po prodeji a odevzdání trvá mezi nájemníkem a novým nabyvatelem domu na dále, při nájmech na čas neurčitý jinak vůbec beze změny, při nájmech na čas určitý aspoň na lhůtu zákonné výpovědi. Teprve když jedna nebo druhá strana použije oprávnění z § 1120 obč. z. a řádnou výpověď dá, zrušuje se nájemní smlouva uplynutím lhůty výpovědní ve smyslu § 1116 obč. z. (Srv. Mayr III str. 249, Swoboda str. 44, Ehrenzweig str. 412.)

Do té doby posuzují se právní poměry a vzájemná práva a povinnosti mezi nájemníkem a novým majitelem domu podle předpisů obč. zákona o smlouvě nájemní, po případě se zřetelem na ustanovení platného zákona o ochr. náj. Byl-li by nájemní poměr úplně zrušen již pouhým prodejem a odevzdáním domu a nebyla-li by ujednána mezi nájemníkem a nabyvatelem domu nová nájemní smlouva, nebylo by ani pro dobu řádné výpovědi podle § 1120 obč. z. dané zákonného podkladu pro použití předpisů o smlouvě nájemní.

Tento výklad odpovídá spíše i jiným ustanovením zákona o ochraně nájemníků, dle něhož zrušení ná-

jemní smlouvy jím chráněné jest možno pouze *výpovědí* se svolením soudu, podle ustanovení § 2 dokonce i v těch případech, kde šlo o nájemní smlouvu na určitou dobu učiněnou, při čemž ani prodej domu na tomto právním stavu ničeho nemění.

Jest ovšem uznati, že k výkladu ustanovení § 1120 obč. z. v případě Sb. č. 8734 ve smyslu tam uvedeném přímo nutí praktické ohledy na povahu a právní důsledky výjimečného předpisu nynějšího § 20 zák. o ochr. náj. Tato nutnost však opět jest důkazem, že předpis § 20 odst. 2 se zřetelem na ustanovení § 1120 obč. z. by se doporučovalo pro případ prodeje domu a účinků jeho na dobu promlčecí dle § 20 odst. 2, — jsou-li tyto zamýšleny ve smyslu rozhodnutí nejv. soudu — stylisovatí způsobem výklad tento zabezpečujícím, aniž by nutně bylo třeba vycházeti ze zásady „koupě ruší nájem“ v plném smyslu slova

#### Prodej domu — nájemní smlouva.

107. Prodejem domu *ruší se* dle § 1120 obč. z. nájemní smlouva mezi smluvními stranami (již pouhou skutečností *zcizením a předáním* nájemního předmětu jinému nabyvateli.) Smysl slov § 1120 co do „*náležitě výpovědi*“ jest jen ten, že nájemce, jehož nájemní právo není zapsáno v knize pozemkové, musí sice novému nabyvateli nájemní věci i tehdy ustoupiti, byl-li nájem uzavřen na určitou dobu, která dosud neuplynula, že však nemusí ustoupiti hned, nýbrž až po *náležitě výpovědi*. I kdyby nájemní právo bylo v pozemkové knize zapsáno, zruší se nájemní poměr mezi původními stranami, ale v takovém případě jest nájemní smlouva účinnou podle § 443 a 1095 obč. z. proti každému nabyvateli, takže nájemník nemusí ustoupiti. Nesmí tu mýliti případné pokračování v nájemním poměru mezi nájemníkem a novým nabyvatelem domu, neboť pak jde již o nájemní poměr s jiným pronajimatelem. — Roz. 22/2 1929 Sb. č. 8734, S. L. č. 792.

108. Zásada § 1120 obč. z. platí pro *obě* strany. I *nájemníku* musí býti dovoleno smlouvu uzavřenou s předchůdcem pronajmatele v zákonné lhůtě výpovědní, leč že smlouva byla uzavřena s podmínkou, že se má vztahovati na právní nástupce obou stran. Roz. 11/11 1930. Rv. I 1562/30. Pr. Tagblatt-Gerichtszeitung.



**Prodej domu s výhradou bytu.**

109. Nelze použití předpisů na ochranu nájemníků, *zavázal-li se bývalý majitel domu při prodeji, že dům, v němž si najal od kupitele místnosti, vyklidí v případě bourání.*

Jde o nájemní smlouvu na *neurčitou* dobu, najaty-li místnosti na dobu, než si opatří nájemce *místnosti jiné*, nejdéle však do doby, kdy pronajímatel započne s bouráním domu. (Vypovídací, firma, koupila od vypovídané strany, družstva, v listopadu 1924 dům. Dodatkem k této smlouvě najalo družstvo obchodní místnosti v domě na dobu, až firma počne s demolováním domu. Výpověď ponechána v platnosti. Jde o smlouvu nájemní na čas neurčitý. Když družstvo jako dřívější vlastník domu se při prodeji zavázalo dům v případě zbourání vykliditi, neplatí tu při správném výkladu kupní smlouvy, § 914 obč. z. — v soulase s judikaturou nejvyššího soudu, srv. Sb. č. 7406 — ochrana nájemníků.) — Roz. 9/8 1930 Sb. č. 10084, Jur. Zg. č. 1139.

110. Uzavřel-li *prodávatel* nemovitosti s kupitelem nájemní smlouvu s tím, že byt do určité doby vyklidí, jest tato *vedlejší úmluva* součástí hlavní smlouvy (*kupní*) a jest prodávatel povinen vykliditi byt v umluvené lhůtě. Předpisu § 2 odst. 3 zák. o ochr. naj. (č. 48/1925) nelze tu užiti. Roz. 14/10 1927 Sb. č. 7406.

**Prodej domu po výpovědi.**

111. Bývalý majitel domu *nepozbývá* práv z usnesení, jimž byla připuštěna *výpověď* nájemce z bytu, tím, že přestal býti majitelem domu Sb. č. 5866 — účinek zatím nastalé změny vlastnictví nemovitosti na výpověď, práva dosavadního a nového vlastníka Sb. č. 877, 1268.

**Prodej domu — výprosa bytu.**

112. Ten, kdo jako *(spolu)vlastník* domu ponechal místnosti *výprosou*, může se domáhati jejího vyklizení jen po tak dlouho, dokud mu přísluší právo *(spolu)vlastnické*, nikoli však, když již dům *prodal*, třeba uzavřel s novým vlastníkem domu nájemní smlouvu ohledně oné místnosti. V takovém případě může se domáhati odevzdání místností jen na novém majiteli domu. (Poměr z výprosy, jež zákon v § 974 obč. z. prohlašuje za poměr bezzávazný, trval, (byl-li zde původně) jen po tak dlouho, pokud žalobci příslušelo k domu právo vlastnické. Od jeho zániku mohou jen noví vlastníci domu domáhati se na žalované vyklizení místností z důvodu, že ji žalovaná drží bez důvodu.) Roz. 5/12 1928 Sb. č. 8533. — Pozn. Ovšem v jiných případech nejvyšší soud přiznává nyní i přímou ochranu petitorní. Srv. str. 48 č. 60, 61.

**Spoluvlastnictví.**

(§§ 825—843 obč. z.)

Náleží-li věc hmotná posud nerozdělená dvěma nebo více osobám dohromady, jest v jejich spoluvlastnictví.

Každá část věci patří všem v poměru jejich podílů. Proto jen všichni společně mohou věcí nakládati, ačkoli jinak každý může svůj pomyslný (ideální) díl, t. j. svou polovici, třetinu a pod., volně zciziti nebo zatžiti.

V záležitostech *řádného* (obyčejného) užívání a spravování společně věci rozhoduje *většina* hlasů, dle poměrů *podílů*, nikoli dle hlav počítaná. Tak zejména v otázce, kdo má věc spravovati, kterak spoluvlastníci v užívání se mají střídati, o osobě nájemce nebo pachtýře a výši nájemného. Rovněž i tehdy, jde-li o zřízení správce věci společně; při rovnosti hlasů v příčině osoby správcovy ustanoví správce k žádosti soud. Patří-li někomu *více než polovice* věci, má tudíž v těchto otázkách vždy slovo *rozhodující*.

Spravuje-li některý podílník věc sice bez plné moci, avšak i bez odporu ostatních, pokládá se dle zákona za *společného zmocněnce*. *Manžel* pokládá se dle zákona vůbec za zmocněnce manželky v příčině správy majetku společného i jí samotné patřícího, pokud tato neodporuje; nebylo-li nic umluveno, i bez povinnosti klásti účty (§ 1238, 1239 obč. z.)

Při nákladech *mimořádných* (přístavbě, přestavbě) *nedohodnou-li se* spoluvlastníci jinak, rozhoduje *soudce*. zdali změna zamýšlená většinou může býti provedena vůbec nebo jen za jistotu, již pro přehlasovanou menšinu většina má složití (§ 834, 835 obč. z.).

Poruší-li některý spoluvlastník práva ostatních jednostranným nakládáním věci společnou, přísluší každému z nich žaloba záporní,



Každý spoluvlastník může žádati

1. *složení účtů* (od správce věci) a *rozdělení užitek* dle poměru podílů,

2. *rozdělení věci společné*. Toto může žádati *kdykoli, leč* že by to bylo *v nepříhodný čas* (nynější *poválečné* hospodářské poměry samy o sobě nečiní nárok na zrušení spoluvlastnictví nevčasným) nebo *na škodu ostatních spoluvlastníků* (za takovou se nepokládají zvláštní *osobní* výhody některého spoluvlastníka z věci). Při dělení věci nerozhoduje většina hlasů, nýbrž *jest* zapotřebí souhlasu *všech* spoluvlastníků.

Jestliže společná věc nemůže být na díly rozdělena (budova), nebo jen se značným zmenšením ceny a nedohodnou-li se spoluvlastníci jinak (na př. koupí podílů), může *každý* spoluvlastník žádati, aby společná věc byla *ve veřejné dražbě* soudně *prodána* a stržený peníz dle poměru podílů mezi spoluvlastníky rozdělen. Spoluvlastník proti své vůli nemůže být nucen, aby svůj díl sám prodal, byť i tak učiniti mohl. Ovšem mohou všichni spoluvlastníci při veřejné dražbě celé věci jako kupující se účastniti.

Podle těchto povšechných zásad o spoluvlastnictví jest řešiti též poměr spoluvlastníků *k nájemním smlouvám* o věci společné. Při tom ovšem pro obor zákona o ochraně nájemníků jsou zvlášť důležité otázky, určující *aktivní legitimaci* k ujednání smluv nájemních za spoluvlastníky a s ní související otázka *zastoupení* spoluvlastníků *v soudním řízení* nájemním.

Pokud jde o otázku, kdo jest při spoluvlastnictví smluvní stranou jako *pronajímatel*, převládá v praxi názor, že za pronajímatele ve smyslu zákona o ochr. náj. důsledkem neděleného spoluvlastnictví k celé věci jest pokládati *každého* ze spoluvlastníků, byť i mu patřil spoluvlastnický podíl sebe nepatrnější.

To má význam zejména tam, kde v zákoně na ochr. náj. se přiznává pronajímateli důležitý důvod svolení k výpovědi pro *potřebu vlastní* nebo *děti* (§ 1 odst. 2 č. 10, 12, 13). V těchto případech praxe uznává možnost svolení k výpovědi i pro potřebu *jen u některého ze spoluvlastníků* bez ohledu na velikost jeho podílu.) — Ovšem *návrh* na svolení k výpovědi musí být učiněn společným správcem domu nebo většinou spoluvlastníků (dle poměru podílů), neboť ujednání a zrušení nájemní smlouvy při domu společněm se pokládá za věc řádného užívání a správy domu.

Jiný význam má otázka spoluvlastnictví domu pro posouzení podmínek výpovědního důvodu podle § 1 odst. 2 č. 17 zák. o ochr. náj. (vlastní dům nájemníků v obci). Tu jest opět mítí za to, že pouhé spoluvlastnictví, byť i k větší části domu, nestačí k odůvodnění výpovědi, neboť podmínkou výpovědi dle znění zákona v § 1 odst. 2 č. 17 jest, že *nájemník jest vlastníkem* domu v obci (v němž jest přiměřeně veliký byt nepodléhající ochraně), kdežto v § 1 odst. 2 č. 10, 12, 13 se praví: *potřebuje-li pronajímatel* bytu. (Srv. Ochrana I str. 25.)

Obtížnější jest výklad významu spoluvlastnictví při novém důvodu výpovědním § 1 odst. 2 č. 20, kde v téměř odstavci zákon mluví o „pronajímateli bytu“, „vlastním bytu“, „svém domě“, aniž by vůbec k těmto výrazům podával bližší vysvětlení (ani v motivech). K tomuto novému ustanovení podává se dále výklad ve zvláštním odstavci.

*Pronájem věci společné* je vůbec opatřením *řádné* správy. Beze vší pochybností tam, kde jde jen o změ-

\*) Podle § 19 odst. 3 rak. náj. zákona ve znění zák. 14/6 1929 č. 200 může spoluvlastník uplatňovati jako důvod výpovědi (§ 19 odst. 2 č. 5 a 6) nutnou potřebu pro sebe nebo blízké příbuzné jen, je-li vlastníkem nejméně k polovině

nu nájemníka místností již pronajatých a nepronajímají-li se na dobu delší než obvyklou (při bytech na obvyklá nájemní období, při jiných místnostech dle místních poměrů).

Jde-li však o změnu posavadního způsobu užívání spoluvlastníka v pronájem, t. j. má-li být posud (na základě dohody) spoluvlastníkem užívaný býti pronajat osobě jiné, jest opatření takové pokládati za mimořádné.

Vlastní užívání a pronájem jsou dva hlavní způsoby užívání a zhodnocení věci k nájmu způsobilé (Swoboda str. 23.) Při tom užívání věci vlastníky jest považovati hospodářsky i dle znění § 833 obč. z. i pro spoluvlastníky za přirozený poměr k věci odpovídající z pravidla i jejich úmyslu při nabytí spoluvlastnictví, jehož změna v pronájem jako využití práva vlastnického spíše kapitálové sama o sobě jest opatřením vzdálenějším a proto i mimořádnou závažnou změnou pro poměr spoluvlastnický.

Jestliže tudíž většina spoluvlastníků rozhodne, že místnost posud jedním ze spoluvlastníků užívaná má býti proti vůli tohoto pronajata anebo je-li rovnost hlasů, rozhoduje los nebo rozhodčí, shodnou-li se všichni na takovém způsobu rozřešení této sporné otázky, jinak soudce v řízení nesporném podle § 835 obč. z. (Srv. též roz. Sb. č. 9148.)

Je-li menšina proti dalšímu užívání určitých místností spoluvlastníkem v domě, nemůže se dovolati rozhodnutí soudu v řízení nesporném. Nechce-li se podrobiti, nezbyvá jí než naléhati na rozdělení společné věci, podobně jako v jiných případech dle volného svého rozhodnutí, jen pokud se tak nestane nečas.

Uzavře-li spoluvlastník, jenž nemá většinu podílů ani není správcem domu, nájemní smlouvu o místnosti ve společném domě, mohou ostatní spoluvlast-

nici žalovati nájemníka přímo o vyklizení, poněvadž bydlí v domě bez právního důvodu, neboť smlouva nájemní nebyla platně ujednána pro nedostatek legitimacy na straně pronajímatele (nikoli sami zakročiti proti nájemníku výpovědí, neboť nejsou stranou v nájemním poměru, Swoboda str. 23.)

Další důležitá otázka i pro obor zákonné ochrany při spoluvlastnictví jest právní povaha užívání určitých místností ve společném domě spoluvlastníkem.

Podle občanského zákona jest pokládati dohodu o výhradném užívání některých místností neb i celého domu spoluvlastníkem za určitou náhradu nikoli za nájem, nýbrž za smluvený způsob užívání společné věci podle § 833 obč. z. Dle přísného výkladu spoluvlastník nemůže býti nájemcem společného domu, neboť celá věc, ovšem podle podílů, patří i jemu a aspoň ohledně dílu jemu náležejícího jest i hospodářsky zároveň pronajímatelem. Sám s sebou však obligacní smlouvu uzavřítí nemůže (§ 833, 859, 861 obč. z., leč že by užívání věci, jež dle § 1090 jest předmětem nájemní smlouvy, patřilo osobě jiné, na př. podnájem vlastní věci, § 1093 obč. z.). — Swoboda str. 26.

Přes to vyskytly se v praxi důsledkem zvláštní ochrany užívacího práva k místnostem nájemníkům propůjčené poměry, v nichž spoluvlastník při tomto svém silnějším právu k celé věci byl vůči pouhému nájemníku spíše v nevýhodě.

Mnozí nájemníci, kteří měli místnosti v domě najaté pod záštitou zákona o ochr. náj., koupili si část domu právě ve snaze, aby svoje užívací právo k najatým místnostem (na př. i obchodním) spíše posílili a i pro budoucnost si zabezpečili. Mohli však koupiti nabytí pouze menší podíl domu a mají-li nyní jako spoluvlastníci v menšině právo užívací pouze jako spoluvlastníci, nejsou chráněni na dále zákonem na ochranu nájemníků a jsou vydáni přehlasování ostat-

ními spoluvlastníky, při němž nejvýše mohou žádati rozdělení spoluvlastnictví veřejnou dražbou. Tím však jim v jejich poměrech, jako z pravidla hospodářsky slabším, nebývá ku držení užívání posavadních místností pomozeno.

V dobách *normálních*, kdy nebylo ochrany nájemníků (a až jí opět nebude) tyto otázky mohou mít význam jen *podružný*, neboť pokud není smlouva nájemní ujednána na určitou řadu let, může býti rovněž učiněn konec i nájemnímu užívání místnosti kdykoli na výpověď v zákonných nájemních obdobích.

Za *trvání ochrany* však nelze upříti *oprávnění* i mínění hájícímu *možnost nájemní smlouvy* mezi jedním *spoluvlastníkem* a ostatními spoluvlastníky. Aspoň tam, kde nemá sám ani správu domu ani nemá většiny podílů, takže i právně *různost smluvních stran* celkem jest možno předpokládati — ovšem s příslušným ohledem i na poměr spoluvlastnický. (Srv. k této otázce Fürth Mietrecht u. Mietverfahren 1899 str. 22—23.)

Náš nejvyšší soud uznává právní možnost nájemní smlouvy mezi spoluvlastníky výslovně v novějších svých rozhodnutích Sb. č. 9870, 9943 (stejně bývaly víd. nejv. soud v některých starších rozhodnutích, nynější rak. nejv. soud jinak Handl č. 647).

#### Pronájem společné věci, úkon řádné správy.

113. Pronájem společného domu *většinou* držitelů není *rušebním činem* (Pronájem domu držiteli  $\frac{2}{3}$  domu i proti souhlasu spoluvlastnice k  $\frac{1}{3}$  není rušebním činem, poněvadž pronájem domu, v němž *nikdo nebydlí*, je pouhým úkonem správy domu, pro jaký je směrdatná vůle většiny držitelů). Roz. 5/2 1929 Pr. O. č. 52.

114. *Další propachtování* zemědělského statku, který byl již po léta v pachtu, jest o sobě úkonem *řádné* správy. Při rozhodnutí otázky, zdali v určitém případě přes to jde o *důležitou změnu*, která se navrhuje k lepšímu užívání kmenového jmění, záleží na *délce* obvyklé pachtovní doby, o čem po případě třeba provéstí *důkaz znalecký*. Roz. 21/11 1929 Sb. č. 9397.

#### Pronájem společné věci — důležitá změna.

115. O *mimořádných* správních opatřeních, sporných mezi spoluvlastníky, jest podle § 834 a 835 obč. z. rozhodovati v *mimořádném řízení*. (O návrhu spoluvlastníků ke  $\frac{2}{3}$  proti vůli třetího spoluvlastníka, by dvůr, *posud obhospodařovaný* ve vlastní režii, byl *propachtován* určitému pachtýři, přísluší rozhodnouti v řízení nesporném, a nelze jej beze vší odkázati na pořad práva.) Předpis § 2 č. 7 nesp. řiz. nebrání tomu, by si mimosporný soudce sám nevyšetřil (§ 2 č. 5 nesp. řiz.) i sporné skutkové okolnosti, které lze objasniti prostředky mimosporného řízení) Roz. 30/8 1929 Sb. č. 9148.

116. Nejde o opatření správy podle § 835 obč. n. v nesporném řízení, nýbrž o otázku patřící na *pořad práva*, učiní-li jeden spoluvlastník návrh, aby soud mu světlil *vybírání nájemného* od nájemníků ve společném domě, a jiný spoluvlastník sporně tvrdí, že tímto úkolem byla pověřena jiná třetí osoba na dobu, která ještě neuplynula. Roz. 24/5 1930 Sb. č. 9943.

117. Podle § 1 zák. 15/10 1925 č. 217 Sb. z. a n. lze se *pořadem práva* domáhati nápravy proti výroku *administrativního úřadu* jen tehdy, rozhodl-li tento úřad o nároku *soukromoprávním* (t. j. o nároku tkvícím v právu soukromém jednoho právního subjektu. Žaloba o uznání, že žalobci nejsou povinni prováděti *opravy domu* nařízené stavebním úřadem, odmítnuta). Roz. 28/1 1929 Pr. O. č. 41.

#### Náhrada za užívání místností spoluvlastníkem.

118. Spoluvlastník může se domáhati *určení úplaty*, již jest mu druhý spoluvlastník povinen za užívání bytu ve společném domě, jen *pořadem práva*, nikoli v řízení nesporném. (Návrh spoluvlastnice, by byla zahájena řádná správa domu a by byla upravena číňze z bytu používaného druhou spoluvlastnicí — zamítnut. Jde o právo podílníků ke společné věci se zřetelem k jejím úžitkům podle § 839, 840 obč. z., o němž se podílníci neshodují, takže ustanovení § 835 obč. z. se na tento případ nehodí — též Sb. č. 5186, 5570). Roz. 3/1 1929 Sb. č. 8599.

119. Mezi *požívatel*em ideální polovice domu a vlastníky domu, jimž náleží *požívací* právo druhé polovice, *nevznikne nájemní poměr* již tím, že si *požívatel* *dává sražeti* ze svých *požitků* určitou částku ve čtvrtletních lhůtách za to, že v domě bydlí. Nejde o „*činži*“ („*cenu*“ ve smyslu § 1090 obč. z.), nýbrž o podklad pro *dělení* *úžitků* mezi podílníky na *požitcích* domu ideální polovice a vlastníky, jimž přísluší *požitky* jen z druhé polovice. (Zalovaný byl *vlastníkem* ideální polovice domu, v němž bydlel a bydlí. R. 1920 postoupil svou polovici domu synu a snaše, vyhradiv si na *postoupené* polovici domu *doživotní* právo *požívací* a správy, jež bylo

pro něho knihovně vtěleno. V bytě zůstal a nic z něho neplatil, teprve když syn a snacha dům prodali, svolil, by z jeho požitků na polovici domu pro něho jako poživitele připadajících bylo mu sráženo 600 Kč ve čtvrtletních lhůtách. Bylo by ovšem možno, že by *podílník najal* byt k výhradnému užívání *od ostatních podílníků*, ale žalobci nedokázali zákonné předpoklady takové nájemní smlouvy — § 1090, 1094 obč. z. — Konkludentní činy nahradily by jen tehdy výslovný projev vůle, kdyby je nebylo lze jinak vyložití než ve směru vůle uzavřítí nájemní smlouvy (§ 863 obč. z.). Toho tu není, částka jako „činže“ zalovaným označená, byla podle své pravé podstaty pouze ekvivalentem za užívání celého bytu sloužící toliko za podklad pro výpočet požitků podílníků podle obdoby § 839 a 840 obč. z. — podobně roz. Sb. č. 5186, v němž ovšem šlo o spoluvlastníka). Roz. 26/4 1930 Sb. č. 9870.

120. Ve sporu o náhradu škody způsobené spoluvlastníkem spoluvlastníku *svémocným nastěhováním* se do bytu ve společném domě a užíváním tohoto bytu, nelze použití § 25 zák. na ochranu nájemců. Roz. 10/2 1928 Sb. č. 7770. Čes. Adv. r. XIV. č. 846.

#### Bezplatné užívací právo spoluvlastníka — nájem — prodej podílu.

121. Spoluvlastník, jenž byl ostatními spoluvlastníky *oprávněn užívatí* bytu a jím nakládati, byl oprávněn též byt *pronajati*. Ten, kdo nabyl napotom podílu spoluvlastníka pronajavšího byt, může se domáhati vyklizení nájemníka jen *řádnou výpovědí*. (Spoluvlastnice k  $\frac{1}{8}$  domu, již příslušelo bezplatné užívací právo k bytu ve společném domě, pronajala byt a svůj podíl na domě prodala pak I—ovi, zavázavši se, že byt vyklidí do určité doby. Ježto se tak nestalo, domáhal se T. na bývalé spoluvlastníci a nájemníku vyklizení bytu. Žaloba zamítnuta.) Roz. 17/3 1928 Sb. č. 7890. — *Z důvodů* tohoto rozhodnutí: Podle zásady § 1120 obč. z. musí nájemník, jehož právo není vloženo v knihách, ustoupiti novému vlastníku po náležité výpovědi. Žalobce mohl by se tedy jako nabyvatel spoluvlastnického podílu H—ové, jež své právo užívací podle § 829 obč. z. přenechala žalovanému, domáhati vyklizení jen řádnou výpovědí se *svolením soudu*, podléhal-li dům ochraně nájemníků. Takové výpovědi žalobce netvrdí a proto jeho žaloba o vyklizení není opodstatněna... Mylně se domnívá dovolatel, že nájemní právo propůjčené spoluvlastníci H—ovou žalovanému zaniklo již tím, že svůj spoluvlastnický podíl zcizila. Právo nájemní zaniká ovšem zánikem věci (§ 1112 obč. z.), avšak podíl H—ové nezanikl prodejem; nýbrž byl jen převeden na žalobce. Proto také nezanikl nájem sjednaný H—ovou pouhým prodejem jejího podílu, nýbrž k jeho zrušení bylo zapotřebí zákonného důvodu, na př. výpovědi.

#### Vnucená správa — nájemní smlouva se spoluvlastníkem.

122. *Vnucený správce* domu jest oprávněn uzavíratí se *spoluvlastníky* domu, jenž jest celý ve vnucené správě, *nájemní smlouvy* bez jakéhokoli spolupůsobení soudu (§ 111 ex. f.) Na tom nebylo nic změněno zákony na ochr. náj. (Sb. č. 7495.) — Nájemní smlouva uzavřená vnuceným správcem se spoluvlastníkem nemovitosti trvá i *po zrušení spoluvlastnictví* a není dotčena zrušením vnucené správy, pokud nebyla zrušena souhlasnou vůlí stran nebo řádnou výpovědí. (Žalovaní měli z dřívější doby v nájmu chráněný byt, v němž zůstali i když koupili  $\frac{1}{4}$  domu. Za vnucené správy na dům mezitím uvalené platili vnucenému správci na dále stejnou částku jako činži. Žaloba spoluvlastnice, jež za vnucené správy koupila druhou polovici domu v dražbě, podaná proti bývalým spoluvlastníkům o vyklizení — že zaniklo jejich užívací právo k bytu prodejem domu — zamítnuta.) Roz. 24/10 1929 Sb. č. 9300.

#### Užívání spoluvlastníka — nájem.

123. Spoluvlastníkům domu jest volno ve vzájemném dorozumění (§ 828 obč. z.) užívání společného domu upraviti i tím způsobem, že jednomu z nich přenechány jsou *určité místnosti k výhradnému užívání za určitou úplatu* ve prospěch jiného podílníka, že mu jsou *dány v nájem* (§ 1090, 1093 obč. z.). Takovému nájemci, který je zároveň spoluvlastníkem, nemůže býti přikázáno podle § 567 čřs., aby nájemní předmět v určitý čas pod exekuci vyklidil. Nájemce není tu jen nájemcem, nýbrž i spoluvlastníkem domu, v němž mu byly místnosti dány do výhradního užívání a náleželo by mu užívání ideální polovice těchto místností, pokud by to bylo možné, již podle zákona — § 829 obč. z. Předpis § 567 čřs. ve svých důsledcích v případě podání námitek vede ke sporu — případ č. 4333 je jiný, rovněž č. 2188, 9148, 9137. Potrvají-li mezi spoluvlastníky neshody o správu a užívání společného domu i po uplynutí času, musí nastoupiti jednu z cest naznačených v § 833 až 838 obč. z. (Spoluvlastníci domu E. a O. každý z polovice, uzavřeli dne 8/6 1920 dvě smlouvy na 10 let, jednak smlouvu o společenství, kterou upravili vzájemná práva a povinnosti ze spoluvlastnictví, jednak smlouvu nájemní, kterou O. najal ve společném domě k výhradnému užívání místnosti obchodní a obytné za určité nájemné. Tyto smluvně upravené právní vztahy mají skončiti 8/6 1930. Spoluvlastník S. navrhl, by soud v mimosporném řízení I. nařídil druhému spoluvlastníku podle obdoby § 567 čřs., by užívané místnosti po uplynutí smluvní doby 8/6 1930 vyklidil pod následky exekuce, II. by mu soud svěřil bezplatně vybrané činže od nájemníků ve společném domě. Soud odkázal oba návrhy na pořad práva.) Roz. 24/5 1930 Sb. č. 9943, Jur. Ztg. č. 1121.

## Rozdělení společné věci.

124. Žalobu o zrušení spoluvlastnictví musí všichni spoluvlastníci, kteří se domáhají zrušení, podati *proti všem* ostatním spoluvlastníkům, i těm, kteří mimosoudně projevili souhlas se zrušením. (Sb. č. 1722. Odpírá-li podílník, soubhlasící jinak se zrušením společenství, vstoupí do sporu jako spolužalobce, ač byl k tomu vyzván, rovná se to odepření souhlasu a nemůže se proto, byl-li pak rovněž žalován, dovolávat ustanovení § 45 cís. a žádati náhradu útrat. Žaloba spoluvlastníka k  $\frac{1}{4}$  proti spoluvlastníku k  $\frac{1}{2}$  — nejv. soudem zamítnuta.) Roz. 9/3 1929 Sb. č. 8775. Pozn. Připojí-li se vyzvaný spoluvlastník, souhlas neodpírající, k žalobě a žaloba pak bude zamítnuta — *quid iuris* ohledně útrat?

125. Nelze se domáhat zrušení spoluvlastnictví ohledně nemovitosti dražbou v *nevhodný čas* (za nevhodný čas třeba považovati dobu, po kterou vážne na společné nemovitosti právo *doživotního bytu*.) Roz. 14/I 1929. Pr. O. č. 17.

126. Žalobu o zjištění, že žalobce má proti žalovanému právo žádati zrušení společného vlastnictví k nemovitosti soudní dražbou, jest zamítnouti pro nedostatek právního zájmu ve smyslu § 228 cís. (Sb. č. 8556.) Roz. 18/10 1929 Sb. č. 9290.

127. Rozsudkem, jímž bylo vyhověno žalobě jednoho společníka proti druhému společníku o zrušení spoluvlastnictví, byla otázka zrušení společenství rozhoduta *pro obě strany* a může i odsouzený společník navrhnouti povolení exekuce podle § 352 ex. ř. (judicium duplex — Sb. č. 530.) Roz. 18/4 1929 Sb. č. 8887.

## Stavební sdružení.

(§ 31 odst. 1 č. 3 zák. o ochr. náj.)

V souvislosti s vlastnickými poměry pronajímatelů budíž učiněna zmínka též o *právních poměrech bydlení* v domech t. zv. *sdružení stavebních*, jež zejména následkem působení zákonů o stavebním ruchu nabyta v nynější době zvýšeného významu.

Vybočovalo by z rámce těchto stručných poznámek zabývat se tu blíže látkou tak obšírnou, jakou poskytuje posavadní zákony o stavebním ruchu, (Srv. Kubišta: *Zákony o podpoře stavebního ruchu I 1923, II 1924*). I tyto zákony náleží však k souboru zákonů „týkajících se bytové péče“, což došlo i zevnějšího

výrazu v zákoně nyní platném z 27/11 1930 č. 166 Sb. z. a n., jež obsahuje vedle prodloužení a doplnění zákona o ochraně nájemníků v čl. IV též ustanovení doplňující předpisy nynějšího zákona o stavebním ruchu ze dne 10. dubna 1930 č. 45 Sb. z. a n.

Zákon o ochraně nájemníků *nevztahuje se ovšem vůbec na domy, postavené s podporou* podle zákonů o *stavebním ruchu* (Kubišta II str. 172), již proto, poněvadž nejde o domy postavené před lhůtou v § 31 č. 1 zák. o ochr. náj. stanovenou. *Jinak* však platí i pro domy patřící stavebním sdružením, a to bez rozdílu, zdali jde o domy postavené se státní podporou či bez ní, o právních poměrech uživatelů těchto domů *povšechné předpisy* právní o *smlouvě nájemní*, neboť i *užívání bytu čekatelem* v rodinném domě jest *nájemním poměrem* podle § 1090 obč. z. (Srv. roz. Sb. č. 9425, 9281 a j., Kubišta II. str. 180).

Avšak i *zákon o ochraně nájemníků* sám obsahuje v § 31 odst. 1 č. 3 zvláštní *ustanovení* o t. zv. *domech starých patřících stavebním sdružením*, která byla ministerstvem sociální péče uznána za *obecně prospěšná*.

Domy t. zv. staré (podle § 31 odst. 1 č. 1 zák. o ochr. náj. z ochrany nevyloučené), jichž *vlastnictví* takové sdružení nabylo *po 1. listopadu 1918*, zůstávají zásadně *pod ochranou* zákona a nájemní poměry v těchto domech z doby před 1/4 1928 trvajících (§ 31 odst. 1 č. 4) podléhají obmezením zákona o ochraně nájemníků v plném obsahu, jak co do výpovědi tak i co do výše nájemného, stejně jako v domech vlastníků jiných.

Naproti tomu i t. zv. *domy staré*, jichž *vlastnictví* sdružení takové nabylo *před 1. listopadem 1918* jsou z ochrany zákona podle § 31 odst. 1 č. 3 úplně *vyloučeny*.



Obecně prospěšným stavebním sdružením rozumějí se všechna sdružení osob, jež mají za účel stavěti nebo nabývati domy s malými byty pro méně zámožné vrstvy obyvatelstva a tento úkol skutečně také plní, a která byla ministerstvem sociální péče za obecně prospěšná po rozumu čl. 30 stanov státního bytového fondu ze dne 9. února 1912 č. 29 ř. z. výslovně uznána.

Stavebním sdružením takovým může býti: *stavební a bytové družstvo*, zřízené jako společenstvo s ručením obmezeným podle zákona ze dne 9. dubna 1873 č. 70 ř. z., *společnost s ručením obmezeným*, zřízená podle zákona ze dne 6. dubna 1906 č. 58 ř. z., *akciová společnost, spolek* zřízený podle spolkového zákona. (Kubišta II str. 81.)

Důkaz o tom, že jde o stavební sdružení ministerstvem sociální péče za obecně prospěšné uznané *nepodává* sama o sobě ta okolnost, že *ve své firmě* v rejstříku zapsané jest jako takové označeno, neboť zkoumáním správnosti tohoto označení, pokud odpovídá stanovám, před zápisem do rejstříku (společenstev, obchodního) rejstříkovému soudu uloženo není. Ostatně, i když bylo uznání takové ministerstvem dáno, může a dokonce musí býti v případech zákonem stanovených později opět *odvoláno* (Kubišta II str. 185). Jest proto třeba v případech pochybných tuto náležitost zjistiti *dotazem* na ministerstvo sociální péče.

Ze stavebních sdružení sem spadajících nejrozšířenější jsou *stavební a bytová družstva*. Povšechné právní poměry těchto družstev jako právních subjektů a členů jeho řídí se podle ustanovení zákona č. 70/1873 ř. z. a *stanov* v rejstříku společenstev u krajského soudu sídla družstva zapsaných (§ 11 cit. zák.). Ve *stanovách a domovních rádech* na základě stanov vydaných bývají obsažena *různá ustanovení* zvláštění ohledně *výpovědi*, *výše nájemného* a *vůbec o užívání*

domů družstevních členy (při domech s podporou dle zákonů o stavebním ruchu předepsaná i těmito zákony a prováděcími nařízeními.)

*Stanovy* jsou *závazné* pro *družstvo* a *členy* i u *nájmů* v družstevních domech ochráně zákona *podléhajících* a *porušení povinností členských* bývá uznáváno za *důvod vyloučení člena* podle stanov a toto pak i při nájmeh chráněných za *důležitý důvod výpovědi* podle § 1 odst. 1 zák. o ochr. náj.

Pokud jde o sdružení a družstva stavební, jež *nejso* uznána ministerstvem sociální péče za *obecně prospěšná* a *všechna* jakákoli *sdružení a družstva jiná* (konsumní a pod.), *platí pro ně zákon o ochraně nájemníků* v plném obsahu jako pro jiné pronajímatele.

#### Čekatelství.

128. *Čekatelem* jest, kdo se *platně zaváže* rodinný dům pro něho družstvem *stavěný převzít* do soukromého vlastnictví, šetříc předpisů o převodu takovýchto domů do soukromého vlastnictví. Není podstatnou náležitostí čekatelského práva, by čekatel *bydlil* v domě, k němuž chce nabytí vlastnického práva. Obývání rodinného domu čekatelem nevyklučuje *jsoucnost nájemního poměru*. — Pro stanovení nájemného *platí předpisy* § 50 nař. č. 160/1923. *Ztrátou členství* v družstvu *nenastává samočinně zrušení nájemního poměru*. *Výpovědní právo pronajimatelovo jest obmezeno* stanovami družstva a prováděcími nařízeními k zákonům o podpoře stavebního ruchu. Roz. 17/10 1929 Sb. č. 9281.

129. S *podstatou čekatelského poměru* jest slučitelné, by *bydlel v rodinném domku* o dvou malých bytech bylo mezi účastníky upraveno tak, že *družstvo* pronajme *čekateli* jen *jeden byt* a *druhý byt* samo pronajme *jinému svému členu*, který se tím stává *nájemníkem družstva*, nikoli *podnájemníkem*. (Výpověď čekatelem rodinného domu č. 3. knihovně připsaného stavebnímu družstvu, daná uživateli druhého bytu v tomto domě, zrušena — případ Sb. č. 7570 je jiný.) Roz. 8/11 1929 Sb. č. 9345, Právník 1930 str. 122.

#### Čekatelství — nájemní poměr.

130. *Užívání bytu* v rodinném domě čekatelem jest *nájemním poměrem* podle § 1090 obč. z. (který vedle čekatelského poměru *samostatně existuje*.)

Vypovídající strana nemusí již ve výpovědi *udati a opodstatnit* výpovědní důvody podle § 52 nař. z. 19/7 1923 č. 160 Sb. z. a n. (Obecně prospěšné družstvo *nesmí vypověděti* nájemníky — čekatěle — pokud *plní povinnosti* z nájemní smlouvy a členské povinnosti předepsané stanovami.) Udá-li pak vypovídatel vzhledem k námitce vypovězeného, že jest třeba k výpovědi určitých důvodů, konkrétní důvody a opodstatnění je, může vypovězený v rámci své včas vznesené námitky zaujati k tomuto přednesu stanovisko a prováděje námitky včas vznesené, přednese nové okolnosti a průvody. (Neumann IV. vyd. str. 1439.) Roz. 30/11 1929 Sb. čís. 9425, Věst. č. 851.

#### Nájemné.

131. *Čekatelé* lze byt v družstevním domě *pronajmouti*. (Podstata čekatelského poměru vyloužena v roz. Sb. č. 6692, 7510, 8348). Výši nájemného není třeba stanoviti výslovnou úmluvou při *zadávání* bytu (ježto úplata za přenechání bytu jest upravena stanovami. Výpověď družstvem podle stanov je přípustna ve smyslu civilního řádu soudního.) Roz. 27/6 1929 Sb. č. 9073.

#### Placení nájemného. — Zálohy.

132. Neměla-li *podle stanov* družstva býti dána držiteli bytu *výpověď*, pokud plnil povinnosti z nájemní smlouvy, a příslušelo-li družstvu právo dáti držiteli bytu *výpověď*, *neplatil-li nájemné*, muselo by družstvo k opodstatnění výpovědi *tvrditi a doložiti*, kolik *přesně* činilo ujednané a také již *splatné nájemné* a že zálohy na ně držitelem bytu dosud zaplacené nepostačují k jeho plnému zaplacení. *Zálohy* placené na činži nejsou *určitou* činží. (Výpověď bytového družstva daná žalované, že prý nezaplátila včas splatné nájemné dne 1/10 1929 částkou 3000 Kč, zrušena. Při zadání bytu bylo mezi stranami pouze ujednáno, že se z něho budou platiti na činži čtvrtletní zálohy částkou, jež se projeví náklady na dům. Částky, které žalovaná dosud platila, nejsou ujednanou určitou činží, nýbrž jen zálohami na činži, třeba že zjištělnou — § 1092, 1056 obč. z., Sb. č. 6066 — přece jen nezjištěnou.) — Roz. 30/6 1930 Sb. č. 10068.

133. *Ředitel* stavebního a bytového družstva není oprávněn *prominouti nájemné* ani formálně podle stanov, ani věcně vzhledem k § 50 nař. z. 19/7 1923 č. 160 Sb. z. a n. — Strana nemůže si stěžovati do toho, že soud *uvěřil* jejímu *přednesu*, aniž provedl o něm nabídnutý důkaz výsledkem stran. (§ 178, 266 cís.) — Roz. 21/12 1928 Sb. č. 8581.

#### Převod vlastnictví domku na čekatele.

134. Uzavření *trhové smlouvy*, již se rodianý domek, který družstvo stavělo pro čekatele, převádí do *vlastnictví* čekatele, jest *splněním* čekatelské smlouvy. (Poměr čekatelský jest poměrem

svého druhu, blíží se sice smlouvě podle § 936 obč. z., ale nelze ho do všech důsledností stotožňovati se smlouvou podle § 936, zejména nelze platnost jeho činiti závislou na ujednání přesné doby, kdy má býti hlavní smlouva *splněna*. — Žalobou podle § 228 cís. domáhal se čekatel proti družstvu uznání, že smluvní jeho závazky následkem smlouvě odpovídajícího plnění zanikly — § 1412 obč. z.) — Roz. 4/16 1928 Sb. č. 8348.

#### Vrácení příspěvků a vkladů po vystoupení z družstva.

135. *Vrácení* zaplacených *příspěvků*, k nimž náleží i stavební příspěvky, nemůže požadovati ten, kdo jest posud členem družstva. *Přípustnost* výplaty až po *uplynutí ručební doby* vztahuje se jen na ty pohledávky vystupujícího člena, jež jsou podrobeny jeho ručební povinnosti. *Vystupující člen* má však právo žádati na *společenstvu před uplynutím ručebního roku* vrácení *úsporných vkladů*, jež složil u *společenstva* nikoli jako jeho člen ke splnění členských povinností, nýbrž jako osoba *soukromá*, uzavřevši se *společenstvem* právní jednání (na stavbu). *Vykolikování* stavebního místa a vyhotovení stavebního plánu nelze považovati za *započítání stavby* (podle stanov podmiňující nevyověditelnost vkladu). (Žaloba o vrácení stavebních příspěvků 2000 Kč pro tentokrátě zamítnuta, žalobě o vrácení úsporných vkladů 30000 Kč s úroky ode dne složení té které částky vyhověno.) Roz. 14/2 1929 Sb. č. 8711, Jur. Ztg. č. 983.

#### Žaloba o neplatnost vyloučení.

136. Nejde o námitku nepřipustnosti pořádku práva, nýbrž o námitku nepřipustnosti řádných soudů, uplatňuje-li proti žalobě vyloučeného člena *společenstva* proti *společenstvu* o zjištění neplatnosti vyloučení ze *společenstva* žalované *společenstvo*, že o vyloučení člena *společenstva* měla *konečně rozhodnouti* valná hromada *společenstva*. Je-li ve *stanovách* *společenstva*, že člen *pozbývá členství* ve *společenstvu*, když svým *jednáním* ohrožuje zájmy *společenstva* a že o vyloučení takového člena *rozhoduje* valná hromada, jest vyloučený člen *oprávněn* domáhati se žalobou zjištění neplatnosti svého vyloučení ze *společenstva* (stanovami nemůže mu býti toto právo *odňato*). Roz. 20/9 1929 Sb. č. 9195. Žaloba o neplatnosti usnesení valné hromady *společenstva* o vyloučení člena při ocenění do 5000 Kč přísluší před okresní soud. Vrch. soud v Praze 22/1 1927 R VI 10/27. — Jur. Ztg. 1927 str. 79.

#### Poměr mezi státem a stavebníkem.

137. *Povolením příspěvku* podle § 27 odst. 1 č. 2 zák. 25/1 1923 č. 35 Sb. z. a n. státem a přijetím příspěvku stavebníkem *zakládá* se mezi státem a stavebníkem *poměr soukromoprávní*. Na tom nebylo nic změněno předpisem § 46 pozdějších zákonů o stav. ruchu



č. 44/1927 a č. 43/1928. (Námítka nepřipustnosti pořadu práva ve sporu proti československému státu o zaplacení části pohledávky, která příslušela staviteli R. proti min. sociální péče z důvodu stavební podpory, tímto stavitelem žalobci postoupené, zamítnuta). Roz. 21/3 1929 Sb. č. 8807.

#### Rozvrh náhrady složené vyvlastnítelem.

138. Při rozvrhu podle § 7 zákona o stavebním ruchu ze dne 7/4 1927 č. 44 Sb. z. a n. platí jen § 216—228 ex. ř. Na místo § 210 ex. ř. nastupuje tu § 2 č. 5 nesp. řiz. *Odkázání* na pořad sporu (na pořad správní) děje se tu podle § 2 č. 7 nesp. řiz. Na pořad správní jest věc odkázati, *třebas* by měl soud za to, že by se věc dala objasniti prostředky nesporného řízení. Roz. 24/I 1930 Sb. č. 9564.

#### Postihové právo státu — Exekuční prodej domu.

139. O postihovém právu státu, převzavšího záruku podle zákonů o stavebním ruchu, platí *předpisy občanského zákona*, zejména § 1358 obč. z., *pokud* není v zákonech o stavebním ruchu jinak zvlášť stanoveno. — Každý jednotlivý ze zákonů o stavebním ruchu (č. 100/1921, 45/1922, 35/1923, 58/1924, 44/1927 a 43/1928) jest vybudován samostatně a nejsou základy pozdějších změnami ani doplňky dřívějších zákonů. Právní poměry z *určité záruky*, která byla povolena určitým správním úkonem ministerstva sociální péče nebo příslušného úřadu, jest posuzovati výhradně podle toho zákona o stavebním ruchu, *podle kterého* byla záruka poskytnuta a podle prováděcího nařízení k tomuto zákonu.

Ana míra postihového práva eráru není dosud stanovena prováděcím nařízením, jest postihové právo československého eráru právem s *rozvazovací výminkou*. Peněz přikázaný československému eráru na základě výkonu jeho postihového práva jest ponechati v *soudní úschově*, dokud nebude o splnění nebo nesplnění výminky rozhodnuto. Došla-li pohledávka československého státu jen *částečného* uspokojení, jest úroků docílených z peněz složených u soudu použiti k doplnění jistiny. (Stát zaplatil jako rukojmí pohledávku 320000 Kč Občanské záložně, zaručenou podle zák. č. 45/1922 a prov. nař. č. 355/1922 a byla pohledávka ta na něho převedena podle § 1358 obč. z. v pořadí ze dne 26/2 1928. Při rozvrhu nejvyššího podání za exekučně prodaný dům zbytek 106.646 Kč, přikázaný ministerstvu sociální péče k hotovému zaplacení, uložen na úrok, až bude rozhodnuto nařízením ve smyslu § 61 zák. č. 45/1922 — s tím, že rozvrh částky, která snad jednou bude uvolněna, zůstává se dalším rozvrhovému řízení, § 220 ex. ř. Prováděcí nařízení v § 61 zák. č. 45/1922, jímž má býti stanoveno, „jaká část nákladů musí býti ubražena výnosem domu a *do jaké míry* může stát požadovati na dlužníku náhradu platů úči-

něných za něho z důvodu záruky“, nebylo posud vydáno. § 61 má na mysli nejen náhradu platů periodických, úroků a úmor, nýbrž i náhradu platů podle § 29 č. 2 a 4 zák. č. 45/1922. — Připustiti jest, že byl a jest vyslovován názor, že se stát vzdá postihového práva jen potud, pokud toho bude třeba k náhradě t. zv. mrtvého stavebního kapitálu a že nepůjde toto vzdání se tak daleko, by bydlení v domech se státní podporou bylo lacinější než bydlení v t. zv. starých domech, to jest v domech, pro něž bylo uděleno stavební povolení do 27/1 1917, čímž docílila by se úměrná shoda mezi zákony o stav. ruchu a zákony o ochr. náj. Postihové právo, „do jaké míry“ není posud upraveno a nerozhoduje, zdali se tak stane nařízením či zákonem. — Nejvyšší soud nevyhověl dovolacímu rekursu československého státu, jenž se domáhal vyplacení přikázané částky. Nerozhoduje, že stát poskytuje dostatečnou jistotu). Roz. 14/9 1928 Sb. č. 8301.

## § 20.

„Velikou svízeľ mají soudy s výkladem § 20 zák. o ochr. náj. Spory o vrácení zakázaných úplat jsou neobyčejně četné a úporné. Pokud jest to podle zákona přípustno, jdou všechny až do třetí stolice. Jest tedy třeba, aby předpisy zákona byly co nejjasnější.“

Tak praví se v „Posudku nejvyššího soudu o některých otázkách ochrany nájemníků“ uveřejněném v Právniku 1929 na str. 486. V posudku uvádí se přehled vývoje judikatury nejvyššího soudu k ustanovení § 20 odst. 1 nynějšího zákona o zapovězených úplatách při postoupení bytu a nároku na jejich vyklizení. Poukazuje se tu na různé pochybnosti v praxi v tom směru se objevivší a doporučuje se, aby znění § 20 bylo upraveno v příštím zákoně způsobem takovým, „aby pochybnostem a tvrdostem tohoto ustanovení byla učiněna přítrž,“ při čemž podává posudkový senát nejvyššího soudu i návrh nového doslovu § 20 zákona, jímž by různé pochybnosti při jeho výkladu mohly býti aspoň zmírněny (Právník str. 490).

*Pochybnosti* a právní *nejistota*, jež byla náhlým odstraněním dřívějšího odstavce 1 §u 20 v zákoně

č. 44/1928 a novým ustanovením v § 22 odst. 2 téhož zákona, že „přeplatků za dobu minulou nelze zpět žádati,“ v praxi způsobena tím, že nebyla do zákona pojata přechodná ustanovení, přihlízející k soukromoprávním nárokům na vrácení přeplaceného nájemného za platnosti tohoto ustanovení v předchozích zákonech o ochraně nájemníků, byly zatím *judikaturou* nejvyššího soudu samou *odstraněny*.

Podle důsledného rozhodování nejvyššího soudu *přeplatky* nájemného za dobu minulou *z doby před 1. dubnem 1928* (kdy zákon č. 44/1928 nabyl účinnosti), bylo lze žádati *jen* potud, *pokud žaloba* o jich vrácení byla podána *před 1. dubnem 1928*. V tom případě přísluší žalobci nárok na vrácení částek na nájemné zaplacených, pokud přesahovaly výši nájemného pro případ žalobcův podle dřívějších zákonů v době placení nájemného přípustnou. (V tom smyslu jest opraviti výklad k této otázce Ochrana I str. 63 zastávaný).

*Přeplatků* na nájemném *z doby kterékoli nelze po 1. dubnu 1928 vůbec zpět žádati*.

Tak zejména roz. Sb. č. 9019, 9264 (navazující na první rozhodnutí v této otázce Sb. č. 8410), 9301, 9369 a j. Rovněž Sb. č. 8920: Předpis § 22 odst. 2 zák. č. 44/1928 nevztahuje se na přeplatky, jichž vrácení bylo do 31/3 1928 uplatněno žalobou, třebaže do tohoto dne nebylo rozhodnuto ještě ani v prvé stolici; rozhoduje, kdy byla žaloba *podána*, nikoli, kdy byla doručena. Též roz. 3/10 1929 Sb. č. 9229: K přeplatkům na nájemném náležejí také přeplatky *na příspěvcích na opravy domu nebo bytu, které tvoří jen součást zvýšeného nájemného*.

Ustanovení § 22 *neplatí* ovšem pro nároky na vrácení zapovězených *úplat* podle nynějšího § 20 odst. 1.

Bylo třeba četných rozhodnutí nejvyššího soudu, než pronikla do praxe soudů nižších zásada v nich

vyslovená a ustálil se výklad nového ustanovení § 22 odst. 2 v praxi vyhovující. A jest jisto, že mnoho práce soudům a rovněž sporů i útrat účastníkům mohlo býti ušetřeno, kdyby v zákoně samém, měnicím ustanovení § 20 a 22, jasným přechodným ustanovením byly upraveny soukromoprávní poměry vzniklé z doby před platností zákona nového, jak i v tomto případě též podle posudku nejvyššího soudu (Právník str. 481) se zvláště doporučovalo.

Ustanovení § 20 odst. 1 (v dřívějších zákonech odst. 2) zůstalo přes posudek nejvyššího našeho soudního tribunálu, poukazující i na jiné různé pochybnosti a obtíže výkladu z nynějšího jeho znění v praxi vznikající, v novelisovaném zákoně na dále *beze změny*.

*Z rozhodnutí nejvyššího soudu, i v jiných otázkách* pojících se k výkladu ustanovení § 20 zákona stále velice četných, jest viděti, k jakým *těm nejrůznějším sporům* dává podnět znění § 20 o *neplatnosti* jakýchkoli *úplat „v souvislosti s postoupením bytu“* poskytnutých nebo příslibných a o *bezpodmínečné povinnosti příjemce je navrátiti*.

I řešení těchto otázek namnoze souvisí s povšechnými předpisy právními občanského zákona o smlouvách, jmenovitě § 879 obč. z. o smlouvách zapovězených, § 1431, 1437 obč. z. o uvedení ve dřívější stav a j.

Jedna z těchto sporných otázek, *do jaké míry se nicotnost zapovězené úmluvy o úplatě* podle § 20 (podobně jako zapovězená koupě zařízení bytu podle § 18) *dotýká platnosti nájemní smlouvy*, s kterou v souvislosti byla zapovězená úmluva učiněna, byla již v dřívější době *jednotnou judikaturou* nejvyššího soudu *rozhodnuta* v ten smysl, že *nicotny* jsou *jen tyto úmluvy zákonem zapovězené samotné*, nikoli též smlouvy o postoupení nebo nájmu místností, které byly u příležitosti takových zapovězených *úplat* uza-

vřeny. *Smlouva nájemní jest platná*, důsledky nicotnosti z ustanovení § 20 a § 18 stihají pouze zvláštní úplaty zákonem zapovězené. (Sb. č. 7464, 7429, 6690, 4801 a j.) Srv. též posudek nejvyššího soudu Právník 1929 str. 486, Čícha: Vliv zakázaných úmluv podle § 18 až 20 zák. o ochr. náj. na platnost smluv nájemních. S. L. 1928 str. 2.

Ve dvou jiných zásadních otázkách hlavně udržovaly se však i v další praxi *pochybnosti* o výkladu znění § 20.

### „Postoupení bytu“.

Prředevším v základní otázce, *kdy jde o „postoupení bytu“* ve smyslu zákona o ochraně nájemníků. Znění zákona se tu odchyluje od obvyklé právnícké terminologie. V judikatuře nejvyššího soudu uznává se *odstoupení práv nájemních* t. j. postoupení práva užívati najatého předmětu zásadně sice za *možné*, avšak nikoli bez souhlasu pronajímatele. (Sb. č. 4617, 3708.)

Nový uživatel bytu nemůže vstoupiti v nájemní poměr přímo k pronajímateli prostým oznámením nájemníka posavadního, že na jeho místo nastupuje nový nájemník. *Změnu* v osobě nájemníka lze uskutečniti jen, *souhlasí-li* s jeho vstupem i druhá strana t. *pronajímatel*. Jinými slovy, *nejedná-li* se o podnájem nebo jinak o pouhé užívání bytu někomu jinému v mezích § 1098 obč. z. poskytnuté, lze uskutečniti *změnu* v osobě nájemníka jen *se souhlasem všech* 3 účastníků, *posavadního nájemníka, nového nájemníka* a též *pronajímatele*. To jest možno v podstatě jen tím způsobem, že nájemník *posavadní* s pronajímatelem svoji smlouvu nájemní *zruší* a *nový* nájemník s pronajímatelem novou nájemní smlouvu *ujedná* (třebas za stejných podmínek). Nesouhlasí-li jeden z nich, zejména i pronajímatel, nemůže výměna v osobě nájemníka se provésti, a to ani tenkrát, když nájemní práva jsou v pozemkové knize zapsána.

Ehrenzweig (str. 238, 410) pokládá sice odstoupení práv nájemních za možné, toto podléhá však stejným omezením jako podnájem a postoupení jen práv bez závazků neliší se od podnájmu.

Swoboda (str. 49 a n.) poukazuje na poměr nájemní jako poměr důvěry, při němž sice nejde o právo ryze osobní, avšak přece jen o osobní právo v témž stupni jako u práva požívání, kteréž lze rovněž postoupiti toliko „co do výkonu“; na konec dospívá k závěru, že konstrukce odstoupení nájemních práv bez vstupu do celkového smluvního poměru nevznikla z praktických potřeb hospodářských, nýbrž, že jde spíše jen o výplod neživotných úvah teoretických — (Swoboda str. 59.)

Pro obor ochrany nájemníků bylo nutno hledati *výklad* výrazu „postoupení bytu“ *samostatný* již podle jeho *slovného znění* (postoupení bytu, nikoli odstoupení práv z nájemní smlouvy) a podle *zvláštních účelů* tohoto zákonného ustanovení v ochranném systému bytové péče.

V tom smyslu lze pokládati nyní pro obor ustanovení § 20 zákona o ochr. náj. za ustálený výklad nejvyššího soudu, podle něhož „*postoupením*“ bytu jest rozuměti *uvolnění bytu* a tím *odstranění překážky*, by pronajímatel mohl bytem *volně nakládati*. — Sb. č. 7429, nejnověji Sb. č. 9931 a též Sb. č. 9955, podle kteréhožto posledního rozhodnutí zákaz § 20 odst. 1 vztahuje se *i na úplaty* při *postoupení bytu*, jež se stalo *po 1. dubnu 1928*.

K výkladu slov „postoupení bytu“ vyslovuje se nejvyšší soud na př. v roz. z. 5/10 1928 Sb. č. 8352 souhrnně takto:

Slovo „*postoupení*“ (v § 20 odst. 2 zák. č. 48/1925) znamená tu tolik, jako *uvolnění místnosti* a tím odstranění překážky, by místnosti mohly býti vzaty do užívání jinou osobou, ať již novým nájemníkem nebo vlastníkem domu (srv. též Sb. č. 7429). — Co platí o postoupení bytu, platí také o postoupení *hostinských místností* (§ 30 zák. o ochr. náj.). — Předpis § 20 vztahuje se také

na úmluvu mezi *starým* vypovězeným *nájemníkem* a majitelem domu, podle níž dal tento onomu úplatu za vystěhování (Sb. č. 6045). — Ustanovení § 14 (nyní § 20) jsou rázu zcela všeobecného, by jimi postíženo bylo *každé* tam uvedené jednání (Sb. č. 2965). — V souladu s tím i v roz. Sb. č. 3007 uznáno, že je zapovězeno poskytnutí náhrady dosavadnímu nájemníkovi přepouštějícímu byt, by si *zařídil nový byt* a v roz. Sb. č. 6045, že nezáleží na tom, že úplata byla dána částečně také jako *náhrada za škodu z předčasného vystěhování*, jen když byla dána v souvislosti s postoupením bytu.

### Náhrada skutečné újmy.

Druhou hlavní obtíž působilo v praxi posuzování nároku na *vrácení úplat* za postoupení bytu tam, kde šlo o náhradu *skutečné újmy*, kterou nájemník uvolněním bytu utrpí.

V tom směru nejvyšší soud zastává (aspoň pokud jde o byty) výklad ten *nejpřísnější*. Dovozuje ze slov zákona „*nebo v souvislosti s ním*“ (s postoupením bytu), že zapovězena jest *vůbec každá úplata*, i taková, kterou si dá ustupující nájemník nahraditi na př. *útraty stěhovací*, náklad na *úpravu jiného bytu* a pod, ve skutečně *prokázané výši*.

Ovšem opět ani tuto zásadu nezachovává nejvyšší soud důsledně ve všech případech jím rozhodnutých. Tak zejména viděl se nucena přizpůsobiti se potřebám hospodářského života *mirnějším* výkladem ustanovení § 20 odst. 1 při úplatách za postoupení *obchodních místností se zařízením, se zbožím a okruhem zákazníků*. V těchto případech nejvyšší soud *uznává* takovou úplatu za *zapovězenou* jen potud, *pokud* převyšuje *skutečnou hodnotu* zařízení a pod. — ačkoli jistě ani tu není pochybností o tom, že celá úplata byla poskytnuta v souvislosti s uvolněním obchodní místnosti, na něž dle § 30 ustanovení § 20 se též vztahuje.

Rovněž uznal nejvyšší soud i při uvolnění *bytu*, že *nepřičí* se ustanovení § 20 ten případ, když *vlastník domu zaváže se* nájemníku, který mu uprázdní byt,

*příplácti* po určitou dobu *na vyšší činži* z nového bytu *v novostavbě* (Věst. č. 710). — Posudek nejv. soudu Právnick 1929 str. 487, 488.

Naproti tomu však nejvyšší soud v novějším roz. ze dne 22/5 1930 Sb. č. 9931 znova zas vyslovil *zásadu*, že pod ustanovení § 20 odst. 1 (§ 20 odst. 2 zák. č. 48/1925 *spadá* i ujednání *mezi vlastníkem domu a nájemníkem*, podle něhož tento si dal něco poskytnouti nebo slíbiti *za to*, že se *vystěhuje* (citována tu roz. Sb. č. 3007, 6045, 8353).

V tomto případě žalovani spolumajitelé domů slíbili žalujícímu nájemníku úplatu, *vyklidí-li* najaté místnosti *do určité doby*, ježto dům měl býti *zbořen*. Žalobce místnosti ve lhůtě *vyklidil*, žaloba o zaplacení slíbené úplaty *zamítnuta*.

Nejvyšší soud v roz. Sb. č. 9931 výslovně prohlašuje za nerozhodno, že žalobce poukazuje na újmy vyklizením bytu utrpěné a k této otázce praví dále: „To mohlo by míti význam jen pro obor zákona o trestání válečné lichvy, kde podle čl. I č. 1 zák. č. 80/1924 nelze nájemníka pro bytovou lichvu trestati, dá-li si za postoupení bytu poskytnouti jen náhradu, která se rovná újmě skutečně utrpěné. Tim však nebylo se dotknuto soukromoprávních následků porušení zákazu § 20 odst. 2 (nyní odst. 1) zák. o ochr. náj., kteréžto následky neměly utrpěti újmy, jak je zřejmo ze zprávy ústavně-právního výboru posl. sněm. tisk. 4433/1924. — Četné a úporné spory podle § 20 zák. o ochr. náj. jsou toho dokladem, že obavy zákonodárců (do zneužívání bytové tísně k požadavkům přemrštěným i při újmě skutečné) nebyly bezdůvodné, neboť ti, kdo si dali poskytnouti nebo slíbili některou z úplat § 20, uplatňují vždy nejružnější důvody pro spravedlivost svého požadavku, proto pojat do zákona *naprostý zákaz úplat za postoupení bytu nebo v souvislosti s ním*“. K tomu nejv. soud dodává, že případy Sb. č. 8194, 7541, 6045, 3976 jsou jiné povahy.

K této otázce budíž tu ještě uveden odchylný výklad téhož ustanovení § 20 odst. 2 (zák. č. 130/22 stejného znění jako § 20 odst. 1 nynějšího zákona o ochr. náj.), jež vyslovil *nejvyšší správní soud* ve svém rozhodnutí ze dne 17/4 1928 (Sb. adm. č. 7215):  
Skutková podstata § 20 odst. 2 (zák. č. 130/22) není

dána, přijme-li nájemník od majitele domu úplatu za to, že se vystěhuje z bytu (aniž se majitel domu domohl svolení k výpovědi).

V odůvodnění tohoto nálezu nejv. správní soud praví: Vystěhuje-li se nájemník na žádost majitele domu, aby byt byl tomuto k dispozici, nejde o *postoupení* bytu ve smyslu § 20 odst. 2 zák. č. 130/22. Vpodstatě jde o dohodu mezi vlastníkem domu a nájemníkem o tom, že nájemník se vystěhuje a dá byt vlastníku k dispozici bez výpovědi soudem schválené, což zákon nezakazuje. Úplata jest tu jaksi ekvivalentem za opatření náhradního bytu, k němuž by vlastník v určitých případech při soudním svolení k výpovědi byl povinen (Trestní nález, jímž byl nájemník podle § 20 odst. 2 a § 28 zák. č. 130/22 odsouzen k pokutě 3000 Kč, ev. uzamčení na 30 dnů za to, že žádal 13000 Kč a přijal 7000 Kč od vlastníka za uprázdnění bytu — zrušen nejv. spr. soudem pro nezákonnost.)

Přes to, že *prísrný* výklad posavadního rčení „v souvislosti“ v § 20 odst. 1 slovně a snad i podle původního úmyslu zákonodárcova v době *všeobecné* úplné platnosti systému ochrany nájemníků jeví se *zcela odůvodněn*, zdá se, že aspoň pro případy, kdy *vlastník* ujedná s *chráněným nájemníkem*, že *tento mu uvolní* za určitou náhradu byt nebo jinou chráněnou místnost, bylo by lze nadále zastávati výklad, že *nejde tu o postoupení* bytu, jak má je na zřeteli ochrana nájemníků v nynějším svém stadiu *likvi-*

) K obdobnému ustanovení § 17 rakouského nájemního zákona z 7/12 1922 č. 872, nyní ve znění zákona z 14/6 1929 č. 200 spolk. zák. (podle něhož jsou neplatny a zakázány úmluvy, jimiž nový nájemník za to, že dřívější nájemník nájemního předmětu se vzdá, nebo jinak má plniti něco dřívějšímu nájemci nebo někomu jinému bez rovnocenného protiplnění) rozhodl rak. nejv. soud, že úmluva, kterou vlastník domu slibuje nájemníku něco za to, že mu uvolní v domě byt, nespadá pod zákaz § 17. Swoboda str. 191: Ustanovení § 17 má na zřeteli ochranu *nájemníků*. Nelze tu přehlížeti, že tu vlastník domu na rozdíl od nájemníka nejen obdrží najatý byt, nýbrž že tím odpadne obmezení jeho vlastnického práva, které se tím samočinně opět rozšíří. V tom spočívá nepochybně i cenná protihodnota ve prospěch vlastníka domu.

*dačním*. Ochrana, přes to, že opírá se o zákon s tendencí *donucovací*, při nynějším znění § 31 č. 4 zák. jest ve skutečnosti pouze jeho *osobní* výhodou *soukromoprávní*. *Vzdá-li se* jí nájemník, ať již z důvodu jakéhokoli, jest vzdání se *platné* a místnost jím posud najatá, opustí-li ji, na dále *není již pod ochranou*, ať vlastník jí dále pronajme čili nic. Ovšem znamená pro nájemníka vzdání se chráněného bytu z pravidla *vzdání se majetkové výhody*, ať již jinak skutečně utrpí pak újmu čili nic. Je-li tato majetková výhoda v jeho *volné* dispozici, může o ní ujednatí zásadně i *platně narouání* podle § 1380 obč. z. Přibere-li se pak k výkladu výrazu „postoupení“ bytu v § 20 odst. 1, i výklad ve smyslu *obecnoprávním*, podle něhož znamená postoupení *práv* nájemních, bylo by zajisté možno usuzovati, že při uvolnění bytu *ve prospěch majetníka* nejde vůbec o *postup* nájemních práv (nýbrž o jejich *zrušení*) a důsledně by případ takový pod pojem *postoupení* bytu vůbec nespadal.

Snad by pak i přispěl tento výklad k nápravě těch nejnepochopitelnějších *nesrovnalostí*, na něž posudek nejvyššího soudu (Právník 1929 str. 486 a n.) právem poukazuje — a na konec i k větší *právní bezpečnosti* v zájmu *obou* účastněných stran.

O obtížích výkladu ustanovení § 20 odst. 2 o počátku 6měsíčního promlčení nároku na vrácení zapovězených úplat v případě prodeje domu srv. str. 81.

Nakonec ovšem nelze ubrániti se přesvědčení, že při dnešním zákonném stavu ochrany v *likvidaci*, kde místnosti, jež po 1. dubnu 1928 se uvolní, ani pro nový další pronájem ochrany nejsou na dále účastny, jakýkoli *zvláštní zákaz* soukromoprávních úmluv v souvislosti s uvolněním bytu *nemá* pro *ochranu* dalších nájemníků vůbec zákonodárského odůvodnění.

## Postup nájemních práv.

140. *Převod nájemního práva jako celku jest přípustným jen za souhlasu a součinnosti pronajímatele.* Nejsou-li tyto předpoklady prokázány, jest zamítnouti návrh na knihovní vklad převodu nájemního práva. (Vklad převodu nájemního práva, žádaný na základě jednostranné postupní smlouvy od úpadkové podstaty jako nájemníka nepovolen. § 26, 94 č. 2 kn. z.) — Ani veřejná obchodní společnost ani úpadková podstata nejsou *právníky* osobami a nejde též o to, zda a kdy nájemní právo jest právem lipícím na osobě, nýbrž o to, že jednostranným úkonem nájemce nemůže býti pronajímateli vnučena jako smluvník osoba, s níž smlouvu nedojednal. Vedlejší jest, že podnájem nebyl smluvně zakázán, neboť z toho plynulo by jen tolik, že pronajímateli bylo snad lhostejno, kdo bude věci užívati, ale neplyne z toho, že mu nezáleželo ani na tom, kdo bude platiti činži a vůbec kdo na přístě bude jeho smluvníkem.) — Roz. 24/6 1930 Sb. č. 19022.

141. *Postup nájemních (podnájemních) práv v pravém smyslu stova není možným.* — Jde o právo osobní. *Pronajímateli* (nájemníku) nemůže býti vnučen proti jeho vůli jiný nájemník (podnájemník), nejde-li ovšem o podnájem (další podnájem) za podmínky § 1098 obč. z. Naproti tomu při *pravém* postupu ve smyslu § 1392 obč. z. *nezálež*í na souhlasu postoupeného dlužníka a netřeba k jeho platnosti ani zpravení tohoto postupu § 1395 obč. z. Kdyby tedy dosavadní nájemník „postoupil“ svá práva, plynoucí pro něho ze smlouvy nájemní, třetí osobě, což zásadně nelze vyložit, byla by to zvláštní *nová smlouva* svého druhu, jejíž uskutečnění by bylo možným jen s výslovným souhlasem majitele pronajatých místností, čímž by pak vznikla mezi tímto a „postupitelem“ skutečná smlouva nájemní. Obdobně by tomu bylo i při podnájmu. Roz. 16/11 1928 Sb. č. 8470.

142. *Postoupením bytu podle § 20 odst. 1 (zák. č. 44/1928) jest rozumětí uvolnění bytu,* takže s ním může pronajímatel volně nakládati. *Lhostejno, zda pozdější nájemní smlouva,* kterou uzavře pronajímatel s novým uchazečem o byt, *podléhá ochraně* nájemníků čili nic. *Nezálež*í na tom, co bylo dřívějším nájemci *důvodem,* že požadoval úplatu za postoupení bytu. *Nezálež*í na tom, jak strany úplatu *pojmenovaly,* nýbrž záleží jen na její pravé podstatě. V tom, že úplata byla zaplacená až po vyklizení bytu příjemcem úplaty, a to na upomínku právního zástupce, jenž hrozil plátcí soudní cestou, nelze spatřovati *vzdání se nároku* na zpěté požadování úplaty (§ 863 obč. z.) Nemá právního významu, že se plátec *čestným slovem* zaručil, že nebude požadovati úplatu zpět. Předpisu § 1432 obč. z. nelze tu použiti (ježto tu platí zvláštní předpis § 20 zák. o ochr. náj.) — (Zalovaná vykládila dne 9/5 1928 byt, když se byl postupitel nynějšího žalobce zavázal, že jí zaplatí „od-

škodné“ 8000 Kč a pod čestným slovem prohlásil, že je nebude požadovati zpět. Na upomínku je pak zaplatil. Žalobě o vrácení těchto 8000 Kč vyhověno. — Sb. č. 3007, 6045, 7430, 8352, 8353). Roz. 4/6 1930 Sb. č. 9955.

## „Uvolnění“ bytu.

143. *Předpisy § 18 a 20 zákonů na ochranu nájemců jsou vzhledem k § 879 č. 4 obč. z. předpisy zvláštními.* (Proto bylo žalobní nárok posouditi podle nich.) — Pokud nelze mít za to, že *kupní smlouva o zařízení obchodu a o zboží* byla v souvislosti s postoupením obchodní místnosti. (Žaloba o 9000 Kč zaplacených za inventář a zboží převzaté trafiky po zemřelé matce žalovaných — zamítnuta, Žalovaní neměli na byt po matce nároku. Postoupením bytu i podle § 18 i podle § 20 odst. 2 zák. o ochr. náj. rozumí se sice každé uvolnění bytu, které se děje za tím účelem, by jej mohl někdo jiný najati, musí však záležeti na vůli nájemníka byt postupujícího, zda jej chce uvolnit, či dále podržeti v nájmu.) Roz. 18/10 1929 Sb. č. 9288.

## Odstupné, výkupné a pod.

144. *Pod předpis § 20 spadá i případ, dá-li si pronajímatel zaplatiti novým nájemníkem dluh dřívějšího nájemníka za to, že pronajímá místnost, ač nový nájemník za dluh neručil.* (Smlouva nájemní z 31/I 1924 — zákon nepoužívá nikde slova „odstupné“, „výkupné“ a pod., záleží na *podstatě* věci, zda něco dáno býti muselo za to, že byla místnost pronajata, na § 1422, 1305 obč. z. nelze se tu odvolávati.) Roz. 20/9 1929 Sb. č. 9194.

## „Stavební odškodné“. — Opravy v bytě.

145. *Jde o zakázanou úplatu podle § 20 odst. 2 (zák. č. 18/25),* byl-li pronájem bytu učiněn závislým na složení „*stavebního odškodného*“, jež bylo odůvodněno v nájemní smlouvě tím, že pronajímatel má na žádost nájemníkovu provésti různá zlepšení a okrášení a jinaké výdaje na nájemním domě. Lhostejno, jaké opravy dal nebo nedal pronajímatel na účet „*stavebního odškodného*“ skutečně provésti, ať na domě nebo v bytu nájemce. (Žaloba o zaplacení zbytku smluveného odškodného 6500 Kč zamítnuta. Rozhoduje podstata věci, ne zevní náter. Zvýšení nájemného na opravy v bytě, jež nejsou nutné, přípustno dle § 12 odst. 4, nikoli však žádati určitý kapitál předem Sb. č. 6564, 8512.) — Roz. 27/12 1929 Sb. č. 9486.

## Stavební příspěvek na zřízení obchodních místností.

146. *Jde o zakázanou úplatu podle § 20 odst. 2, dal-li si vlastník domu zaplatiti od nájemníka za to, že mu pronajal obchodní místnost, kromě nájemného ještě také náhradu nákladů na zřízení*



*pronajatých místností („stavební příspěvek“*, jež podle úmluvy hra-  
dí nájemník.) Roz. 29/11 1928 Sb. č. 8507.

#### Náhrada investic v bytě.

147. Není přípustno uplatňovati nárok na náhradu *investic* učiněných v *postoupeném bytě*, stalo-li se právní jednání, o něž žalobní nárok jest opřen, v souvislosti s postoupením bytu. (Žalobce, který bydlel posud v nájmu u žalovaného, koupil si dům, v němž žalobce bydlel a svým vystěhováním jemu opět byt uvolnil, slíbil mu příspěvti na výlohy zaplacené onomu nájemníkovi částkou 8000 Kč. Žaloba o zaplacení těchto 8000 Kč zamítnuta, přes to, že žalobce tvrdil, že těch 8000 Kč je náhrada za investice na byt pro žalovaného uprázdněný žalobcem vynaložené. Je úplně *lhotejno* pro použití práva z § 20 odst. 3, zdali předmětem právního jednání v § 20 odst. 2 zakázaného bylo výslovně odstupné či náhrada investic, učiněných v bytě.) Roz. 23/1 1929 Pr. O. č. 33.

148. Podle § 12 odst. 7 (zák. č. 48/1925) není od 1/4 1925 přípustno přesunutí náklad na *investice* na nájemníka. Co bylo z *toho důvodu* dáno pronajímateli kromě nájemného, jest *zakázanou úplatou* podle § 20 odst. 2 zák. (Žalobě o vrácení 5000 Kč zaplacených na adaptace náhradního bytu pro posavadního nájemníka — aby místnost tímto užívanou žalovaný mohl pronajmouti žalobci za kram — vyhověno. Z důvodu mimořádných investic není od 1/4 1925 přípustné ani zvýšení nájemného, tím méně zaplacení určité jistiny a není přípustné ani při investicích v témž domě, kdežto tu jde dokonce o investice v domě jiném.) Roz. 29/11 1928 Sb. č. 8512 Jur. Ztg. č. 941. — *Stejně* 16/3 1929 Sb. č. 8805, R. Ztg. 1929 str. 235.

#### Náklad v bytě na žádost nájemníka.

149. I když pronajímatel učinil *ke žádosti* nájemníkově *náklad v jeho bytě* (který není nutný, § 12 odst. 4, Sb. č. 6564), smí žádati jen *přiměřené zvýšení nájemného*, nikoli zaplacení určité sumy *najednou*. Taková náhrada je zapovězenou úplatou podle § 20 odst. 2 zák. (V únoru 1928 najal žalobce v domě žalovaného byt, při čemž mu zaplatil 1200 Kč. V červnu 1928 byl nájemní poměr zrušen. Žalobě o vrácení 1200 Kč vyhověno.) Roz. 27/4 1929 Sb. č. 8923 R. Ztg. 1929.

#### Náhrada skutečné újmy. —

##### Odstupné za hostinské místnosti.

150. *Není neplatnou* úmluva, již si dali nájemníci v *nájemní smlouvě* slíbiti od pronajímatele *náhradu za újmy*, jež by utrpěli tím, že by je pronajímatel vypověděl a oni museli nájemní poměr ukončit z jiných důvodů, než byly výslovně ujednány ve smlouvě, (*kromě úplaty za předčasné vystěhování bez vypovědi*. Žaloba

majitelé domu o vrácení 29.000 Kč zaplacených žalovaným jako „*odstupné*“ za předání *hostinských místností* ohledně částky 24.000 Kč zamítnuta, ohledně částky 5000 Kč dané za předčasné vystěhování bez vypovědi uznána oprávněnou.) — Roz. 5/10 1928 Sb. č. 8352.

151. Úplata za postoupení *živnosti* (hostinské, již se nájemce vzdal) nespadá pod zákaz § 20 odst. 1 zák. č. 44/1928. (Žaloba bývalého nájemce o zbytek „*odstupného*“ zamítnuta. Podle pravé právní povahy byl žalobce *pachtýřem* hostinské živnosti s místnostmi potřebnými k jejímu provozování, k nimž patří i byt a postoupil tento pachtovní poměr žalovanému.) — Roz. 25/4 1930 Sb. č. 9862, Věst. č. 889.

#### Jiné smluvní závazky.

152. Nejde-li o úplatu *jen* za *přenechání* obchodních *místností* (aýbrž i za závazek neotevřítí v blízkosti konkurenční obchod), nejde o případ § 20 odst. 2. Roz. 21/I 1929 Pr. O. č. 29.

#### Úplata za ponechání v bytě.

153. Jest proti předpisu § 20 odst. 2 zák., dá-li si pronajímatel *teprve za nájemního poměru* kromě nájemného něco poskytnouti (*od třetí osoby*) za to, že *ponechá* nájemce na dále v najatých místnostech (*zákonem chráněných*). — Žalobce zaplatil žalovanému majiteli domu 4800 Kč za to, že *ponechal* v bytě žalobcova zetě. Žalobě o vrácení těchto 4800 Kč vyhověno.) — Roz. 21/12 1928 Sb. č. 8574.

#### Odměna za sprostředkování nájmu?

154. Předpis § 20 odst. 2 (zák. č. 48/1925), podle něhož jest zapovězena *jen nepřiměřená odměna* za sprostředkování nájmu, týká se *pouze poměru mezi sprostředkovatelem a jeho příkazcem*, nikoli však případu, *přesunul-li* pronajímatel úplatu sprostředkovatele *na nájemce*. (Žalobě nájemníka o zaplacení 500 Kč, jež zaplatil pronajímateli jako náhradu za sprostředkování nájmu, vyhověno. Použil-li pronajímatel služeb sprostředkovatele, měl mu odměnu zaplatiti ze svého a nemůže ji přesunouti na nájemníka.) Roz. 16/3 1929 Sb. č. 8805.

155. Pod zákazy § 14 odst. 2 zák. 8/4 1920 č. 275 Sb. z. a n. a § 20 odst. 2 pozdějších zákonů o ochr. náj. náleží také případ, že si *dá třetí osoba* poskytnouti nebo slíbiti něco za to, že bude *byti* pronajat, *leč* že by šlo o *přiměřenou sprostředkovatelskou provisi*. (Žalobě proti žalované o vrácení 8000 Kč, jež jí žalobce zaplatil při pronajetí bytu jejím manželem, vyhověno. Tvrzená „*přímluva*“ není ještě daleko „*sprostředkováním*“ nájmu ve smyslu § 14 odst. 2 zák. č. 275/20.) Roz. 7/2 1930 Sb. č. 9631.

#### Úplata od dřívějšího nájemníka.

156. Podle § 20 odst. 2 jest zapovězeno i právní jednání, jímž si *dal vlastník domu od dřívějšího nájemníka* slíbiti náhradu nákladů



na opravy pronajatých místností za to, že tyto místnosti pronajal novému nájemníku. (Nájemnice slíbila vlastníku domu 2000 Kč za to, že též přijal jejího nástupce, jemuž předala holičský závod v domě za 9000 Kč, do nájmu za dřívější činži 400 Kč ročně. — Žaloba vlastníka domu proti bývalé nájemnici zamítnuta. Pronajmatel mohl novému nájemníku činži přípustně zvýšiti, nikoli však vymítniti si 2000 Kč ani pod titulem oprav.) — Roz. 4/10 1928 Sb. č. 8350.

157. Předpis § 20 odst. 2 dopadá i na případ, ve kterém pronajmatel dal si slíbiti od dřívějšího nájemníka vzdání se nároku na nájemné předem zaplacené za to, že pronajmatel svolil ke změně v osobě nájemníka (krámu, jež dřívější nájemník prodal novému. Žalobě o vrácení předem zaplaceného nájemného vyhověno. Srv. též Sb. č. 7430, 4801, 6690.) Zapovězenou úplatou může býti i vzdání se nároku. Roz. 3/11 1928 Sb. č. 8439.

158. Rozhodli-li se dosavadní nájemce opustiti najatou obchodní místnost a předati ji bezpodmínečně novému nájemci, jest to, co si dal tento od onoho napotom slíbiti jako náhradu stěhovacích nákladů, nedovolenou výhodou podle § 20 odst. 2 zák. č. 48/25. Lhostejno, že došlo k plnění teprve po vyhlazení místnosti dosavadním nájemníkem, jen když se nový nájemník mohl nastěhovati teprve po poskytnutí úplaty (Sb. č. 8352). — Roz. 20/4 1929 Sb. č. 8997.

#### Hodnota odstupného při postoupení závodu.

159. Při stanovení hodnoty podniku (§ 1409 obč. z.) nepřichází v úvahu peníz, tvořící odstupné za najaté místnosti. (Nájemní právo — při ochr. náj. — může míti pro nájemce značnou hodnotu majetkovou. Jest však vyloučeno, by nájemce zpeněžil tuto hodnotu v ten způsob, že si dá něco poskytnouti za postoupení najatých místností, neboť by se to přičilo ustanovení § 20 odst. 2 zák. o ochr. náj. — Částka 20.000 Kč, kterou znalec počítal do ceny podniku jako odstupné za najaté místnosti, pokud se týče jako nájemní hodnotu těchto místností, od hodnoty podniku dle § 1409 obč. z. odečtena.) — Jde o „zapravení dluhu“ ve smyslu § 1409 obč. z., převzal-li přijímatel podniku dluhy předavatelovy dohodou s věřiteli, podle níž dal jednomu z věřitelů směnku, s druhým pak ujednal, že bude spláceti dluh jednak v hotovosti, jednak ve zboží (§ 1409 praví „berichtigen“, ne „bezahien“.) Roz. 26/I 1928 Sb. č. 7721.

#### Svolení k podnájmu.

160. Pod zákaz § 20 odst. 2 spadá i případ, když vlastník domu dá si něco poskytnouti nebo slíbiti za to, že svolí k podnájmu. (Podnájemník platil od r. 1923 majiteli domu měsíčně 200 Kč za to, že svolil, aby mu dal nájemník část obchodních místností do podnájmu, jemuž platil též 200 Kč měs. jako podnájemné. —

Žalobě podnájemníka proti vlastníku domu o vrácení 10.500 Kč vyhověno.) — Roz. 20/6 1930 S. L. č. 867, Jur. Ztg. č. 1125. Sb. č. 10012.

#### Postoupení místností do podnájmu.

161. Zákaz § 20 odst. 2 zák. (č. 48/1925) platí nejen pro hlavního pronajmatele, nýbrž i pro podpronajmatele a platí i pro jednotlivé části bytu a pro jakékoli jiné místnosti, které jsou předmětem smlouvy nájemní nebo podnájemní. Lhostejno, že úplatu neslibil nový podnájemník, nýbrž vdova po dřívějším podnájemníku (za to, že advokát dal opět v podnájem místnosti, v nichž měl advokátní kancelář zemřelý manžel jako podnájemník — srv. Sb. č. 2965, 3894 a zvláště 7430.) Roz. 10/2 1930 Sb. č. 9644.

162. Předpis § 20 odst. 2 (zák. č. 48/1925) platí i při postoupení místností do podnájmu. — Odporuje § 20 odst. 2 zák., byli-li ten, kdo chtěl dosíci podnájmu potřebných obchodních místností, nucen zaplatiti podpronajmateli také požadovanou náhradu, ačkoli tomuto jeho plnění, jež musel na sebe vzíti kromě ujednané činže, neodpovídalo žádné vzájemné plnění na straně příjemce plnění. Roz. 9/12 1927, Sb. č. 7594.

#### Nárok na vrácení.

163. Zakázanou úplatu (§ 20 zák. o ochr. náj.) může z pravidla požadovati zpět jen ten, kdo ji dal, ledaže jednal jen jako zástupce nebo zmocněnec jiného. V tomto případě vznikne nárok na vrácení pro zastoupeného (§ 1017 obč. z. — Sb. č. 2965, 3894, 7430 a zvláště č. 8926. — Manžel, který platil podnájemné za sebe i manželku, jež byla spolunájemnicí, jest oprávněn žádati celý přeplatek, ne jen polovici. Roz. 22/2 1930 Sb. č. 9679.

164. Byli-li k zastupování veřejně obchodní společnosti oprávněni jen oba společníci společně, nemohl jeden společník uzavřít smlouvu s účinkem pro společnost (čl. 86 č. 4, 25, 87 obč. z.) a jest sám oprávněn domáhati se vrácení nedovolené úplaty (§ 20 odst. 2) poskytnuté při smlouvě. — Ten, kdo poskytl nedovolenou úplatu, jest oprávněn domáhati se jejího vrácení, leč že jednal jen jako zástupce jiného. (Žalobce K., spolunajatel fy H. a spol., domáhal se na žalované vrácení 250.000 Kč, jež jí zaplatil při předání krámu za jeho zařízení — podle § 18 a 20 odst. 2, 3 zák. č. 48/25, jehož jest v souzeném případě použití. — Sb. č. 2965, 3894, 7430. — Žalobce byl oprávněn zastupovati společnost jen kolektivně, nebyl o sobě „oprávněným společníkem k zastoupení společnosti“ § 1017 obč. z., čl. 114 odst. 2 obč. z.) — Roz. 2/5 1929, Sb. č. 8926.

#### Závazek zmocněnce k vrácení úplaty.

165. Jest-li jednal s nájemníkem zmocněnec vlastníka domu o nájemní smlouvě a přijal proti zákonu odstupné, je osobně zavázán k jeho vrácení. (Zmocněnec manželky, vlastnice domu, pro-

jednáváje pronájem *přijal odstupně*. Žalobě o vrácení odstupného proti němu podané vyhověno. Správa domu, třebas manžela opravňovala k vyjednání pronájmu, nikterak ho neopravňovala k přijetí odstupného, k činu, který je zákonem zakázán, neboť zmocnění, pokud nic jiného není zvláště ujednáno, a to nebylo ani tvrzeno, může míti za předmět jednání zákonem *dovolené*, nikoli i jednání přímo zakázané a dokonce i trestné, § 14, 29 zák. č. 275/1920) Roz. 1/3 1929 Pr. O č. 88.

#### Platnost nájemní smlouvy.

166. V *pochybnosti* jest míti za to, že jde o *podnájem*, nikoli o *postoupení nájemních práv* (Ehrenzweig 1928, II., str. 445.) — Ustanovení § 18 jest vykládati tak, že účinek *smlouvy o postoupení bytu* pod podmínkou koupě jeho zařízení jest jen ten, že *nelze odvozovati nároky ze zapovězené kupní smlouvy* o zařízení bytu. *Totéž* platí i o *úplatě* za postoupení bytu. *Platnou* však zůstává smlouva o postoupení místnosti neb jejím nájmu (podnájem. Sb. č. 4801, 6677, 6690, 7242, 7429, 7464, 7594, jimiž opuštěn dřívější odchýlný názor roz. Sb. č. 4617. — *Zařizováním „bytu“* ve smyslu § 18 jest rozuměti i zařízení *jiných místností*, najmě *řemeslnické dílny* neb *obchodní místnosti*. — § 30 zák. o ochr. náj. Sb. č. 4801, 6677, 7429, 7430. (Žalobě o odevzdání bytu s dílnou a inventářem proti nájemníci, jež žalobci „prodala“ byt s dílnou a inventářem v dílně, vyhověno ohledně odevzdání bytu a dílny, ohledně inventáře žaloba zamítnuta — tu § 879 obč. z.) — Roz. 15/3 1929 Sb. č. 8792.

#### Smlouvy na určitý čas (§ 14.)

167. Předpis § 14 zák. o ochr. náj. (č. 85/1924) uznává *smluvní volnost* jen ve příčině *nájemného*, nikoli ve příčině jiných úplat zapovězených § 20 zák. o ochr. náj. (odstupně.) Roz. 4/4 1929 Sb. č. 8841. — Stejně Sb. č. 8804.

168. Použití ustanovení § 20 (odst. 2 zák. č. 48/1925) Sb. z. a n. nevylučuje okolnost, že jde o smlouvu uvedenou v § 14 cit. zák. (kde *zákon nerozoznává, nemůže rozoznávat ani soud, zákon v § 20 odst. 2 neustanovuje, že by se tento předpis vztahoval jen na byty a místnosti, ohledně kterých výše nájsmného není uvolněna, žalobě o vrácení 20.000 Kč zaplacených vedle ročního nájemného 12.000 Kč z obch. místností vyhověno.) — Roz. 19/6 1929 Pr. O. čís. 179.*

169. Pro nájemní smlouvy uvedené v § 14 zák. neplatí ovšem předpisy § 8—12 o zvýšení nájemného, platí však i pro ně *zákaz* § 20 odst. 2, že pronajímatel nesmí si kromě nájemného dáti poskytnouti nebo slibiti něco za to, že pronajímá byt, třebas pod označením *náhrady za opravy domu již dříve provedené*. (Žalobce najal smlouvou z 10/12 1925 na 5 let byt o 3 pokojích a kuchyní

za roční nájemné 2600 Kč a zavázal se kromě toho zaplatiti *příspěvek na opravy* provedené v r. 1924, celkem 2500 Kč po 500 Kč ročně. Žalobě o vrácení těchto 500 Kč za r. 1926 zaplacených vyhověno. Náhrada nestala se *nájemným*, protože nebyla cenou za užívání bytu, § 1090 obč. z. Jakou úmluvu měli pronajímatel s dřívějším nájemcem, jest pro žalobce a pro tento spor lhostejno.) Roz. 11/2 1928 Sb. č. 7782.

#### Promlčení nároku na vrácení úplaty. (§ 20 odst. 2.)

170. *Lhůta* § 20 odst. 3 dřívějších zákonů na ochr. náj. a § 20 odst. 2 zák. č. 44/1928 pro promlčení nároku *nového* nájemníka proli *dřívějšimu* nájemníku na vrácení nedovolené úplaty *počíná skončením nájemního poměru dřívějšího nájemníka*. (Žaloba o vrácení 43.000 Kč zaplacených v r. 1925 dřívějšimu nájemníku jako úplaty za postoupení obchodní místnosti se zbožím podaná 2/8 1929 zamítnuta pro promlčení ve lhůtě § 20 odst. 2.) Roz. 31/I 1930 Sb. č. 9592. — *Stejně* roz. 31/I 1930 S. L. č. 842; (Žaloba podaná dne 17/11 1927 o vrácení odstupného 19.000 Kč, které zaplatil dřívějšimu nájemníku za to, že mu předal byt 12/10 1926 — zamítnuta, pěomlčecí lhůta 6 měs. dle § 20 odst. 3 počala dne 12/10 1926.) *Těž* roz. 14/9 1929 Sb. č. 9179, Jur. Ztg. 1026: Promlčecí lhůta 6 měs. podle § 20 odst. 2 (3) počítati jest od *zrušení* nájemní smlouvy dřívějšího nájemce, který úplatou se dal pohouti k postoupení bytu. (Sb. č. 4943.)

#### Prodej domu — počátek promlčecí lhůty.

171. *Prodejem* a předáním nájemní věci *zrušuje* se ve smyslu § 20 odst. 2 (3) *nájemní smlouva* mezi původními stranami. *Oa té doby* počíná běžeti 6 měs. promlčecí lhůta (nároku na vrácení přeplatků nájemného proti pronajímateli), byť i bylo s novým nabyvatelem v nájemním poměru pokračováno. (Prodejem domu ruší se dle § 1120 obč. z. nájemní smlouva mezi smluvními stranami — již pouhou skutečností, zcizením a předáním nájemního předmětu jinému nabyvateli. Nesmí tu mýliti případně pokračování v náj. poměru mezi nájemníkem a novým nabyvatelem domu, neboť pak jde již o nájemní poměr s jiným pronajímatelem, a to i tenkrát, když nájemní právo bylo v poz. knize zapsáno.) — Roz. 12/2 1929 Sb. č. 8734, S. L. 792.

#### Zánik užívacího práva pronajímateleova.

172. Byla-li nájemní smlouva uzavřena s *uživatelem* domu, zaniká nájemní smlouva *zánikem užívacího práva* pronajímateleova (vzdáním se, nejpozději výmazem užívacího práva z poz. knihy, § 1090, 442, 529 obč. z. Dalším užíváním najatého předmětu

nájemníkem nebyla původní náj. smlouva mlčky obnovena a prodloužena s dřívějším pronajímatelem, nýbrž nejvýše vstoupil v nájemní poměr nový pronajímatel, vlastník domu). Roz. 16/2 1929 Sb. č. 8719, Jur. Ztg. č. 980. Pozn. I v takovém případě může ovšem nájemní smlouva, jde-li o nájemní poměr zákonem chráněný, i vlastníkem býti vypověděna jen se svolením soudu podle § 1 a 4 zák., podobně jako při změně v pronajímateli prodejem domu (a maiori ad minus).

**Vyplacení úplaty po zrušení smlouvy — promlčení.**

173. Nebyla-li v době zrušení nájemní smlouvy úplata ještě vyplacena, počíná promlčecí lhůta § 20 odst. 2 (3) teprve *vyplacením* úplaty (§ 1478 obč. z.). Roz. 5/10 1928 Sb. č. 8352.

**Smír o náhradě úplaty.**

174. Byl-li nárok na vrácení nedovolené úplaty za vyklizení největších místností urovnán *smírem*, zanikl dřívější závazek z předpisu § 20 odst. 2 (3) zák. o ochr. náj. a na jeho místo nastoupil nový právní důvod ze smlouvy. Stalo-li se tak v době, kdy nárok na vrácení úplaty *nebyl* ještě *promlčen*, nepodléhá již nový nárok ze smlouvy kratšímu 6 měs., nýbrž pravidelnému *třicetiletému promlčení* (§ 1376, 1480, 1479 obč. z. Majitel domu za vyklizení místností v lednu 1925 nájemníku vyplatil 10.500 Kč. Žádal je zpět v červnu a ujednal dohodu, že nájemník mu na vyrovnání tohoto požadavku zaplatí 3000 Kč. Žalobě o zaplacení těchto 3000 Kč vyhověno.) Roz. 16/2 1929 Sb. č. 8720.

**Nájmy nechráněné. — Odstupné.**

175. Soukromoprávní následky bytové lichvy, *není-li* byt účasten ochrany nájemníků, nutno posuzovati podle zvláštního předpisu § 17 zákona ze dne 17/10 1919 č. 568 Sb. z. a n., a zákona jej doplňujícího ze dne 25/4 1924 č. 80 Sb. z. a n. o trestání válečné lichvy, nikoliv podle § 879 obč. z. (Žaloba o vrácení 5000 Kč, jež prý žalobce dal v r. 1926 jako *odstupné, zamítnuta* — *nedošlo* posud k *odsouzení* žalovaného pro bytovou lichvu podle § 8 odst. 1 b) cit. zák., *ustanovení* § 20 zák. o ochr. náj. ani § 879 obč. z. tu použítí *nelze*.) Roz. 20/9 1929 Sb. č. 9193. — § 20 zák. o ochr. náj. se vztahuje *jen* na nájmy v domech *podléhajících ochraně* nájemců. Roz. 6/12 1929 Sb. č. 9440.

176. Předpis § 8 *lichevního zákona* z 17/10 1919 č. 568 Sb. z. a n. v doslovu novely z 25/4 1924 č. 80 Sb. z. a n. platí *jen pro byty*, nikoliv i pro *obchodní místnosti*. Roz. 23/3 1929 Sb. č. 8829.

B)  
**Řízení soudní  
ve věcech bytových.**

Agenda soudní ve věcech bytových nabyla za platnosti zákonné ochrany nájemníků nebývalého rozsahu. Nejen počtem, nýbrž i intenzitou úpornosti zabírá značnou část soudcovské práce.

Četné sporné otázky dosavadního práva v oboru zákonné ochrany nájemníků zavdávají podnět k velikému množství sporů, jež „zanepřazdnují soudy všech stolic, zejména také nejvyšší soud a které k tomu působí stranám zbytečné útraty.“ (Posudek nejvyššího soudu Právník 1929, str. 484.)

Jest zjevem obecně známým, že každá *tiseň hospodářská* projeví ihned své účinky i v *četnějších* sporech u soudů. To potvrdilo se měrou přímo vrchovatou též u t. zv. *krise bytové*.

A svým dílem přispěl k tomu i zákonodárce sám. Nejen výjimečnými předpisy *materiálními* samými o sobě pro praktický výklad, zejména i pro souvislost s pravidelnými předpisy právními, často ne zcela jasnými, nýbrž i *zvláštní* samostatnou *úpravou forem soudního řízení*, jen pro věci s ochranou určených a k tomu cíli nově zavedených. Soudům a účastníkům bylo zvykati a vpraviti se nejen v novou *právní materii*, nýbrž zároveň i v *nové formy řízení* — úkol při přetíženosti soudní praxe, komplikované i jinými novými zákony, zvláště obtížný.

Právní problém bydlení zasahuje do těch *nejrůznějších* oborů předpisů soukromoprávních, Jest povahy nejen *hospodářsky*, nýbrž i *právně* různé podle toho, jde-li o bydlení v domě *vlastním* — vrcholný ideál hospodářského i právního uspořá-

dání této nejdůležitější potřeby životní občanů v soukromoprávním řádu posavadním — nebo v domě *společném* několika spoluvlastníkům, v domě *družstevním*, jiné opět v bytě *služebním, naturálním, tovarním, domovníckém* a pod.

*Zvláštní skupinu* svého druhu, zároveň skupinu *nejpočetnější*, tvoří *bydlení nájemní a podnájemní* v domech *cizích* a vůbec užívání místností na podkladě *soukromoprávní obligační smlouvy nájemní*, ujednané v rámci předpisů občanského zákona mezi vlastníkem domu jako pronajímatelem a dočasným uživatelem místností jako nájemníkem,

Pouze do *této* poslední skupiny soukromých právních poměrů bydlení *zasáhl* zákon o ochraně nájemníků svými *donucujícími předpisy* rázu veřejnoprávního — *ve svých důsledcích* však nejen pro bydlení pouze *nájemní*, nýbrž nepřímo i pro bydlení *vlastníků a spoluvlastníků* v domech ochranou dotčených, způsobem dokonce *velmi pronikavým*.

Ve věcech bytových vyskytují se u soudů spory *povahy nejrůznější*. Některé vyskytovaly se již v dobách normálních, před zavedením zákonné ochrany nájemníků. Byly to kromě sporů z rušené držby, poměrně řídkých, spory o platnosti nebo neplatnosti nájemní smlouvy, o nájemné, rozsah užívacího práva, zejména ohledně podnájmu, pravidelné spory výpovědní, žaloby o zrušení nájemní smlouvy bez výpovědi a pod.

Spory tyto *zůstaly* a vyskytují se i za platnosti *ochrany nájemníků* ohledně *všech nájmu chráněných i nechráněných*, bytovou krizí a způsobením zákonné ochrany namnoze *v počtu větším a intenzitě zostřené*.

V širším smyslu slova spadají sem i spory o vyklizení místností užívaných bez právního důvodu. — I tyto velmi často souvisí s řešením otázek práv nájemních se dotýkajících, neboť žalovani zhusta proti

žalobě o vyklizení se brání námitkou, že neužívají místnosti bez právního důvodu, nýbrž na základě práv nájemních jim příslušejících, dokonce se zvláštní ochranou zákona. Ve sporu pak nutno vyhledatí a zjistití podstatu oprávnění k užívání místnosti se stanoviska žalobci a s druhé strany žalovanými tvrzeného. Četné jsou i spory opoziční a pod, v řízení exekučním o vyklizení místností atd.

**Vzájemný poměr řízení výpovědního**  
podle zákona o ochraně nájemníků a podle civilního řádu soudního,

*Před* zákonem o ochraně nájemníků bylo řízení soudní ve věcech bytových formálně celkem *jednoduché*: *Pravidelné řízení sporné* jak o žalobě o vyklizení, zejména užívá-li žalovaný (dle tvrzení žaloby) místnosti bez právního důvodu, tak i o *výpovědi soudní nebo mimosoudní*, byly-li proti ní u soudu včas podány námitky.

K tomuto řádnému řízení spornému ve věcech nájemních *přibýlo* za platnosti zákona o ochraně nájemníků *nesporné řízení* o svolení soudu k výpovědi, jež zákon stanovil jako *podmínku* zrušení nájemní smlouvy výpovědi se strany pronajímatele při *všech* nájmech a podnájmech — *pokud* nejsou z ochrany zvláštního zákona vyňaty.

*Dvoji řízení* současně vedle sebe jest tu určeno k dosažení *téhož* cíle, zrušení nájemní smlouvy výpovědi — *sporné a nesporné*.

V určitém případě může ovšem vésti k výsledku jenom *ten* způsob řízení, který pro ten případ zákonem jest *předepsán*: při nájemním poměru *chráněném* návrh na svolení k výpovědi *v řízení nesporném*, při nájmu *nechráněném* řádné řízení výpovědní dle civilního řádu soudního,

Jen že — *kteřou* z těchto cest pronajímatel má nastoupiti, musí u sebe rozhodnouti hned při počátku řízení, kdežto, *kteřá* cesta jest bezpečně správná, se objeví teprve při jeho konci. Otázka příslušnosti řízení závisí tu od rozhodnutí *prejudiciální* otázky *hmotně-právní*, jež je zároveň *předmětem sporu*, zdali totiž nájemní poměr *podléhá ochraně*. A právě tato základní otázka může býti meritorně rozřešena teprve *konečným* *právoplatným* *rozhodnutím* v řízení zahájeném, jež i pro pouhou otázku příslušnosti nutno až ke konci dovést. (Srv. roz. pod č. 193.)

Takto způsobuje *dvojakost* formálního řízení i pro otázku příslušnosti stále nové a nové obtíže v praxi pro soudy a účastníky, jež ani četnou judikaturou nejvyššího soudu, jak zkušenost ukazuje, posud spolehlivě nemohly býti odstraněny.

V tom směru se zdá, že ve skutečnosti nesplňuje se zcela *předpoklad*, vyslovený v posudku nejvyššího soudu (Právník 1929 str. 449), že „strany a jejich právní zástupci, dbali ustálené judikatury nejvyššího soudu, nemožou na dále býti vážně v rozpacích, jak si mají počínati v tom kterém případě“. Že vzájemný poměr obou těchto řízení výpovědních, sporného a nesporného, v otázce pro praxi snad nejdůležitější, *kteřé* z obou řízení pronajímatel k zamýšlenému cíli má nastoupiti, za nynějšího stavu zákonného posud není vyjasněn způsobem všechny pochybnosti vylučujícím, tomu zdají se nasvědčovat i četná pozdější rozhodnutí nejvyššího soudu, z částí i v tomto spisku citovaná.

V této souvislosti budiž tu uvedeno ještě jedno rozhodnutí z doby nejnovější Sb. č. 9747 (z 20/3 1930), v jehož důvodech k otázce poměru mezi řízením výpovědním sporným a nesporným se praví:

„Dokud trvá ochrana nájemníků, nemůže pronajímatel volně vypověděti byt podléhající tomuto zákonu, nýbrž může tak učiniti

jen se svolením soudu, má-li proto důležitý důvod (§ 1 zák. o ochr. náj.) Dává-li tedy výpověď podle předpisů civilního řádu soudního o nájemném řízení, nevyžádav si soudní svolení podle § 4 zák. o ochr. náj., musí již ve výpovědi tvrditi a důvod udati, že se zákon o ochraně nájemníků nevztahuje na vypovídané místnosti, jinak by soud odepřel podle § 42 j. n. vydati příkaz podle § 562 čřs. a odkázal by vypovídajícího na řízení nesporné.“

Zdá se ovšem, že požadavkem, ve výpovědi tvrditi a důvod udati, že ochrana na vypovídané místnosti se nevztahuje, jinak v souhlase s jinými rozhodnutími tu vysloveným, *ukládá* se do ustanovení § 562 čřs. *nová náležitost*, jež jako podmínka doručení výpovědi a vydání příkazu k vyklizení *v zákoně* samém *stanovena není*. Ostatně i tak na konec by se mohlo vůči soudu výpověď podle § 564 čřs. doručujícímu vůbec jednati jen o pouhou *formalitu*, jejíž doplnění bylo by pak snad možno dle § 562 odst. 3 a § 84 čřs. též *dotatečně* vyžádati, neboť zkoumání *materielní* oprávněnosti takového tvrzení *vymyká se* vůbec z působnosti soudu výpověď *jen doručujícího*.

Takto znamenalo by toto zařízení opět jen *formalitu* věcně i pro další řízení celkem *bezvýznamnou*, proti níž by vypovídaný zase mohl čeliti *jen* námitkou ochrany v čas dle § 562 čřs. *uplatňovanou*. Při nejmenším pro řešení otázky příslušnosti řízení předem by se nic nezískalo.

Zdá se tudíž, že i nové další zkušenosti vedou k jedinému řešení jasnému a spolehlivému — *odstraniti úplně řízení nesporné o svolení k výpovědi a navrátiti působnost pravidelného řízení výpovědního sporného* i pro nájemní smlouvy zákonem posud chráněné, *pouze s jistými přiměřenými změnami*, jichž zvláštní ochrana zákona pro toto řízení nutně vyžaduje (snad asi na způsob v článku Soudní řízení o výpovědi podle zákona o ochraně nájemníků, Právník 1929 str. 615 naznačený.)

Odstraněním řízení nesporného samy sebou by od-

padly všechny formální nesnáze *kompetenční*, jimž i v zájmu hospodárnosti v řízení soudním jest se vždy pokud možno vyvarovati, tím spíše v zákoně výjimečném. Nad to by odstranění tohoto zvláštního řízení ve věcech nájemních i pro nájemy posud chráněné na konec účelně zapadalo i do *likvidačního rámce* nynější zákonné ochrany, připravujíc takto i ve formách řízení *návrat k právním poměrům pravidelným*.

—00—

V následujícím přehledu podává se pokus o srovnání judikatury nejvyššího soudu ve věcech bytových z doby nejnovější.

Pod č. 177 a 178 předem uvádějí se rozhodnutí Sb. č. 6076 a 6633, obsahující stěžejní zásady o vzájemném poměru soudního řízení výpovědního podle zákona o ochraně nájemníků a podle civilního řádu soudního, z nichž vychází nejvyšší soud i v cit. posudku v Právniku 1929 str. 449 a n.

### Řádné řízení výpovědní za platnosti zákona o ochraně nájemníků.

#### Výpověď mimosoudní.

177. Výpověď mimosoudní za ochrany nájemníků *není platnou a účinnou ani tehdy, nebyly-li proti ní podány námitky; domáháno-li se přes to žalobou vyklizení, jest žalobu zamítnouti.* (Žalobce podal žalobu o vyklizení na základě mimosoudní výpovědi, proti níž žalovaná nepodalala námitek. Soud *prvé stolice* žalobu zamítl, vyhověv námitce *nepřípustnosti pořadu práva* s tím odůvodněním, že po dobu platnosti zákona o ochr. náj. jest každá výpověď bez svolení soudu naprosto nepřipustná. *Odvolaací soud* uznal *podle žaloby*, poněvadž opomenutí námitek proti mimosoudní výpovědi má hmotně-právně za následek zrušení poměru nájemního, § 566 čřs. a ustanovení §§ 1—6, 7 zák. o ochr. náj. nevztahují se na úmluvu nájemníka s pronajímatelem o zrušení nájemní smlouvy a nevylučují, by se nájemník dobrovolně nevzdal námitek proti mimosoudní výpovědi; následky s tím spojené musí pak nésti, § 2 obč. z., a žalobce jest oprávněn žádati žalobou vyklizení bytu. — *Nejvyšší soud* obnovil rozsudek *prvého soudu, žalobu zamítl* s tou

změnou, že se *námítka nepřipustnosti pořadu práva zavrhuje*. — Předpisem § 1 zák. o ochr. náj., který jest předpisem práva *veličiho*, § 7 odst. 2, se stanoví, že po čas působnosti zákona na ochr. náj. jest *platnou pouze výpověď* z bytu podaná pronajímatelem u soudu a *jen tehdy, dá-li příslušný soud k výpovědi té svolení*. Dle § 4 odst. 2, nabylo-li usnesení o svolení k výpovědi právní moci, *nahrazuje platnou výpověď*. Z těchto zákonných předpisůž zjevno, že žalobce dav *žalované výpověď mimosoudní, provedl úkon, jemuž vůbec nelze přiznati účinek platné výpovědi*: dal výpověď podle zák. o ochr. náj. *neplatnou a neúčinnou* a to i tehdy, když žalovaná na ni nereagovala, nepodávajíc námitek. — *Právně mylným jest názor, že nepodáním námitek proti mimosoudní výpovědi jest mlčky uzavřena smlouva o zrušení poměru nájemního, § 863 obč. z., a že má hmotně-právně za následek zrušení poměru nájemního, § 566 čřs., neboť pak by výpovědi mimosoudní byla přiznána větší působnost a účinnost, než výpovědi soudní dle § 562 čřs., které zákon po dobu platnosti zákona o ochr. náj. platnost a působnost odepřel a byly by tím na dále dokořán otevřeny dvře k obcházení zákona. V případě Sb. č. 2766 nešlo o místnost pod ochranou zákona. — Působnost zákona o ochr. náj. není nikterak obmezena tím, že zákon ten nezrušil výslovně působnost § 565 a 566 čřs., neboť podle § 9 obč. z. stačí, když zákonný předpis byl *změněn* novým předpisem zákonným, což se též ohledně zmíněných §§ čřs. stalo zákonem o ochr. náj., pokud jde o výpověď pronajímatele, nikoli ohledně výpovědi nájemců, *pro dobu a místnosti, pokud se zákon o ochr. náj. na ně vztahuje*. — *Z moci úřední* musel se dovolací soud zabývatí námitkou *nepřípustnosti pořadu práva*. Tuto uznal za *neodůvodněnou*, neboť žalobce se *domáhá* vyklizení bytu na základě *úmluvy mlčky* učiněné a *nikoli uznání platnosti mimosoudní výpovědi* a dlužno proto o nároku takto formulovaném rozhodnouti *pořadem práva*. Není proto důvodu ke zrušení rozsudků nižších soudů pro zmatečnost (dle § 477 č. 6 čřs., nýbrž jen ke *změně* rozsudku a zamítnutí žaloby, Sb. č. 2278.) Roz. 31/5 1926 Sb. č. 6076.*

#### Exekuční vyklizení

##### na základě výpovědi mimosoudní.

178. *Žádá-li pronajímatel za exekuční vyklizení místnosti na základě soudní nebo mimosoudní výpovědi, proti níž nebyly podány námitky, jest na něm, by prokázal, že jde o jednu z výjimek § 31 zák. o ochr. náj.* — Při mimosoudní výpovědi jest podati *průkaz o exekučním nároku* a nelze bez takového průkazu povoliti exekuci. — *Otázku mezi stranami spornou, zda jde o dům, podléhající zákonu o ochr. náj. či o novostavbu, zákonu nepodléhající, nelze řešiti v exekučním řízení.* (Na základě mimosoudní výpo-

vědi pronajímatele, proti níž nájemník nepodal námitek, povolí *první soud* exekuci vyklizením. *Rekursní soud* exekuci návrh zamítl, použiv tu v podstatě odůvodnění nejvyššího soudu z roz. Sb. č. 6076. *Nejvyšší soud* nevyhověl dovolovacímu rekursu a připojil další odůvodnění, v němž mimo jiné praví: Exekuční návrh se opírá o mimosoudní výpověď z bytu, která formálně odpovídá předpisům § 565 odst. 2 a 3 čr. a proti které nebyly u soudu podány námítky. *Kdyby* nebylo zákona o ochr. náj., byla by taková výpověď již sama o sobě podle § 1 č. 18 ex. ř. platným exekučním titulem a stačila by pro povolení exekuce. Za platnosti zákona o ochr. náj. (č. 48/1925) jest však *zpravidla* potřeba soudního svolení k výpovědi, kromě výjimek v § 31 uvedených. Tento předpis platí jak pro *soudní* tak i *mimosoudní* výpovědi. Je-li však svolení soudní pravidlem, pak i při mimosoudních výpovědích, proti kterým nebyly podány námítky, kde tedy neměl soud posud příležitosti obírat se účinností výpovědi, § 572 čr., jest podati příkaz o tom, že jde skutečně o jednu z výjimek v § 31 zák. o ochr. náj. uvedených a jest podati příkaz ten v exekučním návrhu, jímž se žádá na soudě, by mimosoudní výpověď uznal za platný exekuční titul, by podle tohoto exekučního titulu exekuci povolí, což se děje podle § 3 odst. 2 ex. ř. bez výslechu odporce, a pak aby provedl podle § 349 ex. ř. vyklizení. Dle § 54 odst. 1 č. 3 ex. ř. musí již *návrh* exekuční obsahovati všechny údaje pro rozhodnutí soudu exekučního důležité, dle § 55 odst. 2 ex. ř. okolností takové musí býti *dokázány navrhovatelem*. Navrhovatel příkaz podle § 31 zák. nepodal a ani se o něm v návrhu nezmínil. Otázku spornou, *zdali* jde o dům, který podléhá zákonu o ochr. náj. — jak tvrdí povinná strana v rekursu — či o novostavbu, nepodléhající ochraně nájemců — jak tvrdí vymáhající strana v dovolacím rekursu — *nelze* řešiti v řízení exekučním.) — Roz. 23/12 1926 Sb. č. 6623.

#### Výpověď soudní — Exekuce vyklizením.

179. Zrušení soudní výpovědi z nájmu lze se domáhati *jen námítkami*, třeba se na byt *vztahuje ochrana* nájemců. — Žaloba podle § 39 č. 1 ex. ř. jest přípustna jen, kde to zákon dovoluje. (Žalobkyně domáhala se žalobou výroku, že soudní výpověď jest neplatnou a že žalovaná jest povinna trpěti, by na základě rozsudku exekuce nuceným vyklizením bytu byla zrušena — poněvadž a) výpověď týkající se domu, jenž jest pod ochranou zákona na ochr. náj., vzhledem k předpisům tohoto zákona jest *neplatnou* přes to, že nebyly proti ní podány námítky, a mimo to za ústního jednání, b) že výpověď pozbyla platnosti vzhledem k § 575 odst. 3 čr., jelikož žalovaná nežádala ve 14 dnech po pravoplatnosti soudní výpovědi o nucené vyklizení. — *Žaloba zamítnuta prvním soudem* ad a) že

bezučinnost výpovědi by mohla býti přivoděna jen podáním námitek ad b) že tento důvod mohl býti uplatněn rekusem proti povolení exekuce. *Odvol. soud* shledal žalobu neodůvodněnou ad a) opoziční, podle § 35 ex. ř., které se však nedostává žalobního návrhu jí odpovídajícího a která neobstojí podle samé žaloby. — v podstatě o žalobu podle § 39 č. 1 ex. ř. Žaloba taková je však přípustna jen tam, kde zákon jí dovoluje na př. v případech podle § 529, 595 čr., čl. XXIII a XXV úv. z. k čr., podle § 6, 8, 12 odp. řádu a podle čl. XVII úv. z. k ex. řádu. Prohlášení soudní výpovědi za neplatnou může se státi ovšem v případě § 572 čr. *Jinou však cestou než podáním námitek* podle § 562 a n. čr. nelze se domáhati prohlášení soudní výpovědi za *zrušenou*. Ochrany téhdy, kdyby byla *podala námítky* proti soudní výpovědi, an zákon *nikde* nevyslovuje, že by bylo lze žalovati na prohlášení bezúčinnosti soudní výpovědi dané podle § 562 čr. pronajímatelem ohledně bytu v domě, jenž jest pod jeho ochranou. A přece jen téhdy, § 39 č. 1 ex. ř. Roz. Sb. č. 6076 a 6633 mají jiný skutkový podklad.) Roz. 13/4 1928 Sb. č. 7965.

*Pozn.* K roz. pod č. 177 srv. na př. další roz. pod č. 180—184 k roz. pod č. 178 na př. roz. pod č. 185, 186.

#### Řádné řízení výpovědní.

##### Výpověď mimosoudní. — Námítky.

180. Proti mimosoudní výpovědi jest podati včas u soudu *námítky*, i když výpověď nemá náležitosti § 562 odst. 1 a 2 čr. — (Sb. č. 2766. — Výpověď k námítkám zrušena.) Roz. 23/7 1930 Rv. I 570/30 Kr Co I 154/29.)

##### Obsah výpovědi.

181. Mimosoudní výpověď *musí* obsahovati *jen údaje* v § 562 odst. 1 a 2 čr. (t. j. označení *předmětu* nájmu, udání *lhůty*, ve které má nájemní smlouva skončiti a jméno a bydliště *plnomocněnce* pro doručení, nebydlí-li v obvodě okresního soudu, § 565 odst. 2 čr.), *nikoli též návrhy* uvedené v § 562 čr. (*příkaz* k vyklizení ani *poučení* o námítkách proti výpovědi). — *Třeba* mimosoudní výpověď *neobsahovala* jméno a bydliště zmocněnce pro doručování, *jest* proti ní *podati námítky*. (Žalobě o vyklizení na základě mimosoudní výpovědi vyhověno. *K námítce* opožděnosti žaloby vyklizovací pro obnovení nájmu mlčky, § 1114 obč. z., § 569, 575 odst. 3 čr., jež *nebyla* v řízení před soudem *prvé stolice* *skutkově přednesena*, § 178 čr., nelze přihlížeti z moci



úřadu, v řízení odvolacím nepřipustná novota, § 482 čřs.). Roz. 16/8 1929 Sb. č. 9116.

#### Doručení mimosoudní výpovědi.

182. K platnosti mimosoudní výpovědi. U výpovědi zasláné jako *snokrómý dopis* rekomandovaný s návratkou jest *náhradní doručení* poštou *vyloučeno*. (§ 87—122 čřs. tu neplatí: Přijetí dopisu — s osmidenní výpovědi — potvrdila úřednice žalované firmy 30/6, ředitel dostal jej po návratu z cesty teprve 10/7, námitky podané 12/7 v zákonné třídenní lhůtě včas). Roz. 16/3 1928 Sb. č. 7879, Právník 1928 str. 534.

183. Účinností mimosoudní nájemcovy výpovědi, obsahující údaje § 562 čřs. není za závalu, že byla doručena *manželi pronajimatelky, pakli se pronajimatelka o výpovědi *zavčas* dověděla*. (Mimosoudní výpověď *netřeba* doručiti podle předpisů o doručování žalob *do vlastních rukou*; na případ výpovědi nájemcovy nemohou se vztahovati úvahy o neúčinnosti mimosoudní výpovědi v roz. Sb. č. 6076.) Roz. 25/9 1929 Sb. č. 9202.

184. *Třeba* mimosoudní výpověď nemusí býti doručována podle předpisů o doručování žalob, *netvoří* zákonem požadovaného *dokladu o doručení* (§ 565 odst. 4 čřs.) *potvrzení* nájemcovy o příjmu *blíže nejmenovaného dopisu* pronajimatelova a nelze na základě takové výpovědi povolití exekuci vyklizením. — Roz. 24/8 1928 Sb. č. 8245.

#### Mimosoudní výpověď. Exekuce vyklizením.

185. Proti *exekuci* na základě *notářské* mimosoudní výpovědi z nájmu (*na Slovensku* podle § 637 Osp.), proti které nebyly podány námitky, nelze *uplatňovati*, že nájem je *chráněn* zákonem na ochranu nájemníků. (Předpis § 7 odst. 2 zák. o ochr. náj. nevztahuje se na zrušení stávající nájemní smlouvy. Podle stále soudní praxe nejv. soudu je obrana nájemníka, že předmět nájmu podléhá ochraně nájemníků. (Předpis § 7 odst. 2 zák. o ochr. náj. nevztahuje se na zrušení stávající nájemní smlouvy. Podle stále soudní praxe nejv. soudu je obrana nájemníka, že předmět nájmu podléhá ochraně náj., námitkou hmotného práva, kterou třeba uplatňovati v námitkách proti výpovědi. Žádosti o povolení exekuce vyklizením bytu, opřené o veřejnotářskou výpověď vyhověno.) Roz. 11/5 1929, Pr. O. č. 162.

186. Byla-li mimosoudní výpověď z nájmu podle svého obsahu dána *podmíněně*, nutno *prokázati*, že podmínka *nastala*. (Závaznost výpovědi v dopise učiněna závislou „na nevyhovění tomuto požadavku“ t., že vypovídáná firma kamna do 30/12 1927 neodstraní, díru nezazdí a majitelé nenahradí škodu 5000 Kč. Důkaz o nesplnění této podmínky musel by býti podle § 7 ex. ř. podán *listinami veřejnými* nebo veřejně ověřenými. Návrh na exekuci

vyklizením na základě této mimosoudní výpovědi zamítnut.) Roz. 9/3 1928 Sb. č. 7850.

#### Soudní výpověď.

##### Lhůta k námitkám. — Počátek.

187. Nestačí, bylo-li podání strany obsahující výpověď z nájmu, doručeno odpárci ve lhůtách § 560 č. 1 a 2 čřs., nýbrž musí mu v této lhůtě býti doručení i *soudní příkaz* k vyklizení. Nestalo-li se tak, jest výpověď (doručená bez tohoto příkazu) *bezučinnou*, byly-li proti soudnímu příkazu podány námitky ve lhůtě, jež *počíná doručením příkazu* (příkaz vz. č. 102 musí býti doručen s významu i ohledně lhůty k námitkám v něm uvedené.) — Roz. 18/6 1926 Sb. č. 6129.

##### Lhůta k námitkám. — Konec.

188. Lhůta k námitkám proti výpovědi z nájmu jest lhůtu práva *hmotného* a neplatí pro ni předpisy § 126 čřs., § 89 zák. o org. s., aniž § 903 obč. z. — Ustanovení § 126 čřs. a § 89 zák. o org. s. způsobu počítání lhůt a nezapočítávání dnů *poštovní dopravy* do lhůty platí jen při lhůtách procesálních, nikoli při lhůtách práva materiálního. (Sb. č. 4230, 3089.) Námitky proti výpovědi z nájmu musí býti *nejpozději posledního dne lhůty soudu* dodány a to *bez rozdílu*, je-li to den *všední* či *sváteční*. (Výpověď doručena 29/12, námitky na poštu dané 5/1 došly k soudu 7/1, odmítnuty jako opožděné, měly být podány u soudu nejdéle 6/1, bez ohledu, že je to svátek.) Roz. 24/5 1928 Sb. č. 8074, Jur. Žig. č. 878, Věstník žel. X, č. 63. — *Stejně* roz. 21/2 1929 Sb. č. 8720. *Mimosoudní* výpověď doručena 28/7 28, námitky podané poštou 4/8 došly k soudu 9/8 28, tedy *po 8 denní lhůtě* v § 566 c. ř. s. předeepsané — odmítnuty jako *opožděné*.

##### Zahájení sporu o výpovědi.

189. Nájemní spor jest zahájen *podáním námitek* proti výpovědi a ustanovením roku o nich. (Výpovědi zahajuje se *nájemní řízením*, ale ne ještě spor. *Byly-li* pak včas podány námitky proti výpovědi, jest položiti *rok* k ústnímu jednání a *stranu*, která *dala výpověď*, jest považovati za *žalobce*, § 571 čřs. *Tim* se zahajuje *spor*. Založení tím, že podali námitky proti výpovědi *nynějších* žalobců, vstoupili do řízení. Výtka, že žalovaní nebyli v řízení zastoupeni, bezpodstatná.) Důvod zmatečnosti podle § 529 odst. 1 č. 2 čřs. jest totožný s důvodem zmatečnosti uvedeným v § 477 č. 5 čřs. a nesmí býti zaměňován s důvodem zmatečnosti podle § 477 č. 4 čřs. Roz. 10/6 1927 Sb. č. 7145, Věst. č. 635.

190. *Výpověď* z nájmu jest považovati za *žalobu* (§ 571 odst. 2 čřs. výslovně stanoví, že jest vypovídatele považovati za žalobce

a v motivech k § 560 čr. se uvádí, že jest o to pečovati, by rozdíl mezi výpovědí a žalobou při ústním jednání byl odstraněn.) Roz. 25/9 1929 Sb. č. 9206.

### Obsah námitek.

191. Při jednání a rozhodování o účinnosti výpovědi jest přiblížeti jen k námítkám *zavčas* vzneseným. V námítkách do 8 dnů vznesených namítáno jen, že nájemní poměr trvá dle ujednání do pozdější doby. Další námítka po 8 dnech při ústním jednání vznesené, že výpověď mohla býti dána jen se svolením soudu — § 1 zák. o ochr. náj. — nebo po usnesení obecního zastupitelstva — § 31 č. 3 — *opozděny* a nelze k nim již vzít zřetele.) Roz. 17/12 1927 Sb. č. 6813. — Podobně roz. 24/11 1926 Sb. č. 6514: *Nestačí* pouhé ohlášení námitek proti výpovědi z nájmu, nýbrž dlužno je v zákonné lhůtě i *opodstatnit*.

192. I výtka, že mimosoudní výpověď z nájmu nevyhovuje formálním náležitostem § 562 odst. 1 čr., jest uplatňovati v námítkách, při čemž jest udati, které formální náležitosti chybí (nestačí povšechné udání, že výpověď nevyhovuje formálními náležitostem, aniž tyto jsou jednotlivě vytknuty, jinak by předpis § 571 odst. 3 čr. pozbyl svého významu — Sb. č. 687.) Roz. 25/8 1928 Sb. č. 8251.

### Námítka ochrany zákona.

193. Námítka proti výpovědi z nájmu, že vypovídající strana jest chráněna zákonem o ochraně nájemníků, není námítkou formální, k níž by slušelo výpověď nebo žalobu na vyklizení odmítnouti usnesením *pro nepřipustnost pořadu práva, nýbrž* námítkou *hmotného práva, k níž* nutno rozsudkem zrušiti výpověď nebo zamítnouti žalobu na vyklizení. (Roz. Sb. č. 3741, 5465, 6076, 6465, 6396, 6836) Roz. 16/5 1929 Sb. č. 8971, Jur. Ztg. č. 1010. — Téz Sb. č. 8237 a j.

### Aktivní legitimace.

194. Nedostatek *aktivního oprávnění* vypovídatelce dlužno uplatnit již v námítkách proti výpovědi z nájmu (§ 571 odst. 3 čr. nařizuje přesně, že *pozdě* podané námítka musí býti z úřední povinnosti bez jednání odmítnuta. Námítka nedostatku aktivní legitimace jest námítkou práva hmotného a nutno jí uplatnit v zákonné lhůtě § 562 čr.) Roz. 21/6 1927 Sb. č. 7171.

195. Okolnost, že vypovídající *družstvo* se neuneslo na mimosoudní výpovědi *řádně podle stanov* jest uplatňovati v námítkách proti výpovědi. Roz. 24/8 1928 Sb. č. 8245.

196. Právo dáti nájemníku výpověď v obvyklých výpovědních lhůtách anebo podle nájemní smlouvy přísluší za *vnucené správy i majiteli domu*, děje-li se tak za *souhlasu* vnuceného správce v zájmu vnucené správy (pro neplacení nájemného). Lhostejno, že *souhlas* vnuceného správce nebyl prokázán hned při dání výpo-

vědi, nýbrž až ve sporu do vnesení rozsudku prvního soudu (§ 109, 111 ex. ř.). Roz. 29/9 1929 Sb. 9206.

### Pasivní legitimace.

197. Námítka nedostatku *pasivní legitimace* ke sporu (že nájemní smlouvu ujednala firma „Bernard K.“ a nikoli Bernard K., jehož způsobilost byla dána výpovědí) lze proti výpovědi z nájmu vznést i v *dotatku* k prvnímu podání, jen když se tak stalo v *osmidenní lhůtě* (oddělené vznesení námitek může mít vliv jen na *útraty*, § 41 čr.). — Vznesena-li námítka nedostatku oprávněnosti ke sporu, jest se jí zabývat *dříve* než se přikročí k jednání ve věci samé. Roz. 2/12 1927 Sb. č. 7582.

198. Výpověď, která jako jednostranné prohlášení vypovídacího vede dle § 1116 obč. z. k zrušení nájemní smlouvy, může býti dána jen *té smluvní části*, s kterou nájemní smlouva byla uzavřena, nikoli i *manželce*, jež s nájemcem v témž bytě bydlí (§ 92 obč. z.). Námítce nedostatku pasivní legitimace vyhověno. Roz. 7/1 1928 Sb. č. 7685, Jur. Ztg. č. 831.

### Námítka věci zahájené a rozsouzené.

199. I v řízení o námítkách proti výpovědi z bytu lze uplatnit procesní námítka věci *zahájené* a věci *právoplatně rozhodnuté* a jest i tu hleděti k nim z *úřadu*. Těchto překážek *není*, opřela-li vypovídací strana v druhém výpovědním řízení oprávnění k soudní výpovědi bez svolení soudu (§ 4 zák. o ochr. náj.) o *jiný důvod*, než uplatnila v předcházejícím výpovědním řízení. O námítce věci zahájené jest rozhodnouti podle stavu v době *rozhodnutí* o ní, nikoliv podle stavu v době, kdy byla námítka učiněna. (V první řízení výpovědním rozsudkem z 10/10 1929 výpověď zrušena na námítku, že vypovídací soc. poj. ústav nabyt domu teprve r. 1923 — § 31 čst. 1 č. 3; před právní mocí rozsudku dala vypovídací dne 11/10 1929 výpověď s touž výpovědní lhůtou, v níž tvrdila, že jde o *nástavbu* z ochrany vyloženou § 31 odst. 1 č. 1. Námítka zahájení rozepře zamítnuta.) Roz. 20/3 1930 Sb. č. 9747.

### Výpovědní důvody. — Předběžné otázky.

200. I v řízení o námítkách proti výpovědi z nájmu lze řešiti *předběžné otázky* (ztrátu členství v družstvu — § 190 čr. platí i pro řízení podle § 560 a n.) Výpověď *nelze* zrušiti jen z důvodu, že ve výpovědním návrhu *nebyly* uvedeny ani rozvedeny *výpovědní důvody*. — Roz. 30/11 1929 Sb. č. 9425.

201. Výpověď z nájmu není nepřipustná proto, že o *výši nájemného*, jako o předurčující otázce není ještě rozhodnuto v zahájeném sporu (*Družstvo* dalo výpověď, že člen odmítal platiti zvýšené nájemné. Procesní soud má rozřešiti prejudiciální otázku, zda žalovaný právem odmítá platiti zvýšené nájemné dle § 190 čr., a

nemůže již proto, že o této otázce je zahájen jiný spor, výpověď zrušiti.) — Roz. 5/10 1928 Sb. č. 8356.

202. Jestliže výpovědní *důvod*, byť i teprve po učiněné výpovědi, *odpadl* (na př. opravy dle smlouvy byly provedeny), *nemůže* býtí výpovědi soudem vyhověno. Roz. 16/3 1928 Sb. č. 441.

### Opětovná výpověď z těchže místností.

203. *Opětovně* soudní výpovědi z těchže místností jsou *individualisovány* jejich *datem*, tvoří *samostatný důvod žalobní* a *nejde* tudíž o *res judicata*, byla-li podána po právoplatném zrušení výpovědi předcházející výpověď *nová*. — Nepodání opravného prostředku proti rozsudku prohlásujícím soudní výpověď za neúčinnou *netvoří* samo o sobě *uznání* nebo *přiznání*, že dotyčný nájem *podléhá ochraně* nájemníků a *nemůže* býtí považováno též za vzdání se mlčky výpovědního práva smluvně příslušejícího (§ 863 obč. z.) — Oprava lhůty k stěhování jest v řízení I. stolice i se stanoviska § 405 čr. přípustná. — Výpověď daná dne 8/4 1930 na 1/4 roku má podle § 5 nař. č. 173/1924 Sb. z. a n. ten význam, že odpůrce musí nájemní předmět do 14/7 1930, 12 hod. pol. pod exekucí vykliditi (v tom smyslu Sb. č. 6866.) Roz. 9/8 1930 Sb. č. 10084, Jur. Ztg. č. 1139.

204. Za výpovědní důvod lze použiti i *důvod* uplatňovaný již v *předchozí* výpovědi, jež byla *zmařena*, *třeba* již tento důvod byl *odčiněn* v době podání *nové* výpovědi. (Výpověď daná 12/10 1928 z důvodu, že vypovídající *proti úmluvě* měla *podnájemníky*, *uzata zpět*, poněvadž byla doručena teprve 15/10 28. Vypovídána v prosinci 1928 podnájemníky dala pryč. Výpověď daná 7/1 29 znova proto, že porušila nájemní smlouvu, podle níž odst. VI. vzala na vědomí, že pronajímatelé nesouhlasí, aby si vzala do najatého bytu podnájemníky, tím, že v létě 1928 vzala do bytu podnájemníky *ponechána v platnosti*. Smlouva byla na 3 1/2 roku, ale 1/2 letní výpověď vyhrazena dle odst. VII. náj. sml., když by neplnila závazky smlouvou převzaté a zejména když by si držela podnájemníky. Žalovaná namítala, že podnájemníky vzala proto, že vyjednávala již dříve o svolení k jich přijetí a když v listopadu 1928 jí bylo sděleno, že pronajímatel nesouhlasí, dala je pryč, takže v lednu už podnájemníky neměla. To není výpovědi na závadu — to mohla žalovaná namítati jen tehdy, kdyby bylo lze vytknouti žalobcům, že liknavostí v uplatňování svého práva dali konkludentním činem na jevo, že se svého práva na výpověď z uvedeného důvodu vzdávají — tomu však tak v daném případě není — dali proto výpověď v říjnovém termínu a když ji museli vzít zpět, protože byla pozdě doručena, dali výpověď v nejbližším termínu lednovém 1929, kdy nejdříve opět mohli výpověď dáti: (odvol. dův.) — Roz. 19/10 29. Rv. I. 1287/29. Právník str. 353/1930.

*Poznámka zaslátela* připojena v Právníku str. 356, že stanovisko nejr. soudu v tomto rozhodnutí je zcela opačné, nežli je praxe rek. soudu ve věcech nájemních podle zákona na ochr. náj., jež zásadně hájí stanovisko, že důvod výpovědní musí býtí dán v době podání návrhu — není zcela přesná; řízení dle zák. o ochr. náj. je jiné, podle § 4 musí býtí důvod výpovědi v návrhu uveden a o něm se koná šetření, také jde v případě nejr. soudu o důsledky smluvního porušení závazků nájemníka.

### Zpětvzetí výpovědi za řízení o námitkách.

205. Kdo dal výpověď z nájmu (pachtu), může jí vzíti zpět pouze za *podrůnek* § 237 čr. (tudíž po počátku prvního roku, k němuž se odpůrce dostavil, jen s jeho svolením, leda, že by se žalující vzdala zároveň i nároku — § 552 odst. 4 čr. — neboť výpověď podle své právní povahy se rovná žalobě § 571 čr. — Roz. 14/9 1927 Sb. č. 7323.

206. *Obmezení* žaloby lze bez její změny jen za *předpokladů* § 237 čr. (pro *zpětvzetí* žaloby vůbec, tudíž *se svolením* žalovaného *kdykoli* do konce ústního jednání, *bez jeho svolení* jen do počátku I. roku, *nedostavil-li* se žalovaný, také při něm a po té *do konce ústního jednání* jen, *zřekne-li* se nároku, *Nezřekne-li* se žalobce nároku a *nesvolí-li* žalovaný k částečnému zpětvzetí žaloby, není zpětvzetí podle § 237 možné — tento právní důsledek nelze obejítí poukazem na § 235 — že nejde o změnu žalobního důvodu. § 235 upravuje jinou otázku, pokud má na mysli též zpětvzetí žaloby, může to býtí jen takové, jež zákon v § 237 dovoluje, *Odepřel-li* žalovaný *svolení* k obmezení žalobního nároku *bez zřeknutí*, *musí býtí o celém nároku jednáno a rozhodnuto.*) — Roz. 3/11 1928 Sb. č. 8436.

### Rozhodnutí a výpovědi.

207. *Lhostejno*, že ve výpovědi z nájmu byl uveden výpovědní *den pozdější*, než stanoví výpovědní řád (den vyklizení 15. na místě dne 14. října, § 562 jen předpisuje, které údaje musí býtí ve výpovědi obsaženy, tomu je vyhověno a stanovení pozdějšího dne není na újmu vypovídánímu). Roz. 12/1 1926 Sb. č. 5643.

208. *Odporuje* ustanovením § 575 a 405 čr., dána-li z bytu *výpověď 14denní*, *soud* však uznav výpověď účinnou stanovil výpovědní lhůtu *čtvrtletní*. (Soudu ve sporném řízení jest řešiti *folií* otázku, *zda-li* výpověď tak, *jak byla dána*, uznává se *buď za účinnou* nebo *za zrušenou* (§ 572 čr.) a v prvním případě, když již v době vnesení rozsudku prvním soudem byla nájemní doba prošlá, vytknutí zároveň podle § 573 čr., kdy najatý předmět má býtí odevzdán. Dospěl-li první soud k přesvědčení, že žalobce nebyl oprávněn dáti výpověď na 14 dnů, nýbrž ve lhůtě čtvrtletní, měl uznati, že výpověď žalobcova se zrušuje a nikoli, že jest po právu

a tedy účinnou, avšak s jinou výpovědní lhátou. Učinil-li tak, neocíl se sice sám s sebou v odporu, § 477 č. 9 cřs., nýbrž v odporu se zákonem, § 572, 405 cřs., *prisoudiv, co nebylo navrženo*. Žalovaný však přes to nemůže se domáhati nápravy této vady, neboť měla-li při správném postupu soudou býti ponechána v platnosti kratší výpověď 14denní, bylo vyloučení dodatku určujícího neprávem lhátu čtvrtletní v jeho neprospěch a právem proto odvolací soud na jeho odvolání rozsudek prvního soudy potvrdil.) Roz. 9/2 1927 Sb. č. 6788 Jur. Ztg. č. 681.

#### Hodnota sporu o výpověď.

209. Pro určení hodnoty předmětu sporu o výpověď z nájmu nerozhoduje hodnota nájemného za navrženou výpovědní lhátu, nýbrž *ocenění žalobcovo* podle § 56 odst. 2 j. n. — I ve věcech nepatrných platí pro určení hodnoty sporu předpisy §§ 54—59 j. n. — Odvolací soud není oprávněn určovati sám hodnotu sporu a prohlásiti za nepatrnou spornou věc, již žalobce v žalobě ocenil nad 300 Kč. (Ve sporu výpovědním žalobce ocenil hodnotu předmětu sporu 1.000 Kč; zákon nedává soudy právo, by toto ocenění zmínil — § 60 j. n. a contr. — odvol. soud neprávem pokládá za to, že pro určení hodnoty předmětu sporu o výpověď z nájmu rozhoduje hodnota nájemného za navrženou výpovědní lhátu; proto není v zákoně podkladu.) Roz. 11/8 1928 Sb. č. 8214. — Pozn. Srv. však roz. z 12/4 1929 Sb. č. 8875: Ocenění předmětu sporu odvolacím soudem (§ 500 odst. 3 cřs.) jest pro stranu i pro dovolací soud závazné, třeba soud při výpočtu jeho pochybil proti ustanovením §§ 54 až 59 j. n.

#### Věc nepatrná.

210. *I ve sporech o námitkách proti výpovědi z nájmu platí předpisy o řízení ve věcech nepatrných.* (Ve výpovědním návrhu ocenila navrhuující strana předmět sporu na 150 Kč, proti tomuto ocenění nečinila vypovězená strana za řízení *námitek*. V odvolání nebyla zmatečnost podle § 477 č. 1—7 cřs. uplatňována, jeví se proto podle § 501 cřs. nepřipustným a bylo je odmítnouti v neveřejném zasedání podle § 471 č. 2, 473 cřs. i když žalující strana v odvolacím sdělení to neuplatňovala Sb. č. 961, 34, 161.) Roz. 9/5 1930 Sb. č. 8999.

#### Platnost řádů výpovědních a stěhovacích.

211. Všeobecný výpovědní a stěhovací řád pro Čechy — nařízení presidenta zemské politické správy z 26/6 1924 č. 172 Sb. z. a n. je kryto zákonem a proto podle zákona *platné* a vztahuje se *k nájůmům i pachtům* o věcech *nemovitých* nebo zákonem za nemovitě prohlášených, *vyjímajíc* pozemky propachtované k účelům *zemědělským*. (§ 2 tohoto nař. platí i pro pacht mlýna na mletí nerostů — ne § 1116 obč. z.) Roz. 23/8 1929 Sb. č. 9126.

#### § 569 cřs.

#### Obnova nájmu mlčky.

212. *Žaloba vyklizovací* nutno podati ve *čtrnáctidenní* lhátě § 569 cřs. Nestačí, že v této lhátě byl před tím učiněn včas exekuční návrh na vyklizení podle mimosoudní výpovědi, když návrh ten byl zamítnut, Roz. 31/5 1929 Právník 1929 str. 409.

212a) *Byla-li v nájemní smlouvě vymíněna předchozí výpověď* a bylo-li jí třeba *k tomu*, by se *zabránilo* mlčky učiněnému *obnovení jejímu*, nelze použití předpisu § 569 cřs. Dáním výpovědi nebyla smlouva s podmíněnou končící lhátou přeměněna ve smlouvu s končící lhátou nepodmíněnou. (Nájemní smlouva ujednaná na 10 let do 30/9 1929 s tím, že oběma stranám přísluší právo výpovědi smlouvou na půl roku, jinak smlouva by se samočinně prodloužila na dalších 5 let. Žalobci dali výpověď k 30/9 1929, žalobě o vyklizení podané 11/11 1929 vyhověno. Ustanovení § 569 cřs. má podle jasného doslovu zákona na mysli jen takové nájemní nebo pachtovní smlouvy, které zanikají vypršením času, aniž je potřebí výpovědi ke zrušení smlouvy nebo k tomu, by se zabránilo mlčky učiněnému obnovení nájmu, § 1114 obč. z. V tomto případě však předchozí výpověď byla vymíněna a bylo jí potřebí k tomu, by se zabránilo mlčky učiněnému obnovení jejímu, takže ustanovení § 569 cřs., jímž byl doplněn předpis § 1114 obč. z., nelze tu použiti. Roz. Sb. č. 4943, 9002, 9325 mají jiný skutkový a právní základ.) Roz. 25/9 1930 Sb. č. 10170. Totožné s č. 30 str. 33.

#### Lhůta osmidenní

*k opravným prostředkům ve věcech nájemních (§ 575 odst. 1 cřs.)*

#### I. Platí:

213. V řízení o zrušení nájemní smlouvy a *odevzdání* najatého předmětu z důvodu nedodržení smlouvy nájemcem *podle § 1118 obč. z.* (pro neplacení činže) platí kratší lhůty § 575 odst. 1 cřs. Tomu není na závadu předpis § 574 cřs. Roz. 27/1 1928 Sb. č. 7725.

214. Kratší lhůty § 575 odst. 1 cřs. platí i v řízení o vyklizení a *odevzdání věci* najaté (podnajaté) *nájemníku* (podnájemníku) Sb. č. 2730, 4890, 5320, 6009, 8501 — (V řízení o vyklizení a odevzdání výkladní skříň odvolání podané po 8 dnech odmítnuto jako opožděné.) — Roz. 12/4 1929 Sb. č. 8873.

215. Kratší lhůty § 575 odst. 1 cřs. platí i tehdy, domáhá-li se *nájemník* na pronajímateli odevzdání najaté věci *podle § 1096 obč. z.*, třebaže žaloba nesměhuje proti tomu, s nímž byla nájemní smlouva uzavřena, nýbrž proti jeho *nástupci* ve vlastnictví věci (Dle § 1120 obč. z. musí nový nabyvatel trpěti, by nájemník dále vykonával práva ze smlouvy nájemní, jest však oprávněn řádnou

výpovědi dosavadní smlouvu zrušiti. Avšak i tento důsledek § 1120 obč. z. doznal změny zákonem o ochr. náj., dle něhož pronajímatelé mohou vypověděti smlouvu nájemní jen se svolením soudu, kteréžto obmezení vztahuje se i na pozdější nabyvatele nájemního předmětu. — Žalobci najali od H. krám. Od H. koupil napotom dům žalovaný. Žalobě, by žalovaný byl uznán povinným odevzdati žalobcům do užívání najatý krám, vyhověno.) — Roz. 24/11 1928 Sb. č. 8501.

## II. Neplatí:

216. Předpis § 575 odst. 1 čřs. týká se jen sporů z nájemní smlouvy mezi smluvníky (§ 560, 561, 567—569, 574), nikoli případu, domáhá-li se pachytř nebo nájemník odevzdání předmětu pachtu nebo nájmu na třetí osobě (předchozí děj Sb. č. 9076.) — Roz. 24/1 1930 Sb. č. 9567.

217. Kratší lhůty § 575 odst. 1 čřs. neplatí domáháno-li se vrácení bytu, ježto jest užívání bezdůvodné, ano skončilo právo k doživotnímu jeho užívání jako služebnost bytu. Nejde o právo nájemní, nýbrž o právo věcné, podobné doživotnímu výměnku, bylo-li právo oprávněného „k doživotnímu právu bydlení“ (ze smíru) vtěleno v pozemkové knize. (Smrtí oprávněné právo dle § 529 obč. z. zaniklo. Nerozhoduje, že žalovaná namítá, že má být v nájmu jako dědička podle § 1116 a) obč. z., povahu sporu neurčuje námitka, nýbrž důvod žalobní. Žalobě o vyklizení vyhověno.) Roz. 13/9 1928 Sb. č. 8299.

218. Kratší lhůty § 575 odst. 1 čřs. neplatí v řízení o žalobě pronajímatele, by dal nájemce výpověď podnájemníci, jehož vzal do podnájmu proti nájemní smlouvě. (Lhůty stanovené v § 575 odst. 1 čřs. platí jen pro řízení upravené v 6. části, 3. oddíle čřs.) Roz. 19/4 1928 Sb. č. 7973.

219. V řízení o žalobě o zmatečnost soudní výpovědi neplatí kratší lhůty § 575 odst. 1 čřs. — I vyšší soudy, na něž došla věc přípustným opravným prostředkem, jsou povinny z úřadu zkoumati, zda se žaloba o zmatečnost (obnovu) opírá o zákonný důvod a zda byla podána v zákonné lhůtě (§ 538, 543 čřs.) — Roz. 13/4 1928 Sb. č. 7963.

220. Lhůty § 575 odst. 1 čřs. neplatí ve sporu o určení, zda nájemní poměr trvá či netrvá. (Sb. č. 6191.) — Právní zájem na určení (§ 228 čřs.), že jest mezi stranami poměr nájemní, jest spatřovati v tom, že byl žalobce ve výpovědním řízení poukázán v této otázce na pořad práva. (Mimosporné řízení o návrhu na svolení k výpovědi přerušeno a navrhovatelé usnesením poukázáni na pořad práva.) Roz. 26/1 1930 Sb. č. 9870.

## Jednotná lhůta čtrnáctidenní.

221. Lhůta k podání opravných prostředků do jednotného rozsudku může být jen jednotná. — (Ve sporu o zrušení pachtovní smlouvy a převzetí pachtovního předmětu — tu kratší lhůty § 575 odst. 1 — zároveň však o výrok, že žalovaná obec je povinna převzít budovy a nahradit náklad úpravy břehů — tu 14 dní — jednotná lhůta 14denní.) Roz. 28/I 1927 Věst. č. 596.

## Návrh na exekuční vyklizení.

### Čtrnáctidenní lhůta. (§ 575 odst. 3 čřs.)

222. Tím, že nebylo závčas žádáno o exekuci vyklizením, pozbyla platnosti výpověď a po ní následovavší rozsudky a zůstalo ve všem při staré, původní nájemní smlouvě. — Usnesení obecního zastupitelstva, že jest dáti výpověď z nájmu v obecním domě, nepozbylo platnosti tím, že pozbyl platnosti rozsudek, vydaný na základě výpovědi (dřívější děj Sb. č. 6866. Nová výpověď obcí daná zachována v platnosti.) Roz. 1/3 1928 Sb. č. 7829.

223. Lhůta § 575 odst. 3 čřs. k podání návrhu na vyklizení bytu začíná pro vypovídajícího dnem, kdy najaté místnosti dle znění exekučního titulu měly být vyklizeny, předpokládajíc, že exekuční titul před tímto okamžikem nabyl právní moci (právní účinnosti) t. j. že právoplatně usnesení vypovídající straně bylo doručeno. Zdáli tato již před tím jiným způsobem (nablédnutím do spisů) zvěděla o právoplatném usnesení, jest hostejno. (Doručení rozhodnutí druhé instance, Sb. č. 1988 — rozhoduje vyhradně den úředního doručení, § 426 čřs.) — Roz. 16/2 1928 Sb. č. 7788 Jur. Ztg. č. 853.

224. Čtrnáctidenní lhůta § 575 odst. 3 čřs. neplatí pro exekuci na základě exekučního titulu, jímž byla vyslovena povinnost pronajímatele dodržeti nájemní smlouvu. (Podle rozsudku nejvyššího soudu povinný uznán povinným odevzdati vymáhajícím věřitelům dle § 1096 obč. z. nájemní předmět do 14 dnů pod exekucí.) — Roz. 4/4 1929 Sb. č. 8832.

### Lhůta k plnění (§ 409 čřs.).

225. Bylo-li odvolání odmítnuto jako nepřipustné, počítá se lhůta k plnění ode dne po doručení rozsudku prvního soudu, pokud se týče ode dne potom, kdy rozsudek v přítomnosti obou stran byl vyhlášen (§ 452 čřs.) (Lhůta k plnění se tu počítá tak, jako by rozsudek nebyl vůbec vzat v odpor, rozsudek vydán 30/4 1929, odvolání odmítnuto jako nepřipustné usnesením odvolacího soudu, jež bylo stranám doručeno dne 3/7 1929, návrhu na exekuci vyklizením téhož dne podanému vyhověno Sb. č. 230.) Roz. 10/10 1929 Jur. Ztg. 1038.

**Exekuce proti podnájemníku (§ 568 čr.s.).**

226. Osoby, proti nimž má jako proti *podnájemníkům* býti vykonána exekuce vyklizením, jest v exekučním návrhu výslovně *pojmenovati*. (Nestačí povšechný návrh, aby zároveň byly z bytu vyklizeny i jiné osoby, které by tam snad byly. Tento odstavec z usnesení nižších soudů exekuci povolujícího nejvyšším soudem vyloučen.) Roz. 25/9 1930 Sb. č. 10165.

227. Předpokladem pro povolení exekuce proti *podnájemníku* na základě exekučního titulu proti *nájemci* (§ 568 čr.s.) jest *nesporný* nebo *vymáhajícím věřitelem prokázaný nájemní poměr* (§ 9 ex. ř. (Pouhé, ničím *nedoložené tvrzení* vymáhající strany, že povinná strana byla *podnájemnicí* nájemcovou, *nestačí*, poněvadž by takto mohly býti obcházeny předpisy zákona o ochr. náj. a jednostranným tvrzením pronajímatele mohl by i přímý nájemce s odvoláním na § 568 čr.s. býti nucen vyklizen, což by se přičilo nejen duchu tohoto zákonného předpisu, nýbrž i spravedlivému právnímu citění. Návrh na exekuční vyklizení *podnájemníka* na základě exek. titulu — smíru — proti *nájemci* — zamítat.) Roz. 12/6 1930 Sb. č. 9980.

**Obrana třetích osob proti exekuci vyklizením.**

228. Exekuci vyklizením může *třetí osoba*, tvrdící, že ona, nikoli *dlužník*, jest *nájemnicí* bytu, odporovati jen *žalobou*, nikoli pouhým návrhem na odepření výkonu exekuce. (Dcera povinné tvrdila v návrhu, aby výkon exekuce byl odepřen, poněvadž za řízení výpovědního dlužnice se vystěhovala a navrhovatelka prý nabyla podle § 6 odst. 2 zák. o ochr. náj. práva k vyklizované místnosti. Návrh ten v podstatě je návrhem na odklad exekuce, jež by však mohla *třetí osoba* podati za předpokladů § 42 č. 5 ex. ř. žalobou, v níž by tvrdila, že exekuce jest nepřipustná s ohledem na její nájemní právo, nemůže však jí odporovati přímo návrhem v exekučním řízení. Rek. soudem nařizeno pokračování v exekuci vyklizením, nejj. soud nevyhověl dovol. rekursu.) Roz. 30/8 1929 Sb. č. 9144.

229. Užívá-li kdo jako *spolunájemník* celého sporného bytu jako nedílného celku, jest toto spolunájemní právo právem *třetí osoby* bránícím výkonu exekuce vyklizením bytu i proti spolunájemníku. — K odporu proti exekuci vyklizením bytu (§ 37 ex. ř.) může býti i spolunájemník oprávněn. (Případ Sb. č. 6727 je jiný.) Roz. 15/3 1928 Sb. č. 7870, Věst. č. 689.

230. I *žaloba třetí osoby* podle § 39 č. 5 ex. ř. (odvozuující své právo na spoluzívání bytu od osoby vypovězené, ať již jako *člen domácnosti* nebo jako *podnájemník*, § 568 ex. ř.) může býti důvodem odkladu exekuce podle § 42 č. 5 ex. ř. — Při rozhodování o návrhu na odklad exekuce vyklizením místností nemá býti jen

zkoumáno, jaká újma hrozí osobě, jež se domáhá odkladu, nýbrž také, jaká újma hrozí odkladem *vymáhající straně* nejen tím, že by snad později bylo ohroženo vyklizení vůbec, nýbrž také tím, že by nebylo provedeno včas. (Návrh na odklad, podaný *sestrou* vypovězené strany, tvrdící, že je *spolunájemnicí* — zamítnut. — Vzhledem k zjištěným okolnostem nelze se ubránití podezření, že odklad byl navržen jen anebo hlavně k tomu cíli, by bylo exekuční řízení a tím uspokojení *vymáhající strany* zdrženo, § 162 odst. 2 j. ř.) Roz. 23/5 1928 Sb. č. 8071.

231. Kdo tvrdí právní poměr, vadící výkonu exekuce podle § 568 čr.s. (tvrdí *přímé právo nájemní*) musí se bránití exekuci *žalobou* podle § 39 č. 5 ex. ř. (nikoli žalobou podle § 37 ex. ř., neboť nemá k věci věcného práva) a může pak podle § 42 č. 5 ex. ř. domáhati se i *odkladu exekuce*. *Důkaz* o tom, že tu jest takový právní poměr, tíží *žalobce* a nelze ukládati důkaz žalovanému *vymáhajícímu věřiteli* o tom, že tu není přímého právního poměru. — Roz. 21/9 1928 Sb. č. 8320.

232. *Žaloba*, již se domáhá ten, proti němuž se vede exekuce vyklizením jako proti *podnájemníku*, nepřipustnosti exekuce, tvrdě, že jest *nájemníkem* bytu, není žalobou podle § 37 ex. ř., nýbrž podle § 39 č. 5 ex. ř. (Žaloba podle § 37 ex. ř. při exekuci vyklizením, § 349 ex. ř., jest ovšem nepřipustna, Sb. č. 324, 1717. Tuto žalobu jest však pokládati za žalobu podle § 39 č. 5 ex. ř., žaloba uplatňující nepřipustnost exekuce z jiných důvodů na ochranu tvrzeného práva nájemního, jež jest přípustna. Sb. č. 5187, 7033.) Roz. 1/3 1928 Sb. č. 7828. — *Stejně* roz. 8/6 1928 Sb. č. 8126 (v němž citováno roz. Sb. č. 7353).

233. *Podnájemník* může pro tvrzený přímý nájemní poměr odporovati výkonu exekuce proti sobě a své rodině toliko *žalobou* podle § 39 č. 5 ex. ř. a *žádati za odklad* exekuce podle § 42 č. 5 ex. ř. — Nestačí pouhý jeho návrh, by byl výkonný orgán poukázán ho nevyklizovati. Roz. 22/6 1928 Sb. č. 8154.

**Žaloba o nepřipustnost exekuce.**

234. V žalobě podle § 35 ex. ř. musí býti vždy *žádáno* rozhodnutí o *námítkách proti vymáhanému nároku* („by bylo námítkám proti nároku vyhověno a exekuce prohlášena za nepřipustnou, neb aby bylo uznáno právem, že nárok uhasil nebo že byl zastaven“ a pod Sb. č. 3996, 5135). — Domáhá-li se žaloba v žalobní žádosti *zrušení povolené exekuce, jde o formu* podle zákona *nepřipustnou*, řízení o takové žalobě jest *zmatečné* podle § 477 č. 6 čr.s. a žalobu jest *odmítnouti*. Roz. 8/6 1928 Sb. č. 8125.

235. *Žalobu* podle § 39 č. 5 ex. ř. *nesměřující* k prohlášení exekuce za *nepřipustnou*, nýbrž *žádající* přímo *zrušení exekuce*, jest



## Žaloba o nepřipustnost exekuce.

odmítnouti pro nepřipustnost pořadu práva. (K žalobě proti povolení exekuce vyklizením, domáhající se výroku 1. že nárok žalovaného z mimosoudní výpovědi doporučeným dopisem dne 26/11 1926 sdělené zanikl a 2. že povolení exekuce okr. soudy z 30/5 1927 se zrušuje — nejvyšší soud zrušil rozsudky nižších soudů, pokud se týkají té části žalobní prosby, jež se domáhá zrušení exekuce jako zmatečné a žalobní návrh ad 2) odmítl. (O návrhu, že se exekuce zrušuje, může býti rozhodnuto jen v exekučním řízení a proto nepatří na pořad práva — zmatečnost § 477 č. 6 čřs., k níž jest přihlížeti z úřední mocí, § 478, 494, 513 čřs.) V duchu *plen. usnesení* z 21/6 1929 Sb. č. 9048 trpí žalobní žádost i v případě § 39 č. 5 ex. ř. toutéž vadou, že nesměruje k prohlášení exekuce za nepřipustnou, nýbrž žádá přímo zrušení exekuce, jako v případech §§ 35—37 ex. ř. Roz. 5/9 1929 Sb. č. 9154.

236. Ve sporu o zrušení exekuce vyklizením najatých místnosti jest pro způsob řízení a pro připustnost opravných prostředků rozhodnou hodnota, na níž byl tento spor oceněn, bez ohledu na hodnotu ve sporu, jež byl základem exekučního titulu. Roz. 17/12 1927 Sb. 7625.

237. Žalobu podle § 37 ex. ř. lze podati toliko za exekučního řízení při exekuci na movitosti do pravoplatnosti rozvrhového usnesení (do vydání dražebního výtěžku), při exekuci na nemovitosti i po exekučním prodeji, dokud rozvrhové usnesení nenabýlo právní moci. Po příklepu nelze vylučovati věc samu, nýbrž toliko výtěžek za ni *pretium succedit in locum rei*. — Zmeškal-li vlastník lhůtu k podání vylučovací žaloby, může i potom podati u soudu příslušného podle jurisdikční normy žalobu na věřitele, jež došel z výtěžku uspokojení, pro bezdůvodné obohacení. — Vlastník věci, které byly jako domnělé příslušenství nemovitosti neprávem podrobeny exekuci na nemovitost (svršky v hotelu), jest oprávněn domáhati se žalobou jich vyloučení z exekuce. Roz. Sb. č. 3702, 3703, 5367, 7612 týkají se pouze otázky útrat v řízení exekučním a žalob podle § 35 ex. ř. — v tom ohledu řízení exekuční končí udělením příklepu). Roz. 1/6 1928 Sb. č. 8092.

## Prozatímní opatření vyklizením.

238. K žalobě o vyklizení nelze povoliti prozatímní opatření vyklizením žalovaného, by se zabránilo ohrožení osob (jen pro ohrožení hospodářství na statku, nikoli že jest se obávati násilí pro napjatý poměr osobní). Roz. 31/7 1930 Sb. č. 10083.

## Odklad exekuce vyklizením dle § 42 ex. ř.

239. Důvody odkladu exekuce jsou uvedeny v § 42 ex. ř. *výčetmo*. — Žaloba určovací, jež nečelí proti exekučnímu titulu, ne-

domáhající se jeho neplatnosti nebo bezúčinnosti ani nepřipustnosti povolené exekuce, není důvodem k odkladu exekuce. (Sb. č. 4974.) Roz. 22/8 1929 Sb. č. 9121.

240. Soudu rozhodujícímu o povolení odkladu exekuce (vyklizením bytu) na základě žaloby o nepřipustnost exekuce musí *státi*, že žaloba jest žalobou způsobu uvedeného v § 42 č. 5 ex. ř. (Sb. č. 5425, 5187, 7033.) — Žadatel za odklad exekuce není povinen *tvrditi a osvědčiti nebezpečí újmy* z provedení exekuce. — (Jest na soudě, by uváživ okolnosti, posoudil, zdali v dotyčném případě nebezpečí újmy majetkové nenahraditelné nebo těžko napravitelné hrozí, § 44 ex. ř. Vzhledem k trvající *bytové nouzi* nelze tvrditi, že by újma taková osobě povinné vyklizením nehrozila, Sb. č. 1760, 3488, 4038.) — *Lhostejno*, zda navrhovatel odkladu jest *povinným* (§ 44 ex. ř. nerozeznává) Roz. 1/3 1928 Sb. č. 7823. — *Podobně* roz. 3/5 1928 Sb. č. 8013; Zákon *nevýžaduje*, by ten, kdo se domáhá odkladu exekuce, výslovně tvrdil, že mu z pokračování v exekuci hrozí majetková újma.

## Odklad pro neplatnost smíru.

241. Třebas se dlužník ve smíru o vyklizení spachtovaného předmětu vzdal jakéhokoliv odkladu vyklizení, zejména veškerých žalob na odklad exekuce uvedených v § 35 a n. ex. ř., může se domáhati odkladu exekuce podle § 42 č. 1 ex. ř., podá-li žalobu o *neplatnost smíru*. — Předpisu § 524 odst. 2 čřs. jest použiti i v řízení exekučním. Roz. 5/4 1929 Sb. č. 8844.

## Uložení jistoty při odkladu v rekursním řízení.

242. *Změniti usnesení*, povolivši odklad exekuce bez uložení jistoty dlužníku, novým usnesením, ukládajícím jistotu, lze jen k oprávněnému prostředku *vymáhajícího věřitele*. Nepodal-li vymáhající věřitel opravný prostředek, může jen navrhnouti *dotatečně uložení jistoty*, jež však může býti povoleno jen pro okolnosti, nastavši teprve po povolení odkladu a činící ohrožení vymáhajícího věřitele pravděpodobným (§ 44 odst. 2, věta 2. ex. ř.) — Roz. 18/7 1930 Sb. č. 10080.

243. I straně *požívací práva chudých* lze uložiti dání jistoty podle § 44 odst. 2 ex. ř. (Soud první stolice povolil odklad exekuce. Rekursní soud k rekursu vymáhajícího věřitele povolil odklad exekuce proti tomu, že dlužníci složí jistotu. Nejvyšší soud nevyhověl dovolacímu rekursu dlužníků.) — Roz. 10/3 1928 Sb. č. 7866

244. *Odklad exekuce vyklizením najatých místností jest s to, by ohrozil uspokojení vymáhajícího věřitele (v době, kdy vymáhající strana podle exekučního titulu měla na vyklizení nárok, nehledě ani k tomu, že odklad jí po případě znemožňuje odevzdání bytu novým nájemníkům, což činí ji za zodpovědnou za škodu, která těmto z toho vzejde.) — Jistota musí být tak velikou, by zajišťovala vymáhajícímu věřiteli náhradu za újmy, jež ho stihnou odkladem exekuce (rekursní soud povolil odklad uložil dlužníkům složití jistotu 2000 Kč, dovolacímu rekursu dlužníků nevyhověno.)* Roz. 10/5 1928 Sb. č. 8036.

#### Působnost odkladu proti několika věřitelům.

245. *Odklad exekuce povolený k opoziční žalobě proti některým z vymáhajících věřitelů, působí jen proti žalovaným, nikoli i proti ostatním vymáhajícím věřitelům. (Tři vymáhající věřitelé domáhali se exekučního vyklizení obchodních místností. Povinná podala na 2 z nich žalobu o zrušení exekuce a navrhla zároveň odklad exekuce, který byl povolen. Návrhu třetího vymáhajícího věřitele, by byl nařízen výkon exekuce, vyhověno.)* Roz. 25/7 1930 Sb. č. 10082.

#### Zadržovací právo uživatele bytu.

246. *Předmětem zadržovacího práva podle § 471 obč. z. mohou být i věci nemovité. Toto zadržovací právo jest vyloučeno při výprose. (Proti žalobě o vyklizení a odevzdání bytu namítal žalovaný, že se nastěhoval se souhlasem žalobců a vynaložil na adaptace a pod. 5000 Kč, jichž náhradu žádal. Ale dle § 1440 obč. z. jest zadržovací právo vyloučeno při půjčce, tudíž i při výprose, jež jest jen nezávaznou půjčkou, při níž nebyly smlouveny ani doba ani účel užívání.)* Roz. 21/2 1929 Sb. č. 8731.

#### Odpůrčí nárok z nájemní smlouvy.

247. *K odporu podle § 8 odp. ř. není oprávněn věřitel, jemž přísluší vykonatelný nárok na určité jednání neb opomenutí dlužníkovy (jen pro vykonatelnou peněžitou pohledávku. Žalobce najal od K. byt, žaloval o dodržení smlouvy a vysoudil. K. postoupil dům žalovaným. Žaloba o bezúčinnost postupu vůči žalobci zamítnuta.)* Roz. 16/2 1929 Sb. č. 8725, Jur. Ztg. č. 979.

#### Odklad vyklizení dle konkursního řádu.

248. *Ustanovení § 11 konk. ř. nevztahuje se na odložení exekuce nuceným vyklizením místností. V takovém případě jest v exekučním řízení pokračovati bez ohledu na předpis § 12 konk. ř. —* Roz. 7/1 1928 Sb. č. 7686.

#### § 1101 obč. z.

#### Zájemné popsání vnesených svršků.

249. *Řízení o zájemném popsání vnesených svršků jest řízením o prezatímním opatření (§ 379 a n. ex. ř. čl. XIII. uv. z. k ex. ř., dv. d. 5/11 1819 č. 1621 Sb. z. s., čl. XXVII. uv. z. k ex. ř. — Jen tehdy, navrhuje-li se zájemné popsání se žalobou o dlužné nájemné nebo po ní, není potřebí osvědčení požadovaných exekučním řádem, jest však třeba osvědčení jak pohledávky, tak i nebezpečí, navrhuje-li se zájemné popsání před podáním žaloby. —* Roz. 9/3 1929 Sb. č. 8773.

250. *Ustanovení § 10 odst. 1 vyr. ř. nepřekáží exekuci přeměnou zájemního popsání podle § 1101 obč. z. v exekuci uhražovací (zabavením, uschováním a prodejem). Zákonné zástavní právo pronajimatelovo vzniká již vnesením svršků (Sb. č. 5199, 6524, 7339) zůstává ve vyrovnacím řízení právem oddělným, pro které může být vedena exekuce i za vyrovnacího řízení — § 11 odst. 1 vyr. ř.)* Roz. 19/4 1929 Sb. č. 8889.

250a) *Zástavní právo dle § 1101 obč. z. požívá přednosti před ostatními nepřivilegovanými zástavními právy bez rozdílu, zda bylo těchto nabyto teprve za trvání nájemního poměru či již před tím. (Jud. býv. nejv. soudu rak. č. 103.)* Roz. 15/1 1924 Sb. č. 3386.

#### Domovnícký poměr.

#### Výpověď.

251. *I v řízení o výpovědi z domovníckého poměru (zákon z 30/1 1920 č. 82 Sb. z. a n.) mohou být předmětem sporného jednání pouze námítky podané včas (§ 10 odst. 2 cit. zák.) — K výpovědi z domovníckého poměru není představenstvu družstva třeba souhlasu dozorčí rady. Roz. 15/6 1928 Sb. č. 8146.*

252. *Dána-li výpověď „z domovníckého bytu“, dlužno mít za to, že měl být výpovědi zrušen i poměr domovnícký (tím je dána výpověď současně i z domovníckého poměru podle § 10 zák. 30/1 1920 č. 82 Sb. z. a n.)* Roz. 23/8 1928 Sb. č. 8244.

## Soudní řízení o výpovědi podle zákona o ochraně nájemníků.

(§ 4 zákona o ochr. náj.)

Pokud jde o zkušenosti v nesporném řízení výpovědním u soudů sborových prvé stolice v konečné instanci získané, možno poukázat na článek pod hořejším nadpisem uveřejněný v Právniku 1929 str. 577 a 609. Zkušenosti v článku tom vyličené vedou na konec k témuž důsledku, jako obtíže kompetenční i v judikatuře nejvyššího soudu na venek ve výsledcích řádného řízení výpovědního se projevující. Zdají se rovněž nasvědčovat tomu, že by se doporučovalo nesporné řízení výpovědní úplně odstraniti a celé rozhodování ve věcech výpovědních i v případech zvláštním zákonem chráněných vrátiti opět řádnému řízení spornému podle pravidelných předpisů § 560 a n. čr.

V podstatě k stejným důsledkům dochází Dr. K. Langer: „Mieterschutz und Bestandverfahren“ Jur. Ztg. 1928 str. 27.

V uvedeném článku v Právniku a též v dřívějším vydání Ochrana I na str. 165 u § 4 a v rozhodnutích tam citovaných sebrány jsou některé obtíže v praxi v nesporném řízení výpovědním se projevující. A zkušenost další ukazuje, že ani výpočet jejich tam uvedený není posud úplný.

Vyskytají se nové sporné otázky, u různých soudů opět různě řešené.

Jsou to zejména *formální* náležitosti návrhu. Dle § 4 odst. 1 má *v návrhu* na svolení k výpovědi býti uveden mimo *byt a dobu*, na kterou se dává výpověď, *důvod* zamýšlené výpovědi a nabídnuto jeho *osvědčení*. Schází-li některá z těchto náležitostí nebo není-li náležitě udána, odmítají některé soudy návrh z moci úřední, aniž by o něm jednaly. Postup takový

nezdá se ovšem v plném souhlase se základními zásadami nesporného řízení, tím spíše, když i podle § 562 odst. 3 čr. výpovědi soudní v řádném řízení výpovědním podané, které předpisům § 562 čr. nevyhovují, jest vrátiti k opravě podle § 84 čr., jestliže vada naskytující se může býti odstraněna.

Další otázka *novot*. Tu jest rozeznávati novoty povahy *materielní* a novoty rázu pouze *formálního*.

§ 4 odst. 1 praví, že k jiným *důvodům*, než které byly uvedeny v návrhu, v řízení nelze přihlížeti. Toto ustanovení dle výkladu v praxi nyní snad jednotného má ten smysl, že *okolnosti* uplatňované jako důvody výpovědní musí býti již v návrhu *všechny* uvedeny, i se skutkovými náležitostmi, v § 1 odst. 2 jednotlivě jako podmínka určitého důvodu výpovědního stanovenými. Okolnosti nově uvedené během řízení, ať pocházejí z doby před podáním návrhu či nastaly teprve za jednání soudního, nemají na rozhodnutí o svolení k výpovědi z důvodů v návrhu uplatňovaných vlivu a zůstanou soudem nepovšimnuty. Tento *materielní* zákaz novot platí jak pro řízení v prvé stolici tak i pro řízení rekursní.

Jiná však jest otázka *formální* přípustnosti novot, pokud jde o *osvědčení* okolností v návrhu jako důvod výpovědní uplatňovaných, zejména pro řízení rekursní.

Podle § 4 odst. 2 zák. o ochr. náj. šetření potřebné k rozhodnutí soudu o připuštění výpovědi, jehož základem jest osvědčení *materielního* důležitého důvodu výpovědního ve smyslu § 1 zákona, děje se v řízení nesporném z úřední moci a to v prvé i druhé stolici. Jest proto v tomto řízení (§ 2 č. 5, § 10 nesp. pat.) pokládati za přípustno i ve stížnosti uváděti *nové okolnosti a průvody* (Ott, Rechtsfürsorgeverfahren 1906 str. 246) — ovšem se zřetelem na zvláštní předpis § 4 odst. 1 posl. věta zák. o ochr.

náj. toliko k osvědčení skutečnosti v návrhu jako důvody výpovědní uplatňovaných nebo k jich vyvrácení, nikoli nové skutečnosti pro uplatněný důvod výpovědní. Jest přiznati, že se tím řízení, zejména ve stadiu rekursním často značně stíží a prodlouží, zákon o ochr. náj. však v tom směru pro mimosporné řízení výpovědní odchylného ustanovení neobsahuje.

Konečně bývá v praxi nesporně posuzována i otázka, zdali změna skutkového stavu nastalá během řízení (i rekursního) může mít účinek i na rozhodnutí soudu o návrhu.

V tom směru jest opět rozeznávati pro nesporné řízení výpovědní podle povahy uplatňovaného důvodu výpovědního.

Přede vším se zřetelem na ustanovení § 4 odst. 1, posl. věta jest ovšem ve všech případech vycházeti ze základního stanoviska, že skutečnosti pro důvod výpovědi v návrhu tvrzené musí býti dány již v době podání návrhu.

Odpadnou-li však tyto skutečnosti během řízení o návrhu na svolení k výpovědi a jsou-li takové povahy, že tím odpadá vůbec celá skutková podstata výpovědního důvodu samého, nelze dle zásad řízení nesporného usnesením podle § 4 odst. 2 zrušení nájemní smlouvy ve smyslu § 1 připustiti. Podle § 4 odst. 5 nahrazuje platnou výpověď teprve usnesení, jímž soud po provedeném šetření ve smyslu § 4 odst. 2 vyslovil, že výpověď připouští. Toto usnesení soudní jest tudíž povahy konstitutivní, tvořic teprve platnou výpověď. Svolení k výpovědi dle § 1 odst. 1 soud smí dáti jen z důležitých důvodů. Z toho plyne, že soud nemůže usnesením vysloviti, že výpověď připouští, nemá-li pro ně v době jeho vydání odůvodnění ve smyslu § 1, zejména i proto, že uplatňovaný důvod výpovědní v době té dán není, přes to, že pro dobu podání návrhu byl snad osvědčen. Na př.

změní-li se podmínky nutné potřeby pronajímatele tak, že použití uprázdněných místností k účelu, pro který za svolení k výpovědi bylo žádáno, není vůbec již možno, v kterémžto případě by bránilo provedení výpovědi i ustanovení § 1 odst. 3 zák. o ochr. náj.

Jinak ovšem jest posuzovati případy, kde jde o důvod výpovědi opírající se o poměry a chování nájemníka (§ 1 odst. 2 č. 1—8 a pod.) Tu rozhoduje pro svolení k výpovědi jediné, zdali skutkové podmínky výpovědi jsou splněny v době podání návrhu. Pozdější změny (na př. v chování nájemníka přičícím se zákonu) nemají na rozhodnutí a odůvodnění připuštěné výpovědi vlivu.

V tomto posledním směru přibližuje se i řízení nesporné o svolení k výpovědi řádnému řízení výpovědnímu, v němž rozsudek podle § 572 čřs. jest ovšem vůbec povahy deklaratorní, uznávající výpověď po podaných námitkách pouze buď za účinnou nebo za zrušenou, pročež rozhoduje tudíž pouze skutkový stav v době výpovědi. Proto neplatí v řádném řízení výpovědním ustanovení § 406 čřs. (Sb. č. 116, 120), ačkoli opět tam, kde jde o smluvní podmínky výpovědi, okolnost, že důvod výpovědi odpadl, byť i po učiněné výpovědi, má za následek že nemůže býti výpovědi soudem vyhověno. (Sb. č. 441.)

Obtíže způsobuje v praxi v nesporném řízení výpovědním zejména vystěhování se nájemníka během řízení nebo zpět vzetí návrhu na svolení k výpovědi (jmenovitě pro otázku útrat), jichž účinky v řízení sporném se řídí podle pravidelných předpisů civilního řádu soudního. Naproti tomu není pro řešení takových případů v předpisech pravidelného řízení nesporného ani ve zvláštních předpisech § 4 a 5 zákona o ochr. náj. vůbec zákonného ustanovení (Srv. k tomu Právník 1929 str. 609).

Pokud jde konečně o otázku přerušení nesporného

řízení o výpovědi a odkázání sporných otázek na pořad práva podle ustanovení § 2 č. 7 nesp. pat. srv. Ochrana I str. 171, poznámky u § 4 a nyní též zásady vyslovené nejvyšším soudem v roz. Sb. č. 9148.

#### § 4 odst. 1.

##### Připustnost návrhu na svolení k výpovědi.

253. *Neztahovala-li se na nájemní poměr ochrana nájemců, nemohly strany dátati, by soud rozhodl o svolení k výpovědi v nesporném řízení (tu přichází v úvahu řízení podle § 560 a n. crs.) Roz. 31/I 1930 Sb. č. 9595.*

254. *Uzná-li soud v řízení o návrhu na svolení k výpovědi, že strana vypovídaná není v nájemním poměru k straně vypovídající (a že vypovídající musí se domáhati na druhé straně vyklizení pořadem práva), jest návrh odmítnouti (nikoli zamítnouti.) Zem. 6/8 30—694.*

##### Aktivní legitimace.

255. *Stačí k odůvodnění aktivní legitimace při spoluvlastnictví, přistoupí-li k návrhu původně podanému spolumajitelkou k polovině domu dodatečně během řízení souhlas spoluvlastníků, majících spolu s vypovídající většinu podílů domu (§ 833 obč. z.) — Zem. 25/7 30 — 657.*

256. *K podání návrhu na svolení k výpovědi jsou poživatelé bytu jako pronajímatelé oprávněni samostatně. Pro rozhodnutí o jejich návrhu jest nerozhodno, zdali, z jakých důvodů a právem společně podali návrh i vlastníci domu. Kr. 25/6 30 — 250.*

#### Obsah návrhu na svolení k výpovědi.

##### Důvod výpovědi.

257. *Ustanovení § 4 odst. 1 posl. věta, že nelze přihlížeti k jiným důvodům než uvedeným ve výpovědním návrhu, neznamena pouze, že nelze dodatečně uplatňovati ten který důvod vypočtený v § 1 zák. nýbrž též, že nelze výpověď opíratí o nové skutečnosti. Otázka, zda je dán ten či onen důvod výpovědní, jest otázkou právní, tedy právním posouzením, jež jest věcí soudu, nikoli stran. Proto jest na vypovídající straně jen, aby uvedla skutečnosti, o něž návrh na připuštění výpovědi opírá a zákon v § 4 odst. 1 má na mysli jen uvedení těchto skutkových okolností, pokud zakazuje přihlížeti k jiným důvodům výpovědním. Jinak by to znamenalo, že vypovídající v mezích toho kterého zákonného důvodu může do nekonečna uplatňovati vždy nové okolnosti na podporu důvodu výpovědi, což jest rozumně nemyslitelné. Zem. 21/7 30 — 630.*

258. *Podle § 4 odst. 1 stačí, a ovšem jest pak i nutno, uvéstí v návrhu na svolení k výpovědi skutkové okolnosti jako důvod výpovědi uplatňované, při čemž právní posouzení, zdali a jaký důležitý důvod k výpovědi ve smyslu § 1 odst. 1 a 2 zák. o ochr. náj. jest jimi osvědčen, přísluší soudu. Kr. 22/9 1930 — 423. — K novým okolnostem dodatečně předneseným, zejména i ve stížnosti, pro předpis § 4 odst. 1, nelze přihlížeti a jest proto i provádění dalších důkazů o nich pro rozhodnutí o podaném návrhu bezvýznamno. Kr. 6/10 30 — 453.*

259. *Nestačí pouhá zákonná citace výpovědního důvodu § 1 odst. 2 č. 12 v návrhu (vedle jiných důvodů výpovědních v první řadě uplatňovaných) s povšechným poukazem na nutnou potřebu bez jejího skutkového opodstatnění (pro oba spoluvlastníky nebo pro jednoho nebo druhého z nich.) Pozdější uvedení skutkových okolností na osvědčení nutné potřeby teprve během řízení jest opožděné a netřeba se s nimi podle § 4 odst. 1 posl. věta zabývatí. Kr. 9/9 29 — 360.*

260. *Jen skutkové tvrzení strany vypovídající (v návrhu) jest pro posouzení opodstatněnosti důvodu výpovědního rozhodující, nikoli snad to, co osoby převzvědně seznají, takže pak na výpověď převzvědníků těch nelze vzíti zřetele. Zem. 16/5 30 — 435.*

261. *Právoplatnost úředního povolení k stavbě náleží k podstatě důvodu výpovědního podle § 1 odst. 2 č. 9. Musí proto býti povoleno právoplatně již v době podání návrhu, jinak není v té době tohoto výpovědního důvodu a nelze k němu dle § 4 odst. 1 přihlížeti. § 406 crs. analogicky nelze tu použítí, jako vůbec v řízení nájemním, které je řízením zvlášť upraveným a v němž platí zásady nesporného řízení, nelze dovolávati se analogie civilního řádu soudního; Zem. 8/3 30 — 302.*

262. *Z ustanovení § 4 odst. 1 posl. věta neplyne, že by opatření určitého náhradního bytu (při důvodu výpovědním § 1 odst. 2 č. 9, 12, 13) muselo se státi již v návrhu na svolení k výpovědi. — Stačí prohlásiti vypovídající v návrhu, že náhradní byt včas opatří a nabídne-li během řízení pak určitý byt náhradní soudem za dostatečný v usnesení o svolení k výpovědi uznaný. — Kr. 5/5 30 — 224.*

263. *Novotou dle § 4 odst. 1 posl. věta nepřipustnou jest nové tvrzení ve stížnosti vypovídající strany, že vypovídaná porušuje hrubě pořádek v domě tím, že přijímá do bytu podnájemníky, o nichž vypovídající strana ani neví a které, když se vystěhují, není možno ani policejně zjistiti (nehledíc k tomu, že v takovém jednání nelze vůbec spatřovati hrubé porušování pořádku v domě), rovněž, že náprava stala se jen přechodně a vypovídaná má opět na bytu ženy, jež se chovají stejně závadně jako ony, jež dala z bytu pryč. Zem. 23/9 30 — 752.*

264. „*Bouchání dveří*“ vypovídající v řízení před prvním soudem *neuplatňovala* jako důvod výpovědní, pročez nelze k němu jako k nepřipustné novotě (v řízení rekursním) přihlížeti. Rovněž tak důvod § 3, jehož uplatňování nelze spatřovati v pouhé zběžné poznámce o ničení cizího majetku. Zem. 16/7 30 — 602.

265. Okolností vypovídajícími teprve v jejich stížnosti dodatečně uvedené nemohou napravití výpovědnímu návrhu dle § 4 odst. 1 se nedostávající zákonem požadované *podstatné skutkové náležitosti*, t. j. aby již v návrhu směřujícím k schválení výpovědi soudem byly přesně a určitě uvedeny mimo důvod výpovědní též byt a doba, na kterou se dává výpověď. Návrh *odmitnut*. Zem. 12/8 30 — 679.

#### Označení bytu.

266. Podle § 4 odst. 1 musí býti v návrhu výpovědním uveden *byt*, z něhož se dává výpověď. Tomuto předpisu *vyhovuje* označení vypovídající místnosti jako objekt pod určitým číslem v domě; nevadí pojmenování „*pokoje*“ na místě správného slova „*místnosti*“ (používané k obchodním účelům), jak ostatně v pozdějším podání vypovídající strana sama je pak označila. Zem. 26/9 30 — 784.

#### Doba výpovědní

267. Dle § 4 odst. 1 musí býti ve výpovědním návrhu uvedena též *doba* a nabídnuto *osvědčení* uplatňovaného výpovědního důvodu. K nedostatkům v uvedených směrech jest hleděti z *moci úřadu*. (V návrhu není zmínky o tom, bylo-li nájemné splatné měsíčně či čtvrtletně a na jakou dobu se dává výpověď, též nebylo žádné osvědčení nabídnuto; právní zástupce během řízení o návrhu prvním soudem přes tyto nedostatky zavedeném ani dodatečně nedoplnil návrh po zákonu — návrh rek. soudem *odmitnut*) Zem. 14/8 30 — 725.

268. Výpovědní návrh podaný 3/3 30, aby výpověď byla připsána k termínu *nejbliže příštímu* na  $\frac{1}{4}$  roku předem a vypovídáné aby bylo přikázáno místnosti vykliditi nejpozději do 14/7 30 — vyhovuje § 4 odst. 1 zákona. Zem. 3/6 30 — 425.

269. V návrhu u soudu podaném dne 15/8 30, v němž bylo výslovně uvedeno, že bylo sjednáno *kvartální* nájemné, žádáno o připuštění výpovědi s tím, že nájem se končí 30/9 30 a vypovídáná má byt vykliditi do 14/10 30. Při kvartálním placení nájemného, když nebyla ani tvrzena úmluva o kratší době výpovědní, bylo žádati výpověď nikoli ke kvartálu říjnovému, nýbrž lednovému 1931. Právem proto první soud se zřetelem na jasné ustanovení § 4 návrh odmítl, jelikož tak, jak doba, na kterou se dávala výpověď, byla žádána, vyhověti nebylo lze. Nebylo věci soudu, aby vadu návrhu odstraňoval, nešlo o vadu *formální*, nýbrž *ve věci samé* (doba byla sice udána, nikoli však správně). Kdyby byl

návrh neodmítl, mohlo míti řízení za výsledek jen zamítnutí návrhu, jak správně první soud měl učiniti (usnesení prvního soudu v tom směru rek. soudem upraveno). Soud může ve smyslu § 4 odst. 2 dobu výpovědní prodloužiti k dalšímu termínu nájemnímu jen, byl-li návrh správný (doba správně navržena), řízením však o návrhu zatím navržená doba prošla v čase, kdy soud výpověď povoluje. Zem. 25/10 30 — 860.

#### § 4 odst. 2.

#### Osvědčení.

270. První soud neměl se spokojiti výsledky (nedostačujících) provedených důkazů, nýbrž měl *vzvatí* vypovídající stranu, aby v přiměřeně stanovené lhůtě pojmenovala soudu *další důkazy*, jež uvést ve výpovědním návrhu si *vyhradila*. Zem. 3/6 30 — 458.

271. Když postačil *vlastní přednes* strany vypovídající pro *řádné posouzení* po stránce *právní*, nebylo třeba prováděti o tvrzených okolnostech *osvědčení* (okolnosti tvrzené vůbec nemohou tvořiti uplatňovaný důvod výpovědní). Zem. 10/10 30 — 789.

272. *Pouhé tvrzení* vypovídající strany (že vypovídanou marně napomenula k nápravě, důvod č. 6), jež výsledky šetření na návrh vypovídající strany provedeného není potvrzeno (osoby přezvědné nemohly o tom ničeho vypověděti), *nestačí* k osvědčení okolnosti rozhodných pro svolení k výpovědi (§ 4 odst. 2 zák. o ochr. náj., § 274 čřs.) Soud první stolice svolil k výpovědi z důvodu č. 6, k stížnosti rekursní soud neuznav důvod ten za dostatečně osvědčený, usnesení prvního soudu zrušil a uložil prvnímu soudu, aby po dalším šetření, též o důvodu č. 13 v návrhu uplatňovaném s nímž však první soud (pro zkrácení řízení) se vůbec nezabýval o návrhu na svolení k výpovědi znova rozhodl. Kr. 18/2 29 — 516.

#### Hodnověrnost osob přezvědných.

273. Okolnost, že přezvědné osoby jsou *přibuzné* se stranou vypovídající, sama o sobě *hodnověrnost* jejich výpovědi nevyvrací a povšechné tvrzení, že jsou tyto se stěžovateli *z nepřáteleny*, nestačí k vyvrácení *hodnověrnosti*, když nejsou žádné určité skutečnosti v tom směru ani tvrzeny. Zem. 18/7 30 — 629.

274. Pokud stěžovatelé vytykají, že přezvědné osoby, na jejichž výpovědi první soudce založil svoje rozhodnutí nejsou *věrohodné*, nemohou tím vyvrátiti *správnost* přesvědčení soudce I. stolice, jež na základě osobního dojmu volným uvážením výpovědi jejich za *hodnověrné* uznal. Toto přesvědčení nemůže býti vyvráceno ani nabízeným výsledkem strany vypovídáné, nehledíc k tomu, že výsledky strany ani nepřisežný není v tomto řízení vhodným prostředkem osvědčení (§ 274 čřs.) — Kr. 10/10 30 — 451.

275. *Pouhé domněnky* osob přezvědných, objektivními poznatky dostatečně nepodpořené, *nestačí* k osvědčení (že vypovídáná opě-



tovně páčila v kamnech zúmyslně mnoho papíru, když vypovídající venku sušila prádlo, aby sazemi bylo prádlo pošpiněno — § 274, 340 čřs.) Kr. 25/6 30 — 288.

**Výslech stran.**  
276. V řízení nájemním prováděném dle zásad řízení nesporného není výslech stran průvodním prostředkem (§ 4 odst. 2: slova „slyše strany“ a contrario). Zem. 13/5 30 — 416.

277. Výslech stran jako osob převážných není v § 4 odst. 2 ani v řízení nesporném předepsán a jestliže stačily výsledky provedeného šetření k osvědčení okolností pro rozhodnutí o návrhu na svolení k výpovědi směřodatných, neměl prvý soud vůbec přičítat další výslechy provádět. Kr. 20/1 30 — 24.

#### Osvědčení výslechem stran (v jiném řízení).

278. K osvědčení nelze použití ani nepřisežného výslechu strany (V § 274 čřs. praví se sice, že k osvědčení nelze použití přisežného výslechu stran, ale přípustným osvědčovacím prostředkem není ani nepřisežný výslech stran, protože podle § 376 odst. 2 čřs. musí soud před nepřisežným výslechem strany upozorniti, že mohou být po případě přidrženy, by o svých výpovědích vykonaly přísahu, což jest při osvědčení vyloučeno ustanovením § 274 čřs.) Roz. 8/11 1929 Sb. č. 9347. Pozn. V tomto případě se jednalo o povolení odděleného bydliště a prozatímní opatření určením výživy podle § 382 č. 8 ex. ř.

279. Ani v řízení o žalobě na rozluky manželství není vyloučeno použití *informativního výslechu* stran podle § 182 odst. 1 a 3 čřs. jako důkazního prostředku. (Rozlukové řízení jest ovládáno vyšetřovací zásadou — čl. VI. č. 1 uv. zák. k čřs. výslovně vylučuje toliko výslech manželů podle § 371 a n.) Roz. 22/2 1930 Věst. č. 874.

#### Účast stran při šetření.

280. O výsledcích šetření po slyšení stran soudem konaném (obsah vyžádaných úředních sdělení a pod.) není třeba strany před rozhodnutím vyrozumívati, ježto jde o řízení nesporné, kde neplatí předpisy civilního řádu soudního o účasti stran při provádění důkazu a ani nesporný patent ani zákon o ochr. náj. takového vyzkoušení stran nepředepisuje. Ostatně dle § 4 odst. 2 zák. o ochr. náj. a § 9 a 10 nesp. pat. lze i v rekursu uvést nové okolnosti a průvodní prostředky (pokud ovšem nejde o nové důvody výpovědi). Kr. 7/5 30 — 227. — Srv. však Kr. 19/5 30 — 240: Tím, že prvý soudce opomenul vyslechnouti vypovídající o písemném prohlášení třetí osoby vypovídaným předložením, jimž tato odeprěla poskytnouti náhradní byt, a dát vypovídajícím příležitost k vyjádření a případnému opatření jiného náhradního bytu, byla po-

rušena zásada provádění šetření v řízení nesporném z úřední moci § 2 č. 5 nesp. pat.

#### Usnesení o skončení řízení.

281. Strany nemohou si stěžovati, že byla jim odňata možnost dalšího přednesu, bylo-li jim doručeno usnesení o skončení řízení s tím, že mohou do 8 dnů do spisů nahlédnouti a dalších návrhů neučinily ve lhůtě stanovené ani do pozdějšího vydání usnesení. Zem. 30/7 30 — 656.

#### Obsah usnesení.

282. Skutkové okolnosti, uplatňované jako důležitý důvod výpovědi, jest dle § 4 odst. 1 a 2 z úřední moci v řízení nesporném vyšetřiti. — Z rozhodnutí soudu o svolení k výpovědi musí být zřejmo, jakými zjištěnými okolnostmi jest odůvodněno předsvědčení soudu, že (na př. při důvodu č. 12) nutná potřeba (existenční a pod.) pro pronajímatele jest osvědčena a též, že a jaké náhradní místnosti (nejen za byt) pronajímatel vypovídanému opatřil a z jakých důvodů soud tyto uznal za náhradu poměrům a potřebám vypovídaného nájemníka dostatečnou (§ 2 č. 5 nesp. pat.) Okolnosti uvedené nelze pokládati za *osvědčeny* pouhým *po vsechném prohlášením* vypovídaného, že uznává žádost za výpověď důvodnou, věcná tvrzení za správná a že nemá proti výpovědi námitek. (K stížnosti vypovídaného, v níž uvádí zejména, že vypovídající nemají živnostenské oprávnění pro používání najaté místnosti k řeznictví a že byt nabízený do určité lhůty není dostatečnou náhradou — usnesení prvního soudu zrušeno a uloženo prvému soudu po dalším šetření vydati nové rozhodnutí. Okolnosti rozhodné pro posouzení, zdali podmínky důvodu výpovědního jsou dány, nebyly v řízení prvě stolice vůbec vyšetřeny, ve výroku usnesení ani v odůvodnění není náhradní byt ani uveden a dostatečnost jeho nebyla zkoumána, soudu rekursnímu nedostává se podkladu pro přezkoumání v odpor vzatého usnesení.) — Kr. 4/2 29 — 40.

#### Určení konce nájmu.

283. Ta okolnost, že se nájemné ve skutečnosti platí měsíčně, neodůvodňuje ještě sama o sobě výpověď půlměsíční, pokud nebylo při nájmu výslovně ujednáno, že nájemné se má měsíčně platit. To vypovídající přímo ani netvrdila a vypovídaná neuznala, platí proto pro nedostatek jiné umluvy pro zrušení nájmu výpověď čtvrtletní (podle platného výpovědního řádu pro Čechy č. 172/1924.) — Kr. 20/I 30 — 24.

284. Bylo-li podnájemné placeno čtvrtletně, platí po rozumu ustanovení § 4 odst. 2 zák. o ochr. náj. a § 4 výp. a stěh. řádu pro Čechy výpověď čtvrtletní v zákonných lhůtách výpovědních (usnesení o svolení k výpovědi doručeno 5/6 1930, podnámem se

skončí 30/9 se lhůtou k vyklizení nejpozději 14/10 o 12. hod. pol.)  
Zem. 9/7 30 — 587.

### Smluvená lhůta výpovědi.

285. Byla-li ve smlouvě na určitý čas smluvena výpovědní lhůta pátiletá, neodporuje určení čtvrtletní lhůty ke skončení nájmu do 31/12 1929 v usnesení výpověď k návrhu po uplynutí smluvené doby nájemní dne 11/4 29 podanému, stavu smluvnímu, neboť lhůta do skončení nájmu činí více než smluvená doba pátiletá a nebyl tudíž vypovídán ani v tom směru ve svých smluvních právech zkrácen. Předpisu § 4 odst. 2 o smluvené době výpovědní nelze přikládati ten smysl, jakoby konec nájmu měl se jím prodlužovati i nad dobu smluvenou o dobu, po kterou vyřízení návrhu u soudu přes smluvenou dobu výpovědní trvalo, nýbrž patrně má jen zabezpečiti trvání nájmu do vypršení výpovědní lhůty smluvené od výpovědi v návrhu učiněné (§ 4 odst. 1 úv. slova.) Kr. 21/10 29 — 350.

### § 4 odst. 5.

#### Nepřípustnost novot v řízení rekursním.

286. K novým tvrzením ve stížnosti, jež nebyla učiněna v řízení v první stolici, nelze v řízení rekursním přihlížeti (že vypovídána nebyla o zaplacení nájemného *upomenuta* a nebyla jí dána lhůta aspoň 24 hodin). Zem. 9/7 30 — 587. — Výtky proti ocenění jednotlivých položek znalcem při podnájemném, činěné vypovídání ve stížnosti, jež nedostavila se k roku k připomínkám k znaleckému dobrozdání před prvním soudem ustanovenému — opozděny. Zem. 18/11 30 — 884, stejně Zem. 14/6 30 — 533 (na vypovídající bylo, aby svoje námítky proti dobrému zdání znalce při roku přednesla a nemůže rekursní soud k nim jako ku nepřipustné novotě vůbec přihlížeti), rovněž Zem. 13/10 30 — 724. Tvrdili stěžovatel, že svolení (k podnájmu, důvod č. 7) bylo dáno jen pod podmínkou, bude-li také vypovídána v bytě bydlí, což v řízení před prvním soudem netvrdila, jde o novotu, k níž v řízení rekursním nelze vzíti zřetele; Zem. 9/7 30 — 590: K tomu, co vypovídána teprve ve stížnosti uvádí za účelem odůvodnění *všití inkomodace* (při důvodu č. 8), nelze vůbec přihlížeti — vzhledem k tomu, že jde o novotu v řízení opravném nepřipustnou; Zem. 10/10 30 — 797: K tvrzení stěžovatelů, že vypovídání zaplatil dlužné nájemné na šekové konto nepatřící právnímu zástupci stěžovatelů, nelze přihlížeti, neboť jde o v první stolici neuvedenou a tudíž nepřipustnou novotu.

287. Teprve ve stížnosti uvedené tvrzení, že vypovídající strana (při důvodu č. 10) měla příležitost nastěhovati se od říjnového termínu 1930 do označeného jiného svého domu, jest novotou dle

ustanovení § 4 nepřipustnou. Dovolává-li se stěžovatelka ustanovení § 10 nesp. patentu na doklad toho, že nejde o novotu nepřipustnou, nutno k tomu podotknouti, že nájemní řízení jest řízením svého druhu, na které lze použití předpisů nesp. patentu jen tam, kde samo nemá speciálního ustanovení. Zem. 11/11 30 — 872.

### Rekurs nepřipustný.

288. Rekurs proti usnesení prvního soudu, kterým bylo vysloveno, že řízení *nebude* dále doplňováno, rekursním soudem *odmítnut* jako nepřipustný s poukazem na § 4 odst. 5. (Otázku, zda doplnění řízení bylo odeřeno právem, lze řešiti teprve ke stížnosti případně podané do usnesení ve věci samé.) Zem. 4/10 30 — 767.

289. Stížnost do odmítnutí, správně zamítnutí návrhu na *navrácení* je stav přešlý jest nepřipustná. Zem. 21/7 30 — 467.

### Dovolací rekurs.

290. Do usnesení rekursním soudem o svolení k výpovědi jest podle § 4 odst. 5 *nepřipustným* dovolací rekurs, ať je napadené usnesení obsahu *jakéhokoliv*. (Návrh byl odmítnut pro tentokráte jako nepřipustný, an týž výpovědní návrh týž termínem výpovědním byl již zamítnut.) Sb. č. 2395, 3837, 5575 a j. — Ovšem jest v mimosporném řízení předložiti opravné prostředky i nepřipustné (vyjma dovolací rekurs ve příčině útrat nebo znaleckých poplatků § 14 odst. 2 nesp. pat.) § 4 odst. 5 zák. o ochr. náj., nemá předpisu, že by již první soud měl stížnost odmítnouti (Sb. č. 6638.) Roz. 24/1 1929 Sb. č. 8647.

### Nesporné řízení.

#### Odkázání na pořad práva.

291. Předpis § 2 č. 7 nesp. říz. *nebrání* tomu, by si mimosporný soudce sám nevyšetřil (§ 2 č. 5 nesp. říz.) i *sporné* skutkové okolnosti, které lze objasnit prostředky mimosporného řízení a které mají soudci zjednatí přesvědčení o vhodnosti nebo nevhodnosti opatření, jež činí podle *volného uvážení* (Předpis § 2 č. 7 nesp. říz., který byl vydán ještě za platnosti dřívějšího soudního řádu se zákonnou teorií průvodní, *pozbyl* mnoho na svém významu za platnosti aynějšího civ. řádu soudního, protože nyní *oba zákony* připouštějí tytéž průvody — až na kvalifikovaný výslech stran. Není bez významu, že vývoj zákonodárství směřuje k tomu, *rozšířiti* působnost *mimosporného* soudce i na sporná práva soukromá na př. zákony o ochr. náj., zákon o rozluce manželství v mimosporném řízení, četné zákony o poz. reformě a pod.) Roz. 30/8 1929 Sb. č. 9148.

**Doručení usnesení.**

292. Není předepsáno (v mimosporném řízení) doručení do rukou právního zástupce, stačí doručení do rukou pomocné síly zaměstnané v jeho kanceláři (§ 6 nesp. říz., § 88 org. zák., § 103 čřs.) — Roz. 26|6 1930 Sb. č. 10044.

**Oprava usnesení.**

293. Předpisů § 419, 431, 477 č. 9 čřs. lze obdobně užití i v řízení nesporném (oprava odevzdací listiny vydané 16|6 1926 usnesením z 2|11 1928.) — Roz. 15|2 1929 Sb. č. 8715.

**Právní moc v řízení nesporném.**

294. K pravomocí soudního rozhodnutí jest i v nesporném řízení přihlížeti a to i tehdy, když by usnesení trpělo zmatkem, neboť i takové usnesení nabývá pravomocí, nebyla-li zmatečnost včas vytýkána (šlo o opatření, z něhož nabyla práv třetí osoba, dovolací stížnost odmítnuta, Sb. č. 956.) — Roz. 8|11 1929 R I 800|28.

**Vzdání se opravných prostředků předem.**

295. Strana může smlouvou s účastníkem řízení se vzdáti opravných prostředků i proti takovým rozhodnutím soudu, která ještě nebyla vydána (§ 472 čřs.) Roz. 5|4 1929, Věst. 793, Sb. č. 8847.

**Vykonatelnost usnesení.**

296. I když proti usnesení není opravného prostředku, není vykonatelným, dokud nebylo stranám písemně doručeno. (Exekuci na základě svolení k výpovědi dle § 4 lze navrhnouti teprve když usnesení rek. soudu bylo stranám doručeno — § 416, 426, 427 čřs.) Roz. 12|4 1929 Sb. č. 8871.

**Žaloba pro zmatečnost.**

297. Mimosporné řízení — jímž jest i řízení podle § 4 zák. o ochr. náj. — nezná žaloby pro zmatečnost. — V § 39 ex. ř. není ustanoveno, kdy a jak jest si vymoci výrok o neplatnosti, zrušení neb neúčinnosti exekučního titulu, nýbrž nutno tuto otázku posuzovati podle zvláštních předpisů o tom vydaných (Sb. č. 5861, 7965. Žaloba nájemníka proti majiteli domu, by usnesení soudu o svolení k výpovědi bylo zrušeno nebo prohlášeno neplatným a aby exekuce byla zrušena, poněvadž nebyl v řízení o svolení k výpovědi zastoupen a řízení je zmatečné, zamítnuta.) Roz. 10|11 1928 Sb. č. 8457.

**Útraty nesporného řízení o svolení k výpovědi.**

(§ 5 zákona o ochr. náj.)

Otázka náhrady útrat nesporného řízení o svolení k výpovědi v nynější zákonné úpravě jest jedním z dalších pramenů nejasností a nesrovnalostí v praxi často se objevujících. Různost judikování i v otázkách zásadních se tu udržuje namnoze tím spíše, poněvadž jakékoli zasáhnutí jednotliví působnosti judikatury nejvyššího soudu pro předpis § 4 odst. 5 zák. o ochr. náj. ohledně útrat tohoto řízení jest vůbec vyloučeno.

V řízení *sporném* platí pro útraty zásada logicky nejsrozumitelnější: Kdo *prohraje*, platí útraty svoje i druhé strany, i s útratami právního zastoupení. Náklady strany zvítězivší určí a náhradu jich straně ve sporu podlehlé uloží soud z pravidla v rozsudku ve věci hlavní.

Pro řízení *nesporné* neobsahuje nesporný patent vůbec *žádného* ustanovení o nákladech. Útraty nese každý účastník své, zejména i útraty svého právního zastoupení, bez ohledu na to, kdo zavdal podnět k soudnímu řízení a jaký mělo výsledkem.

Zákon o ochraně nájemníků řeší úpravu náhrady útrat nesporného řízení o svolení k výpovědi, jako *zvláštního* řízení svého druhu, *kompromisem*. Zachovává pro řízení *opravné* v § 5 odst. 2 platnost zásad řízení *sporného*. Naproti tomu otázku útrat řízení *v prvé* stolici řeší v § 5 odst. 1 způsobem *samosvatným*.

Ukládá *povinnost* nésti *útraty* řízení o návrhu na svolení k výpovědi v *prvé* stolici ve smyslu původní legislativní tendence zákona chránícího nájemníky v zásadě z pravidla *vypovídajícimu pronajímateli*, jako straně pravděpodobně hospodářsky silnější.

Pouze *výjimkou* tam, kde nájemník sám *zavdal podnět* k výpovědi, soudem na návrh pronajímatelův z důvodu zákonem uznaného přípuštěné, ukládá zákon náhradu útrat řízení, včetně útrat právního zastoupení pronajímatele, *nájemníkovi*, avšak *jen* při důvodech výpovědních v § 5 odst. 1 *taxativně* vypočtených.

Jsou to tyto *důvody výpovědní*: § 1 odst. 2 č. 1 (neplacení nájemného — útraty řízení o návrhu na svolení k výpovědi pro tento důvod jest nájemník povinen pronajímateli nahraditi i tenkrát, když výpověď podle § 4 odst. 3 nebyla přípuštěna proto, že nájemník před skončením jednání zaplatil nájemné), č. 2 (trestní odsouzení), č. 3 (vypovězení nebo vyhoštění), č. 4 (dvojí byt), č. 5 (užívání bytu k jiným účelům) č. 6 (hrubé porušování pořádku v domě), č. 7 (podnájem celého bytu bez svolení), č. 8 (podnájem za nepřiměřenou úplatu), č. 9 (užitečnější stavba při nájmu jiných místností než bytů), § 3 (pokud jde o zneužívání bytu.)

Ve všech *ostatních* případech jest povinen *pronajímatel* nahraditi útraty řízení včetně útrat právního zastoupení, *nájemníkovi*. Tudiž:

1. *uždy*, když návrhu pronajímatele na svolení k výpovědi z kteréhokoli důvodu dané *nebylo vyhověno* a i tenkrát,

2. když výpověď byla *přípuštěna z jiného* důvodu, než jsou uvedeny v § 5 odst. 1.

Tak zejména, byla-li výpověď přípuštěna pro zamýšlenou *užitečnější stavbu*, jde-li o nájem *bytu* (§ 1 odst. 2 č. 9), nebo pro *nutnou potřebu* pronajímatele pro sebe nebo děti (ve všech případech č. 10, 12, 13, 20), rovněž při potřebě pro *podnik* (č. 11), nastěhování se do *vlastního* domu (č. 14, 15), i při bytu nadměrném (č. 16), dokonce i když jde o *nájemníka s vlastním domem* v obci (č. 17), nebo byl-li

nájemník provozovny úředně *zbaven* živnostenského oprávnění (č. 18), dále při všech výpovědích přípuštěných z *jiného* důležitého důvodu v zákoně výslovně nejmenovaného (§ 1 odst. 1), na př. proti pozůstalostí, není-li dědiců dle § 6 zák. privilegovaných a pod.

Rovněž platí pronajímatel útraty nájemníkovi, když byla přípuštěna výpověď z důvodu, že bylo stavebním úřadem nařízeno dům *zbořiti* nebo *znovu stavěti* (§ 3 odst. 2); použije-li vlastník v takovém případě ustanovení § 3 odst. 1 a žalobou o zrušení nájemní smlouvy bez výpovědi ve sporu zvítězí, nese útraty sporu nájemník a musí nahraditi všechny útraty i promateli.

Jíž tento zběžný výpočet ukazuje, že v tomto uspořádání povinnosti k náhradě útrat řízení o svolení k výpovědi není všude logické zdůvodněnosti a důslednosti.

I jinak však ustanovení § 5 odst. 1 ve své stručnosti a pro nedostatek jakýchkoli podpůrných předpisů o útratách v pravidelném řízení nesporném — analogie řízení sporného tu namnoze selhává — *zavdává* v praxi podnět k různým pochybnostem i v *otázkách zásadních*. Tak zejména v případech, kde z různých příčin nedojde k věcnému rozhodnutí o návrhu na svolení k výpovědi podle § 4 odst. (2 zdali soud připouští výpověď čili nic), na př. proto, že se *nájemník* během řízení nesporného *vystěhoval* nebo *pronajímatel* z té nebo jiné příčiny *vzal návrh zpět*, ta neb ona strana však žádá náhradu útrat.

V takových případech, vzal-li pronajímatel návrh na svolení k výpovědi před vydáním soudního rozhodnutí zpět, *příznávají* některé soudy náhradu útrat nájemníkovi, s poukazem na ustanovení § 5 odst. 1, *jinak* (t. j. ve všech případech v předcházející větě nejmenovaných) jest *pronajímatel* povinen nahraditi

útraty nájemníkovi." Ovšem, *vystěhuje-li se* opět nájemník během řízení, přiznány druhdy útraty *pronajímateli*, jestliže šlo o některý z důvodů výpovědních při připuštění výpovědi nájemníka k náhradě podle § 5 odst. 1 zavazující.

Naproti tomu jiné soudy odmítají v takových případech jakýkoli návrh na přiznání útrat buď té nebo oné strany s poukazem na ustanovení § 4 odst. 2 „soud *vysloví usnesením, zdali připouští výpověď, současně rozhodne o útratách.*“ *Nebylo-li* neb nemohlo-li být *rozhodnuto* o připuštění nebo nepřipuštění výpovědi ve věci samé, *nelze rozhodnouti současně ani o útratách.*

Pro rozhodnutí *samostatným usnesením* pouze o útratách tohoto řízení jako nesporného *není* ani v pravidelných předpisech o řízení nesporném *zákonného podkladu.* Totéž platí i když byly útraty *účtovány* teprve *po vydání usnesení* ve věci samé. Ani tu není již pro samostatné rozhodnutí o útratách tohoto řízení *zákonného předpisu,*

V některých případech přiznávají soudy útraty řízení v první stolici, byly-li *účtovány* aspoň *ve stížnosti,* uznávajíce pro nedostatek zvláštního předpisu v tom směru a vůbec o skončení jednání v řízení nesporném, že účtování útrat se stalo *včas.*

Proti stanovisku odírajícímu náhradu útrat řízení v případě, že nebylo skončeno vydáním usnesení ve věci samé, vyskytuje se v praxi námitka, že pronajímatelé nemusí se rozpakovati podati návrh na svolení k výpovědi i v případech pochybných. Seznají-li během řízení, že není naděje v příznivý výsledek, vezmou prostě návrh zpět před rozhodnutím, aby se vyhnuli povinnosti k náhradě útrat.

Jest ovšem i této námitce přiznání jakési logické oprávnění. Avšak, jednak pronajímatel má pravdě-

podobně i sám útraty s podáním návrhu a prováděním řízení u soudu, jednak není též vyloučeno, že by nájemník i jinak podle předpisů občanského zákona mohl se na navrhovatelí náhrady škody takovým bezdůvodným návrhem mu způsobené (§ 1295 odst. 2 obč. z.) domáhati.

Nad to prováděti řízení až do konečného vyšetření a rozhodnutí o otázce, zdali návrh na svolení k výpovědi z důvodu nájemníka jinak k náhradě útrat řízení podle § 5 odst. 1 zavazujícího byl oprávněn, *jen* pro rozhodnutí *o útratách* — poměrně z pravidla *ne příliš značných* — *nezdá se vůbec ani účelno a hospodárno.* (Srv. též roz. pod č. 309) Ostatně, jak řečeno, zákon svým zněním i výklad tu zastáváný, praxi v nesporném řízení o svolení k výpovědi jistě zjednodušující, nevylučuje.

Jsou i jiné nejasné otázky při rozhodování o útratách právního zastoupení v tomto řízení. V advokátním tarifu *není* pro určení těchto útrat pro tento zvláštní druh soudního řízení *přesného měřítka,* jak co do povahy jednotlivých úkonů ani pro výši odměny, přiměřeně odpovídajícího mnohdy mimořádnému zájmu účastníků a též zvláštní obtížnosti úkonů zastupování v tomto „nesporném řízení“.

K tomuto řízení přihlíží vl. nař. 3/5 1923 č. 95 Sb. z. a n., ustanovující „sazby pro výkony advokátů a jejich kanceláří“ výslovně *toliko* v pol. sazby A 4), kdež se přiznává za jednání v řízení o svolení k výpovědi pracovní odměna stejná jako za ústní jednání v řízení civilním. Jinak není o jednotlivých úkonech právního zastoupení (návrhy, námítky, stížnosti) zvláštních předpisů a není jmenovitě ani o stanovení *hodnoty předmětu* jako základu pro výpočet odměny v tomto řízení bližších speciálních ustanovení. Útraty ovšem přiznávají se jen za úkony k účelnému domáhání nebo bránění práva potřebné (anal. § 41 čr.).

Pro určení útrat právního zastoupení v nesporném řízení o svolení k výpovědi možno z praxe uvést některé příklady v položkách obvyklé se vyskytujících:

Za základ pro určení útrat za jednotlivé úkony bere se z pravidla částka 2000 Kč jako hodnota předmětu v řízení, které bylo zahájeno v první stoličce podle předpisů o řízení před okresními soudy (§ 6 vl. nař. č. 95/1923).

Podle tohoto základu přiznává v některých rozhodnutích odměna za sepsání informace dle pol. 9 II d), ve většině případů za 2 čtvrt hodiny 32 Kč, za sepsání návrhu nebo námitek 70 Kč (podle analogie pol. A 4). Za intervenci při roku, při němž bylo podrobně jednáno, dle pol. 4 d) e) 70 Kč, dopis o výsledku dle pol. 8 II e) 10 Kč, jiné dopisy jako jednoduchá sdělení po 8 Kč. Za sepsání jednoduchých oznámení soudu (adresy svědků a pod.) dle pol. 1 d) e) 22 Kč.

Nebyl-li návrh na svolení k výpovědi podán dvojmo a vypovědané straně doručeno, uznává intervence u soudu za účelem zjištění výpovědního důvodu z návrhu za nutnou a přiznává odměna 15 Kč jako výpis z návrhu pořízený advokátním úředníkem. Rovněž nebyly-li podány námítky dvojmo, uznává za potřebno, aby je zástupce vypovídacích je přečetl, obsahu jich straně své zprávu podal a od ní informaci si zjednal; za dopis přiznává 10 Kč a za informaci 32 Kč. Je-li na obou stranách po 2 účastnících, přísluší za společnost v rozepři podle § 7 adv. tar. 20% zvýšení odměny dle tarifu A. — Zem. 8/11 30 — 885, 15/10 30 — 833, 22/10 30 — 422.

Otázka útrat nebývá ani v tomto řízení pro účastníky okolností bezvýznamnou. I tuto bylo by upravití v souhlase s právním citěním občanstva.

Řízení nesporné, zavedené u nás pro soudní svolení k výpovědi zvláštním nařízením z 9/2 1919 č. 62 Sb. z. n., bylo snad na místě v době, kdy ochrana nájemníků byla téměř všeobecná a z důvodů veřejných jaksi z úřední moci k platnosti přiváděna. V souvislosti s touto ochrannou tendencí tohoto výjimečného zákona mohlo býti odůvodněno pak i částečné přesunutí útrat řízení o svolení k výpovědi na pronajímatele v případech, kde zákon v zájmu pronajímatelevo připouštěl vyloučení chráněných nájmu z ochrany.

Dnes, kdy jde — aspoň podle nynějších cílů zákonodárných — ve skutečnosti již jen o likvidaci ochrany, odstranění soukromoprávních hospodářských

výhod jednotlivých nájemníků z obligačních poměrů z doby dřívější nabytých a kdy dokonce do budoucnosti se uznává oboustranná zásadní volnost dispozice (při nových nájmech) i s místnostmi posud chráněnými, není pro zvláštní řízení nesporné v poměrech nájemních a vůbec pro různost řízení soudního viditelné příčiny ani vnitřního důvodu. A není jí zejména ani pro různé posuzování účinků výsledků řízení pro otázku útrat.

I když by zákon o ochr. náj. na dále zachoval povsaďní způsob řízení nesporného o svolení k výpovědi, při nejmenším otázku útrat i tohoto řízení by se doporučovalo upravití zásadně na způsob stejný jako v řízení sporném i pro řízení v první stoličce. — (Bylo-li by zavedeno řízení sporné, odpadla by ovšem potřeba zvláštního předpisu o útratách vůbec.) Při nejmenším není v zákoně likvidačním již příčiny, přiznávati nájemníku i náhradu útrat vlastních, popírá-li na př. při důvodu č. 10, 12, 13 a pod., snad i svěvolně, nutnou potřebu pronajímatelevo nebo jiné skutekové podmínky důvodu výpovědního, čímž způsobuje jen průtah řízení a pronajímateli větší útraty.

A není vyloučeno, že by při úpravě útrat podle zásad řízení sporného mnohé „spory“ o svolení k výpovědi i vůbec odpadly, neb aspoň se značně zjednodušily a zkrátily, aniž by tím na skutečných výsledcích tohoto řízení i pro účastníky se něco změnilo.

#### Hodnota předmětu.

298. Při určení útrat právního zastoupení jest vzítí za základ ocenění předmětu sporu na 2000 Kč (§ 6 vl. nař. č. 95/1923.) — Kr. 3/6 30 — 251. — Stejně Zem. 12/7 30 — 601: Jde o řízení prováděné dle zásad řízení nesporného. Nemá tudíž místa ocenění podle obdoby řízení výpovědního dle § 560 a n. cřs. (Pro poplatkovou povinnost je základem částka 1000 Kč dle cis. nař. 15/9 1915 č. 279 ř. z.)

#### Určení útrat.

299. Vyzval-li první soud vypovídanou stranu k předložení stejnopisu námitek, přísluší této odměna dle tarifu za stejnopis, kolek,



poštovné a expedici (19 Kč 60 h.) Podobně přísluší straně solici-  
tátorský poplatek za pátrání po adrese svědka (24 Kč 40 h.), ja-  
kož i trojnásobný poplatek za jízdu tramvaji k soudu a zpět při  
nahlédnutí do spisů. — Naproti tomu odpovídá přísudek 32 Kč  
za konferenci se stranou jak sazbě advokátního řádu, tak i vyna-  
ložené práci a námaze Podobně nemá vypovídaná strana nárok  
na celou řadu účtovaných konferencí na počátku seznamu útrat,  
poněvadž nebyly nutné a účelné, nehledě ani k tomu, že nejsou  
nicím osvědčeny. Trojí jízda k soudu a studium spisů prvním sou-  
dem přisouzené plně postačí a nebyly ostatní účtované jízdy k sou-  
du nutné a účelné. Zem. 3/9 30 — 747.

300. Částka 20 Kč za sepsání informace k námitkám proti vý-  
povědi přisouzená je dostatečnou odměnou vzhledem k rozsahu  
námitek. Příprava k roku jest zahrnuta již v odměně za stání. Je-  
likož difference v neprosběch stěžovatele jest vyrovnána diferencí  
v jeho prospěch (příznáno 20% zvýšení ze společenství po 2 ú-  
častnících na obou stranách), jeví se celkový útratový přísudek  
správným a stížnosti do útrat podané nebylo vyhověno. — Zem.  
7/7 30 — 565.

301. Náklady vzniklé ještě před podáním návrhu na připuštění  
výpovědi nelze za náklady řízení pokládati. Totéž platí o nákla-  
dech vzniklých ohledáním místa zástupcem, dotazování se strany  
po stavu řízení, telefonických dotazů strany, rozhovoru se stranou  
po stavu řízení, jakož i smírného vyjednávání a konečně vyro-  
zumění o zaslání útrat protistranou. Náklady spojené s opozdě-  
ným předložením dokladů zavínil stěžovatel sám, takže se nemů-  
že náhrady jejich domáhati na odpůrci. Zem. 12/7 30 — 601.

#### Společný právní zástupce.

302. Byl-li společný právní zástupce pro 3 vypovídané, odpo-  
vídá hodnocení úkonů společných pro všechny 3 vypovídané v po-  
měru jedné třetiny povaze věci. Informaci se stranou hodnotil  
první soud za 1/2 hod. 32 Kč, vzhledem k složitosti případu mo-  
hla rozmluva trvat i hod, odměna zvýšena na 64 Kč, za inter-  
venci při roku na místě samém trvajícím 5 půl hodin zvýšena od-  
měna 25 Kč (1/8) na 58 Kč, za pročtení spisů po skončeném ří-  
zení odměna 30 Kč, tedy 1/8 — 10 Kč. Zem. 20/5 30 — 422. —  
Útraty intervence při místním ohledání jako útraty účelné k há-  
jení zájmů strany (vypovídané) příznány podle § 5 odst. 1 se zře-  
telem na ustanovení § 41 cřs. Kr. 25/6 30 — 250.

#### Útraty při několika důvodech výpovědních.

303. Z ustanovení § 5 odst. 1 plyne, že při posuzování otázky  
útrat jest úplně vedlejší, kolik důvodů výpovědních a s jakým

výsledkem je uplatňováno. Rozhoduje jedně, zdali byla výpověď  
připuštna aspoň z jednoho důvodu v § 5 odst. 1 jmenovaného.  
V kladném případě má vypovídací strana nárok na náhradu útrat  
všech, řebas nebyl zároveň uznán za osvědčený jiný uplatňovaný  
důvod tu nejmenovaný. — Zem. 25/7 30 — 651.

#### Úctování útrat.

304. Útraty účtované teprve po vydání usnesení o návrhu na  
svolení k výpovědi nelze v tomto řízení přisouditi. Podle § 4  
odst. 2 zák. o ochr. náj. jest o útratách rozhodnuti *současně* s roz-  
hodnutím o svolení k výpovědi. To ovšem předpokládá, že útraty  
ještě před koncem jednání, které bezprostředně předcházelo před  
vydáním usnesení o svolení k výpovědi, v němž má býti rozhod-  
nuto též o nákladech, byly účtovány aspoň předložením se seznamu  
útrat (anal. § 54 cřs.) Útraty nebyly účtovány ani jako útraty nor-  
mální, jež ostatně pro řízení nesporné vůbec stanoveny nejsou.  
Není tudíž pro přisouzení útrat účtovaných po vydání usnesení  
o svolení k výpovědi podle § 4 odst. 2 a § 5 odst. 1 zák. o ochr.  
náj. vůbec zákonného podkladu. Kr. 26/9 30 — 431. *Stejně* Kr.  
26/10 30 — 433; Nebyly-li útraty před vydáním usnesení o svolení  
k výpovědi účtovány, nebylo možno ani o výši jejich vůbec  
rozhodnouti.

305. V § 4 zák. o ochr. náj. není zákonného podkladu pro při-  
souzení útrat řízení podle § 5 odst. 1 *samostatným usnesením*,  
účtovaných zvláštním návrhem po vydání usnesení o připuštění  
výpovědi. Nejde ani o *doplnění* tohoto usnesení, podle § 423 cřs.  
jinak přípustné, výrokem o útratách. Rovněž není opory pro takové  
dodatečné rozhodnutí o útratách ani v povšechných předpisech  
o řízení nesporném. Kr. 17/2 30 — 36.

306. První soud pochybil, že stranám neoznámil, že řízení končí  
a nevyzval je ku předložení seznamu útrat. Bylo proto straně  
vypovídané dle § 5 odst. 1 přisouditi útraty řízení, poněvadž *čas*  
seznam útrat se stížností předložila. Zem. 27/9 30 — 772.

#### Zpětvzetí návrhu na svolení k výpovědi.

307. *Důsledek* toho, že vypovídací strana vzala během řízení  
návrh na svolení k výpovědi zpět, jest, že *hradí* ve smyslu § 5  
odst. 1 straně vypovídané *náklady řízení*. — Zákon vypočítává  
v § 5 odst. 1 případy, kdy která strana jest druhé povinna ná-  
hradou útrat. O zpětvzetí žádosti výpovědi ustanovení to sice  
speciálně nemluví, jest však na ten případ pamatováno konečnou  
větou § 5 odst. 1, kde se praví: „*Jinak* jest pronajímatel povinen  
nahraditi útraty nájemníkovi.“ (Útraty vypovídané straně *přízná-  
ny*.) Zem. 13/5 30 — 401. Srv. však roz. pod č. 309 a 310,

308. Vzal-li vypovídající návrh na svolení k výpovědi před skončením řízení v první stolici zpět, nelze vypovídající straně uložit náhradu útrat vypovídané strany. Pro výrok takový v tomto řízení není v zákoně vůbec žádná opora a to ani podle ustanovení § 4 odst. 2 a § 5 odst. 1 zák. o ochr. náj., poněvadž usnesení, zdali soud připoustí výpověď, v němž současně má být rozhodnuto o útratách (§ 4 odst. 2, věta 1.) vydáno nebylo, ani podle předpisů o řízení nesporném, podle nichž řízení o svolení k výpovědi dle § 4 odst. 2 se koná, neboť v platném zákoně upravujícím povšechné řízení nesporné (nesp. pat. č. 208 ř. z. r. 1854) není vůbec žádného ustanovení o náhradě útrat řízení. Ze stejných zásadních důvodů však nepřislouží ani stěžovatelným útraty řízení *rekursního* (nejde o stížnost do usnesení o připuštění nebo nepřipuštění výpovědi podle § 4 a 5). Kr. 18/10 29 — 424. — Stejně Kr. 3/3 30 — 89 (i když návrh na svolení k výpovědi byl vzat zpět proto, že vypovídáný se mezitím vystěhoval).

#### Vystěhování se během řízení.

309. Jestliže se vypovídáný během řízení o návrhu na svolení k výpovědi vystěhoval, neodpovídá zákonu usnesení, jímž návrh jako *bezpředmětný* byl zamítnut a vypovídající strana uznána povinnou nahradit útraty straně vypovídané. Návrh podaný v době, kdy vypovídáný v bytě bydlel, *nebyl* *bezpředmětným* a nestal se jím ani pozdějším vystěhováním vypovídáného. Ovšem, nebyl-li vzat potom zpět, stalo se *další pokračování* v řízení výpovědním *bezpředmětným*, také pokračovati v řízení jen pro otázku útratovou by bylo nehospodárné. Řízení mohlo být případně zastaveno; po takovém usnesení nepřicházel by v otázce útrat v úvahu § 5 zák. na ochr. náj. a bylo by na straně vypovídající, aby si jinak odškodňovací nároky uplatnila. (Usnesení prvního soudu zrušeno, věc vrácena soudu první stolice, aby znovu rozhodl a v rozhodnutí na náklady stížnosti zřetel vzal, ohledně útrat s poukazem na § 52 čr.s. a § 5 zák. o ochr. náj.) Zem. 22/5 30 — 441.

310. Z ustanovení § 5 zřejmá je *všeobecná zásada*, že nájemník je povinen k náhradě útrat vypovídající strany tehdy, když byla proti němu povolena výpověď z důvodu, který si zavínil, pokud důvod takový uveden je mezi případy § 1 odst. 2 — až na výjimku pod č. 9 uvedenou. Ze zásady zavinení vyplývá jednak, že nájemníka stihá povinnost k náhradě útrat i v tom případě, když k rozhodnutí nedošlo proto, že dobrovolným vyklizením bytu a odevzdáním klíče stalo se *bezpředmětným*, jednak i to, že rozhoduje tu *důvodnost výpovědi* v době, kdy bylo o svolení k ní *žádáno*, nikoliv tedy stav, který vypovídáná strana zjednala později dobrovolným podrobením se žádosti vypovídajícího. (Útraty vypovídající straně rek. soudem přitznány.) Zem. 22/830 — 734.

311. Vypovídající podali 12/4 1928 návrh na svolení k výpovědi z důvodu § 1 odst. 2 č. 6 a § 3. Před skončením šetření vypovídání dne 23/12 28 místnosti *vyklidili* a pronajmatelům *odevzdali*, což zápisem z 3/1 29 v přítomnosti obou stran bez jejich námitek u soudu před skončením řízení sepsaným bylo zjištěno. Na to soud usnesením z 26/2 29 uložil vypovídáné straně povinnost nahradit útraty vypovídající straně útraty řízení o návrhu výpovědním částkou 1076 Kč s tím odůvodněním, že v tomto případě byl dán výpovědní důvod č. 6. — Do tohoto usnesení podaly stížnost obě strany. Vypovídající, aby usnesení v odpor vzaté bylo *doplněno* v ten smysl, že výpověď dána odpůrci se *schvaluje*, vypovídáný, aby bylo zrušeno nebo změněno tak, že návrh na svolení k výpovědi se zamítá a navrhovatelé jsou povinni zaplatiti mu útraty I. i II. stolice. Stížnost vypovídající, pokud se domáhá *doplnění usnesení* a stížnost vypovídáné, pokud se domáhá *zamítnutí návrhu* na svolení k výpovědi *zamítnuta*. *Upřázdněním místností* a odevzdáním jich do volné dispozice pronajmatelů, jež stalo se s jejich zřejmým souhlasem, byla dosavadní nájemní smlouva *souhlasnou vůlí obou stran* již 23/12 28 zrušena (§ 863 obč. z. Sb. č. 6583). — Zánikem smlouvy nájemní před vydáním rozhodnutí o návrhu na svolení k výpovědi *odpadl* sám sebou *skutkový i právní podklad* pro usnesení o svolení k výpovědi ve smyslu § 4 odst. 2 zák. o ochr. náj., třeba návrh na svolení k výpovědi výslovně *nebyl* vzat zpět. Podle právního a skutkového stavu v době vydání usnesení v odpor vzatého *nebylo* vůbec možno rozhodnouti usnesením podle § 4 odst. 2 o svolení k výpovědi ani v *kladném* ani *záporném* smyslu bez ohledu na výsledky šetření dosud provedeného (anal. § 406 čr.s.). To plyne již z úvahy, že *výrok o skončení* v příštím nájemním období po doručení usnesení ohledně nájmu před tím již skončeného a též *příkaz k vyklizení* místností již úplně vyklizených a pronajmateli odevzdaných podle § 4 odst. 2 a 5 by neměl *praktického smyslu*, rovněž *nikoliv* formální *zamítnutí* výpovědi nájmu již *neexistujícího*. Stížností vypovídáné co do útrat vyhověno, návrh na jich přiznání vypovídající straně *zamítnut*, ani *vypovídáné* straně však *nepřisouzeny* útraty první ani druhé stolice. Kr. 3/4 1929 — 108.

#### Stížnost proti výroku o útratách.

312. I stížnost čelící jen proti výroku o útratách jest podati ve lhůtě 8 dnů, neboť zákon *nerozeznává* a výslovně vylučuje jakýkoli jiný opravný prostředek kromě stížnosti do 8 dnů po doručení usnesení. Stížnost opožděná (14. den) podanou třeba sice předložiti, neboť jde o řízení nesporné, soudu *rekursnímu* však nelze k ní přihlížeti i pro předpis § 11 odst. 2 nesp. pat., neboť druhá strana nabyla z usnesení v odpor vzatého práva, zbaviti se

povinnosti k náhradě útrat částkou v první stolici přisouzenou. Kr. 15/8 29 — 316, stejně Kr. 5/9 30 — 399.

313. Do usnesení, jímž bylo rozhodnuto o útratách návrhu na svolení k výpovědi (o útratách následkem zpětvzetí návrhu) jest rekursní lhůta 8 denní, (Rek. soud odmítl pro opožděnost rekursu vypovídající strany do usnesení prvního soudu, jímž jí bylo uloženo nahraditi vypovídané straně následkem zpětvzetí návrhu na svolení k výpovědi útraty 111 Kč do 14 dnů pod exekuci. Usnesení prvního soudu bylo doručeno vypovídající straně 14/11 29, stížnost byla podána 25/11 29, tedy po uplynutí 8 denní lhůty § 4 odst. 5 zák. o ochr. náj. Stanoví-li zákon 8 denní lhůtu ke stížnosti ve věci samé, musí se to zřejmě dotýkati každé jiné stížnosti v takových věcech, tedy i stížnosti proti ustanovení útrat. Nejv. soud nevyhověl rekursu, neboť jeho vývody není vyvráceno správné, věci i zákonu vyhovující odůvodnění napadeného usnesení. Ustanovení § 5 odst. 2 zák. o ochr. náj., jehož se stěžovatelka dovolává, týká se útrat řízení rekursního). Roz. 6/2 1930 Sb. č. 9621. — Pozn. Roz. Sb. č. 8647 (pod č. 290) prohlašuje jakýkoli dovolací rekurs podle § 4 odst. 5 za nepřipustný.

C)

## Změny v novém zákoně o ochraně nájemníků.

Zákon ze dne 27/11 1930 č. 166 Sb. z. a n. zachoval v platnosti zákon ze dne 28. března 1928 č. 44 Sb. z. a n. ve znění zákona ze dne 27. března 1930 č. 30 Sb. z. a n. se změnami a doplněními nově připojenými (čl. I § 1.)

Zákonný stav podle zák. č. 44/1928 vylíčen jest v předešlém vydání tohoto spisku Ochrana nájemníků 1928 (citovaném tu Ochrana I.) Na výklad ustanovení zákona, pokud nedoznal změny ve znění nynějším, a soudní rozhodnutí k nezměněným ustanovením se vztahující se i v tomto novém vydání odkazuje.

Změny podle nynějšího zákonného stavu vůči zákonu č. 44/1928 nastalé (v textu nového zákona v tomto vydání otištěném vyznačené odlišným tiskem) pocházejí částečně ze zákona č. 30/1930 (jímž byla účinnost zákona č. 44/1928 prodloužena od 1/4 do 30/11 1930) a částečně byly zavedeny nově v zákoně nynějším č. 166/1930 s platností od 1/12 1930 do 31/12 1931.

Stručný přehled nejdůležitějších změn v nynějším zákonném stavu vůči zákonu č. 44/1928 nastalých možno naznačiti takto:

### I. V kapitole o výpovědi:

1. Nově upraveno a rozšířeno znění posavadního důvodu výpovědního § 1 odst. 2 č. 13 (§ 2 odst. 1 zák. č. 30/1930.)

2. Připojen nový důvod výpovědní § 1 odst. 2 č. 20 (čl. I, § 2 odst. 1 zák. č. 166/1930.)

3. Sem náleží též ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 30/1930, odkazující ohledně stanovení *pojmu náhradního bytu* dostatečného podle § 1 odst. 2 č. 9, 12 a 13 a náhradního bytu přiměřeného podle § 1 odst. 2 č. 16 *vládním nařízením*, jež bylo vydáno dne 26. června 1930 pod č. 103 Sb. z. a n.

II. V kapitole o nájemném zachována v platnosti *všechna zvýšení* nájemného podle zákona č. 44/1928 k 1. lednu 1929 *přípustná* a zavedena tato *zvýšení další*:

1. Pro poplatníky s *vyšším poplatným příjmem* přes 60.000 Kč (při zvláštní dani výdělkové přes 250.000 Kč) zvýšena od 1. července 1930 hranice obecně *přípustného zvýšení* (§ 9 odst. 4) na 300 až 350% (§ 2 odst. 3 zák. č. 30/1930.) Toto zvýšení bylo zachováno i novým zákonem č. 166/1930 na dále od 1/12 1930 (čl. I, § 4 č. 1 a 3.)

2. Pro poplatníky s *poplatným příjmem přes 45.000 Kč* s platností od 1. března 1931 připojeno obdobně *zvýšení u bytů* ve výši 190–240% (čl. I, § 4 č. 2 zák. č. 166/1930)

3. U *všech místností pronajatých státu, zemím, okresům, obcím a jejich podnikům* zavedeno s platností od 1. března 1931 *další zvýšení* na 340% (čl. I, § 4 č. 5 zák. č. 166/1930)

III. Úplné *vyloučení z ochrany* ohledně *bytů* u nájemníků s *poplatným příjmem* v posledních 3 letech průměrně *aspoň 100.000 Kč* (zavedené od 1/10 1928 již v § 31 č. 6 zákona č. 44/1928, srv. Ochrana I, str. 79) *zachováno* v přiměřeně upravené *stylisaci* i v novém zákoně pod § 31 č. 7 (§ 2 odst. 4 zák. č. 30/1930).

IV. Ustanovení § 10 odst. 1 doplněno v zák. č. 166/1930 novým ustanovením e), jímž *vyloučeno* ze základu *daně* činžovní pro r. 1931 *dalších 20%* základního nájemného. — Ustanovení § 10 odst. 2 o *vyloučení*

čení části *zvýšení* obecně *přípustného* ze základu *dávěk* *vymeřovaných* na podkladě *nájemného rozšíření* v zák. č. 30/1930 *na rok 1930* a v zákoně č. 166/1930 *na r. 1931*. (§ 3 zák. č. 30/1930, čl. I § 5 zák. č. 166/1930).

V. V zákoně č. 166/1930 stanoveno konečně, že na r. 1931 *obecní přírážky* k dani činžovní *nelze* zvýšiti nad 200% (dle důvodových zpráv proto, aby nájemné nebylo nepřímou zvyšováno zvýšením obecních přírážek k dani činžovní, k němuž by jinak v některých případech mohlo dojiti podle novely k zákonu č. 77/1927 Sb. z. a n.) (čl. I, § 6 zák. 166/1930.)

Z těchto změn především jest přihlednouti k novým ustanovením o *pojmu náhradního bytu* dostatečného a přiměřeného, jež se dotýkají důvodů *výpovědních* v § 1 odst. 2 č. 9, 12, 13 a 16. z *dřívějšího zákona* *převzatých*. Podle pořadí i v novém zákoně zachovaného *připojuje* se dále úvaha o *změnách* nastalých v kapitole o *výpovědi* (§ 1 odst. 2 č. 13 a 20) a pak v kapitole o *nájemném* (§ 9 a 10 zákona). Ostatní změny jsou pro praxi významu *podružnějšího*.

### Náhradní byt.

(VI. nař. z 26. června 1930 č. 103 Sb. z. a n.)

Kapitolou pro sebe jest otázka opatření *náhradního bytu* (nebo jiných *náhradních místností*) pronajímatelem pro nájemníka. Již samo o sobě může se zdáti *podivno*, že starost o další ubytování nájemníka z bytu, jehož pronajímatel ve vlastním domě potřebuje pro sebe nebo pro své děti (což jinak zákon sám uznává za *důležitý důvod* *rozvázání* *nájemní smlouvy* i proti vůli *chráněného nájemníka*) *přesunuje* se tu na *pronajímatele*. Zákon ukládá *pronajímateli* jako *podmínku* *rozvázání vlastní smlouvy* *povinnost*, naléztí *nájemníku* *jinou smluvní stranu*, s níž opět *nájemník*, uzná-li

soud náhradní byt za dostatečný (přiměřený) — a chce-li ho nájemník ovšem přijmouti — jest pak *nucen* uzavřítí nájemní smlouvu za podmínek posavadním pronajímatelem pro něho smluvených (nebo jde-li o náhradní byt u vypovídajícího pronajímatele, tímto nabídnutých).

Z tohoto vsunutí posavadního pronajímatele jako *zákonného sprostředkovatele* náhradní nájemní smlouvy vzházejí v praxi různé nesrovnalosti a obtíže řízení výpovědního.

Nájemník, který nechce dobrovolně opustiti chráněný byt, odmítá přirozeně nabízené náhradní místnosti, jichž vnučení z pravidla pro něho znamená zhoršení nebo při nejmenším zdražení posavadního stavu bydlení. Činí ty *nejrůznější námitky* proti dostatečnosti nebo přiměřenosti nabízených náhradních místností, mnohdy snad i z příčin osobních a ve sporu i jinak — tlak budí protitlak — lidsky pochopitelných. A soud musí nezřídká prováděti i z úřední moci zdlouhává a nákladná šetření o těchto námitkách (znalci z oboru stavby, lékařství, jde-li o náhradní místnosti obchodní, i znalci z oboru nájemníkovy zaměstnání a pod.), jichž jest třeba, aby mohl rozhodnouti o uznání nebo neuznání „*dostatečnosti*“ nebo „*přiměřenosti*“ pro nájemníka a jeho poměry.

A při tom nájemník svými námitkami při nejmenším dosáhne aspoň *oddálení* nevtíhané výpovědi, jež dle § 4 odst. 2 zákona nabývá účinnosti teprve od nájemního období následujícího po doručení usnesení výpověď povolujícího — dokonce *na útraty pronajímatele*, který dle § 5 odst. 1 při těchto důvodech výpovědních nese všechny náklady řízení v prvé stolici, svoje i nájemníkovy i s právním jeho zastoupením a též náklady slyšení svědků a znalců o námitkách nájemníkem proti náhradnímu bytu činěných, to vše bez ohledu na výsledek, i tenkrát, když soud po prove-

deném šetření neuzná námitky nájemníkovy za opodstatněné.

A k tomu pro pronajímatele vchází obtíž a často i *náklady další* z toho, že musí mítí náhradní místnosti pro nájemníka *připraveny*, aby byly volny pro tohoto v době dle pravoplatného svolení k výpovědi k stěhování z bytu posavadního určené. Tuto dobu pronajímatel sám při podání návrhu na svolení k výpovědi a ani během řízení soudního, jež i jinak z různých příčin (přetíženost soudu a pod.) vyžaduje mnohdy delšího času, nemůže ani s pravděpodobnou přibližností bezpečně předvídati, tím méně, poněvadž lhůta tato jest na konec závislá též od doby doručení usnesení výpovědi připouštějícího nájemníku a určitý náhradní byt soudem za „*dostatečný*“ nebo „*přiměřený*“ po vyšetření uznány musí býti v usnesení uveden.

Stávají se v praxi i případy, že nájemník po svolení k výpovědi nechá vypovídajícího v nejistotě o svém úmyslu nastěhovati se do náhradního bytu tímto mu k době stěhování opatřeného a pak v poslední den stěhovací lhůty se odstěhuje jinam, takže pronajímatel nemůže již náhradní byt v čas ani vypověděti a musí jej po případě ještě po 2 nájemní období platiti.

Byl-li návrh na svolení k výpovědi, snad teprve ve druhé stolici, pravoplatně zamítnut, jest *celý náklad* pronajímatelův na opatřený náhradní byt, někdy dosti značný, vůbec *marný*.

A při tom v obojím případě po celou dobu řízení o návrhu na svolení k výpovědi bývá náhradní byt udržován *neobydlen*, právě, aby bylo jeho upotřebení v příslušný čas zabezpečeno — což ostatně nezdá se ani v souhlase se základní tendencí zákona tvořícího součást zákonodárné péče bytové. Srv. však skutkový děj roz. Sb. č. 9185 (dále pod č. 317), z něhož vyplývá, že náhradní byt může býti *v nájmu třetí osoby*, dokonce i v době k vyklizení posavadního bytu určené.

Zatímni nemožnost nastěhování se do něho má za následek po případě možnost odkladu exekuce vyklizením z bytu posavadního na návrh vypovězeného nájemníka.

To jsou některé obtíže a nesrovnalosti, které přináší s sebou podstata tohoto zařízení po stránce hospodářské.

V soudním řízení o svolení k výpovědi vyskytovaly se však i různé obtíže spíše formální při praktickém řešení otázky uznání „dostatečnosti“ nebo „přiměřenosti“ náhradního bytu, jichž skutkové podmínky zákon sám ani přibližně nenaznačuje. Tyto obtíže a z nich vzházející nesrovnalosti při nejednotném posuzování různých těchto podmínek pro určité případy v soudní praxi, u jednotlivých krajských soudů v tomto řízení jako instanci konečných roztržštěné, vedly zákonodárce k tomu, že v zákoně ze dne 27/3 1930 č. 30 Sb. z. a n. ustanovil, že pojem náhradního bytu pro důvody výpovědní podle § 1 odst. 2 č. 9, 12, 13 a 16 bude stanoven vládním nařízením.

Vládni nařízení o pojmu náhradního bytu ve smyslu tohoto zákonného ustanovení bylo vydáno dne 26. června 1930 pod č. 103 Sb. z. a n. a nabylo účinnosti dnem 17/7 1930 (dnem vyhlášení). Působnost tohoto vládního nařízení není časově omezena a platí patrně i pro dobu účinnosti zákona č. 166/1930, jímž byla prodloužena i účinnost zákona č. 44/1928 ve znění zákona č. 30/1930.

### Pojem náhradních místností podle vládního nařízení.

Vládni nařízení č. 103/1930 vypočítává určité znaky, jež uznává za rozhodující při posuzování dostatečnosti nebo přiměřenosti náhradního bytu.

Jest ovšem uznati, že takový výpočet zůstává pro nevyčerpatelnou různost poměrů v praxi neúplný a s druhé strany, že pro řízení soudní vzházejí z obšírnější kasuistiky zákonných předpisů mnohdy opět komplikace jiné, neboť čím více slov, tím více možností různých výkladů (čehož zvlášt zřejmým dokladem jsou právě mnohá jiná ustanovení těchto výjimečných zákonů). Na tuto poslední nepříznivou stránku praktických zkušeností již z poměrně krátké působnosti tohoto vládního nařízení poukazuje též Dr. J. Kautský v S. L. 1930 str. 201.

Přes to jest vítati, že zákonodárce sám tu zaujal určitější stanovisko k některým otázkám v praxi při rozhodování o této pro obě strany zvlášt důležité podmínce výpovědi dosud ne zcela ujasněným. Především v té otázce, že přiznal rozhodující význam i hospodářské stránce bydlení, totiž otázce ceny náhradního bytu pro nájemníka. Ovšem nutno uznati, že namoze znaky takovými, jež ve své povšečnosti opět nepodávají určitějšího jednotného měřítko pro posuzování různých poměrů v jednotlivých konkrétních případech v praxi.

Formální význam tohoto vládního nařízení pro soudní praxi spočívá hlavně v tom, že při řešení otázky uznání dostatečnosti nebo přiměřenosti náhradního bytu nebo jiných místností navrhovatelem v řízení o svolení k výpovědi nabízených možno se omeziti na zkoumání skutkových okolností ve vládním nařízení výslovně uvedených.

Výpočet těchto skutkových okolností podle znění vl. nařízení jest pokládati za vyčerpávající. („Byt je považovati za dostatečný, přiměřený“), tak že, vyhovují-li nabízené náhradní místnosti podmínkám tu uvedeným, soud je uzná, nevyhovují-li některé z nich neuzná za dostatečné nebo přiměřené ve smyslu zá-



*kona.* Při tom ovšem jest věcí *nájemníka*, aby určitě *závady* ve směrech ve vl. nařízení naznačených pro svůj případ v soudním řízení o svolení k výpovědi včas (podle rozhodování některých soudů ještě v řízení v prvé stolici) *vedl* a rovněž věci *pronajimatele*, aby po případě včas nabídl *osvědčení* jejich *bezpodstatnosti*. Podle zásadního ustanovení § 4 odst. 1 stačí patrně i ohledně náležitostí ve vl. nařízení předepsaných pro uznání dostatečnosti nebo přiměřenosti náhradních místností v tomto řízení *pouhé osvědčení*, tím spíše, poněvadž přesný důkaz o většině těchto okolností by byl v praxi nejvýš obtížný, ne-li vůbec nemožný.

Vládní nařízení č. 103/1930 v § 1 stanoví podmínky *dostatečnosti* náhradního bytu při výpovědním důvodu podle § 1 odst. 2 č. 9, 12 a 13 zák. o ochr. náj., v § 2 podmínky *přiměřenosti* náhradního bytu při výpovědním důvodu § 1 odst. 2 č. 16, § 3 obsahuje další *společná* ustanovení k některým náležitostem v § 1 a 2 uvedeným. V § 4 pak ustanovuje, že předpisu § 1 (o dostatečnosti náhradního bytu) jest *obdobně* užití i na *jiné náhradní místnosti* při důvodech výpovědních podle § 1 odst. 2 č. 12 a 13 zák. o ochr. náj.

Zákon o ochraně nájemníků užívá výrazů „dostatečný“ a „přiměřený“ byt též v § 1 odst. 2 č. 4 a v novém ustanovení § 1 odst. 2 č. 20. Ačkoli v těchto posledních předpisech nejde o byty „náhradní“ v technickém smyslu slov zákona, zdá se i tu analogické použití tohoto vládního nařízení i na výklad stejných výrazů v témž zákoně odůvodněno, pokud ovšem i tu obdoba je možna.

## Náhradní byty.

### *Dostatečné.*

*Podmínky* dostatečnosti náhradního bytu podle § 1 vl. nař. jsou tyto:

#### 1. *Rozsah* náhradního bytu:

a) Počet *obytných místností* stejný, *kolik* jich obsahuje *byt dosavadní*, *nejvýše* však tolik obytných místností, *kolik dospělých osob* obývalo byt *dosavadní v době podání návrhu* na svolení k výpovědi. I když v bytě *dosavadním* obývalo více osob *dospělých* než měl obytných místností, rozhoduje pro náhradní byt počet místností v bytě *dosavadním*.

Za obytné místnosti *nepokládají se* kuchyně, pokoje pro služebné, spíže, koupelny, verandy a ostatní vedlejší příslušenství (§ 3 odst. 2 vl. nař.)

*Dospělými* ve smyslu § 1 (§ 3 odst. 1) vl. nař. a § 21 obč. z. jsou osoby, které překročily 14. rok věku. Dvě osoby mladší nebo při lichém počtu také jedna zbývající osoba *nedospělá* se počítá za osobu *dospělou* (podobně jako při bytech nadměrných podle § 1 odst. 2 č. 16 a § 9 odst. 3 zákona).

K osobám *byt obývajícím* podle § 1 (§ 3 odst. 1) vl. nař. *nepočítají se* osoby služebné (stejně jako při bytu nadměrném. Počítají se k nim však nejen *členové rodiny* nájemníka, nýbrž i *jiní příbuzní* s ním bydlící (rodice jeho nebo jeho manželky, sourozenci atd.) a též *podnájemníci*, *tito* poslední však jen potud, pokud u nájemníka bydlí již *z doby před 31/3 1928*. (Při bytech nadměrných podle § 1 odst. 2 č. 16 a § 9 odst. 3 zákona k počtu osob byt obývajících jest počítati podle znění těchto ustanovení *podnájemníky* vůbec, i když se *nastěhovali* po 31/3 1928).

*Podmínkou* započtení *podnájemníků* pro dostatečnost bytu náhradního tedy jest, že v den *podání návrhu* na svolení k výpovědi jsou v bytě *titíž* *podnájemníci*

kteří se nastěhovali do bytu před 31/3 1928. Nastala-li po tomto dni změna v jejich osobách, nelze jich do počtu osob byt obývajících podle § 1 vl. nař. již započísti, třeba byli v bytě jiní podnájemníci stále i před 31/3 1928.

Toto ustanovení souvisí asi s tím, že podnájemníci z doby před 31/3 1928 zásadně jsou rovněž posud účastní ochrany, kdežto noví podnájemníci od 1/4 1928 i u chráněných nájemníků jsou z ochrany vůbec vyloučení (§ 31 č. 4 zák.), takže nájemník jim kdykoli může dáti volně výpověď. Ovšem svolením k výpovědi proti nájemníku zanikají podle § 568 čřs. samy sebou i smlouvy podnájemní, ať jsou podnájemníci posud pod ochranou zákona čili nic.

Nájemník má však v uvedených mezích podle znění § 1 a 3 vl. nař. nárok na dostatečný náhradní byt s rozsahem určeným i podle počtu chráněných podnájemníků a to i *tenkráté*, když by pak již dřívější nebo vůbec jiné podnájemníky do náhradního bytu nepřijal. Zákon ani vládní nařízení tuto povinnost vypovězenému nájemníku neukládá. *Prijme-li* tento pak *do náhradního bytu* buď již dřívější nebo jiné podnájemníky — náhradní byt s výhradou, že tak učiní nesmí, by soud se zřetelem na tendenci vl. nařízení z dostatečný asi uznati nemohl — *nejso* účastní od 1/4 1928 na dále ochrany podle § 31 odst. 1 č. 4 zák. neboť § 32 zák. na podnájemníky v náhradních bytech nájemníkům v soudním řízení o svolení k výpovědi pronajatých se nevztahuje.

Toto ustanovení § 3 vl. nař. (o započtení podnájemníků) řeší autenticky otázku v praxi posud *spornou*, zdali u nájemníků, kteří měli hlavní pramen výživy z podnájemníků, lze uznati za dostatečný byt náhradní, který sice vyhovuje osobní potřebě bydlení nájemníka a jeho rodiny, avšak zbavuje ho možnosti mít na dále v *dřívějším rozsahu podnájemní-*

*ky*. Otázka tato nebývala jednotně rozhodována, ač v praxi důsledky pro vypověděné nájemníky nemající jiné obživy bývaly někdy za příkré považovány. Vl. nařízení řeší nyní tuto otázku *kladně*, avšak jen, *pokud* nájemník v době podání návrhu má tytéž podnájemníky z doby před 31/3 1928. Případů takových bude ovšem postupem času v praxi stále méně.

b) Kromě místností obytných v počtu ad a) uvedeném *místností nutné k výkonu dosavadního povolání* nájemníka, ovšem patrně jen, *pokud je vykonával* v bytě posavadním. Počet místností *nutných* k výkonu dosavadního povolání vl. nař. blíže neurčuje. I tu bude se rozsah jejich řídit *především* podle poměrů v bytě *posavadním* při čemž rozhodným bude pro nutný počet a velikost (po případě i rozdělení a polohu) těchto místností jen rozsah a způsob povolání *majitele bytu* (nikoli členů rodiny a jiných osob byt obývajících) v době podání návrhu na výpověď *skutečně vykonávaného*, nikoli pouhý úmysl, třeba i z okolností zřejmý, již v bytě posavadním je rozšířiti. Rozsah a počet místností používaných nájemníkem k výkonu povolání v bytě posavadním tvoří *nejvyšší hranici* i pro nutné místnosti v bytě náhradním. Může však býti i *menší*, pokud nájemníku stačí méně místností pro výkon jeho povolání v rozsahu posavadním (obdobně jako při počtu místností podle počtu dospělých osob jinak nadbytečném.) O postačitelosti místností k výkonu povolání v náhradním bytě v uvedeném smyslu bude ve sporných případech z pravidla třeba slyšení znalce z oboru povolání nájemníka (§ 4 odst. 2 zák., § 2 č. 5 nesp. pat.) —

c) *Nutné příslušenství*. Ani tu vl. nařízení blíže nenaznačuje, co jest za nutné příslušenství u nájemního bytu považovati. Tuto otázku bude třeba řešiti podle *zvyklostí* a pravidelných potřeb bydlení. Roz-

sah a povaha jeho může býti různá, zejména i podle toho, zdali byt je ve městě či na venkově. V městě zejména bude uznati za nutné příslušenství sklep a půdu pro domácnost nájemníka k účelům, pro něž obvykle slouží, v míře dostatečně vyhovující (uložení přiměřené zásoby uhlí a dříví, možnost usušiti prádlo), podle okolností též *používání prádelny* v domě a pod. Na *venkově* může postačiti k uvedeným účelům na př. i kůlna neb místo na dvoře a pod.

Za nutné příslušenství ve smyslu § 1 vl. nař. zpravidla samo o sobě nelze pokládati na př. *koupelnu, spíží, pokoj pro služebné, kteréžto části bytu § 3 odst. 2 vl. nař. uvádí pod širším pojmem „vedlejší příslušenství“*. Naproti tomu ovšem, aspoň u městských bytů, *zvláštní kuchyni*, jež podle téhož ustanovení k obytným místnostem se rovněž nepočítá. Záchod podle okolností (rozdělení bytů) může býti i společný uznán za postačující.

VI. nařízení předpisuje sice povšechně nutné příslušenství vůbec jako *součást* náhradního bytu dostatečného. I *způsob a zařízení* jeho však jinak jsou vymezeny jen *mirou nutnosti* pro potřebu nájemního bydlení dostačující.

2. *Nezávadnost* náhradního bytu *v ohledu zdravotním* nejen povšechně, nýbrž i se zřetelem na nájemníka tak, aby bydlení v něm neohrožovalo zdraví *nájemníka a všech členů jeho rodiny*. K osobním podmínkám jiných osob dosavadní byt obývajících, třebaš i žilí jako příbuzní s nájemníkem ve společné domácnosti, v tom směru se nepřihlíží.

Jsou-li nájemník nebo některý člen jeho rodiny stížen chorobou nebo takovou tělesnou vadou, pro které by bydlení v náhradním bytě (podle jeho povahy, vyšší poschodí, vlhkost a pod.) bylo spojeno pro ně s nebezpečím újmy na zdraví, není náhradní byt pro nájemníka dostatečným ve smyslu vládního

nařízení. Tak rozhodovala obecně již praxe dřívější, zjišťujíc povahu náhradního bytu se zdravotní stránky znalci z oboru lékařství, stavby a pod.

3. Možnost pro *nájemníka i členy jeho rodiny*, vykonávati *bez značného stížení* i při bydlení v náhradním bytě *dosavadní jejich povolání*. VI. nařízení přihlíží v tomto směru i k členům rodiny nájemníka („*jím*“, „*jejich*“) v jeho bytě bydlícím, patrně bez rozdílu věku, pokud ovšem tito nemají již svoji rodinu vlastní.

Pokud jde o nutné *místnosti* k výkonu povolání v náhradním bytě, jest tato podmínka stanovena *zvlášť* (ovšem jen pro majitele bytu, srv. č. 2a). *Tu* bylo by přihlížeti zejména *k vzdálenosti* nového bytu od místa jejich zaměstnání, též se zřetelem na *dopravní spojení* (tramvají, dráhou a pod.), při těch, kdož vykonávají své povolání *v bytě* a jsou odkázáni na *zákazníky z určitých kruhů* v bližším okolí, i na možnost získati *zákazníky v okolí* bytu náhradního (na př. švadleny a pod.). Ovšem vždy jest i tu rozhodujícím pouze způsob a rozsah *skutečného* vykonávání dosavadního povolání nájemníka a členů jeho rodiny v době podání návrhu na výpověď. Nad to vylučuje stížení výkonu povolání dostatečnost náhradního bytu jen, je-li *značné*, t. j. byl-li by výkon povolání dosavadního pro nájemníka nebo některého člena jeho rodiny v náhradním bytě vůbec znemožněn neb aspoň do té míry, že by hospodářský základ existence jejich v posavadním povolání byl vážně ohrožen.

Úspokojivé řešení této otázky, k níž již posavadní praxe i před vydáním vládního nařízení při zkoumání dostatečnosti náhradního bytu též přihlížela, způsobuje v praxi značné obtíže, k jichž zmenšení ani vládní nařízení svým povšechným zněním („*neztěžuje-li*“ „*byt*“ „*značné*“ „*výkon*“ povolání) pravděpodobně mnoho přispěti nemůže.

4. Další důležitou otázkou výše nájemného z náhradního bytu žádaného řeší vl. nař. v § 1 různé dle toho:

- a) poskytne-li pronajímatel nájemníků náhradní byt ve svém domě, nebo
- b) v domě cizím.

V prvním případě ad a) musí býti nájemné z bytu náhradního *úměrné* dosavadnímu nájemnému, v případě druhém ad b) nesmí býti *tak vysoké*, aby nájemníku po jeho uhrazení z jeho pravidelných důchodů nezbylo na ukojení jiných nutných životních potřeb pro něho a jeho rodinu (pokud podle zákona je povinen o členy své rodiny pečovat.)

ad a) V jaké *poměrné výši* vládní nařízení pokládá nájemné z náhradního bytu za *úměrné*, neb aspoň podle jakých *známek* se má žádaná *úměrnost* k dosavadnímu nájemnému zjišťovati, vládní nařízení nikterak blíže neurčuje.

Nezbude asi, než hledati *tertium comparationis* v počtu místností, poloze a výpravě obou bytů a počítati pak *úměrnost* nájemného z náhradního bytu tak, *jako by* i tento co do výše nájemného byl rovněž *pod ochranou zákona*.

Počet *úměrností* předpokládá určitý znak oběma *úměrným* číslům společný. Cena zboží je *úměrná* počtu kusů, váze a pod., ač ovšem *úměrnost* ani tak v praxi nebývá provedena důsledně (při větším množství zboží bývá cena za jednotlivý kus v souhrnu menší a pod.)

Hledati však *úměrnost* mezi cenou bytu *chráněného a nechráněného* (náhradní byty podle § 32 zákona co do výše nájemného ochráně nepodléhají), jak známo, pro naprostou různost podmínek tvoření těchto cen v dnešních poměrech vůbec nelze. Nezbyvá proto, než vzíti za základ *úměrností* nájemného pro náhradní byt v domě pronajímatelově (ať jde o

dům starý či nový, byt posud chráněný čili nic) předpoklad objektivně stejný, *cenu*, jakou by měl náhradní byt asi *téže povahy a rozsahu*, který je posud *pod ochranou*. Jedině pak lze říci i matematicky, že nájemné z náhradního bytu je (přibližně) *úměrné* nájemnému dosavadnímu. Jinak soukromé poměry majetkové a rodinné nájemníka tu nerozhodují.

ad b) Pokud jde o *náhradní byt* v domě *cizím*, odpovídá předpis § 1 vládního nařízení celkem názoru v soudní praxi již dříve převládajícímu, že byt náhradní, z něhož by nájemník měl platiti nájemné *tak nepoměrné vysoké*, že by mu při jeho *majetkových a výdělkových poměrech* vedle nového nájemného *nebylo lze* uhraditi náklad na *slušné a přiměřené opatření* jeho rodiny, *není* pro něho ani „*dostatečným*“ bytem náhradním ve smyslu zákona o ochr. náj.

Vl. nař. stanoví tu jako *hranici* výše nájemného z náhradního bytu náklad na ukojení *ostatních nutných potřeb* nájemníka. Při tom bere zřetel na *důchody* nájemníkovy, tedy na *běžné jeho příjmy* z jeho majetku, služebního nebo pracovního poměru a pod. Co jest počítati za *důchody* nájemníkovy, bylo by možno snad určití podle obdoby zákona o přímých daních č. 76/1927. Ovšem nelze tu použiti ani výsledku předpisů těchto daní, pokud by nájemník sám dobrovolně je nepředložil. Jinak lze *nejúplněji* zjistiti *důchody* nájemníka z poměru *pracovního a služebního* podle jejich povahy (dotazem na zaměstnavatele a pod.). *Obtížnější* bývá již spolehlivější zjištění *důchodů* nájemníka ze *soukromého jeho majetku* nebo vůbec z vlastního jeho *soukromého podnikání* (obchodu, živnosti a pod.), kde pro pojem *důchodů* nutno ostatně rovněž i jistou *pravidelnost*, aspoň průměrnou, předpokládati.

Rovněž i *druhý* základ výpočtu hranice nájemného z náhradního bytu, *náklad* na ukojení *jiných nutných potřeb*, může býti v jednotlivých případech různě po-

čítán. *Absolutní* výši tohoto nákladu pro určitý případ zjišťovati zajisté netřeba a není ani pro takový výpočet spolehlivého objektivního základu.

Spíše jest vycházeti z *relativního poměru* obou druhých zjištěných položek — *nájemného* z náhradního bytu požadovaného a celkového pravidelného *důchodu* nájemníka — a podle obecné zkušenosti odhadnouti, zdali nájemné požadované nepřevyšuje *poměrný díl* důchodů nájemníkových, jež v daných poměrech bez újmy ukojení ostatních nutných životních potřeb *může* věnovati na náklad na životní potřebu bydlení pro sebe a rodinu.

Pro *jednotnost* praxe by tu asi mohlo nejlépe vyhovovati ustanovení, že cena náhradního bytu nesmí převyšovati *určitý díl příjmů* nájemníkových jako nejvyšší hranici. Poměrný tento díl bylo by hledati (podle dat statistických) v té výši, jakou by nájemník vedle nákladu na jiné životní potřeby své a rodiny dle své hospodářské síly *mohl* a pak — nenašel-li by si sám byt jiný, osobně i v ceně lépe mu vyhovující — *těž měl* na potřebu bydlení vynaložiti. Bylo by možno snad i matematicky vyjádřiti tento poměrný díl podle druhu povolání a počtu členů rodiny — bývají i taková čísla v cenových indexech uveřejňována. Ovšem každý takový poměr, ať jednotně či pro jednotlivý případ podle zvláštních poměrů nájemníka zjištěný, může míti pravděpodobnost jen přibližnou. I soud musí však z nějakého číselného poměru vycházeti (jako na př. pro výživné na dítě počítá se v praxi přibližně  $\frac{1}{7}$  důchodu otcova) a bylo by jisté i v zájmu jednotnosti praxe žádoucím, aby dle možnosti takový nějaký poměr (na př. pro rodiny dělníků, zřizenců, úředníků s pevným platem) pro nájemné z náhradního bytu byl stanoven.

Z pouhých všeobecných výrazů pro usnadnění nebo způsob pro jednotnost způsobu rozhodování i v těchto

zásadních otázkách příznivějších výsledků těžko lze očekávati.

Při tom nastává v praxi i nejistota další. Nájem v náhradních bytech snad bez výjimky jsou ujednány pronajímateli jako nájem na dobu neurčitou se zákonem  $\frac{1}{4}$  letní lhůtou výpovědní. Dle ustanovení § 32 zák. jest nájemník chráněn proti volné výpovědi se strany pronajímatele stejně jako byl chráněn v bytě dřívějším, přes to, že nové pronájmy dle § 31 č. 4 zák. od 1/4 1928 jinak nejsou již vůbec pod ochranou,

Ohledně ochrany co do výše nájemného § 32 zák. pro náhradní byty neobsahuje však žádného ustanovení. Ani vládní nařízení č. 103/1930 neustanovuje přímo ničeho o nájemném z náhradního bytu pro další trvání tohoto nájmu po dobu ochrany proti výpovědi v § 32 zák. nájemníku propůjčené. Zejména neklade též za podmínku uznání dostatečnosti náhradního bytu převzetí smluvního závazku se strany pronajímatele, že po dobu trvání ochrany nájemníků nájemné z nájemního bytu při jeho opatření smluvené nezvýší na př. nad míru zákonem o ochr. náj. v budoucnosti nově za přípustnou uznanou (jak někdy soudy v praxi též požadují).

Praxe některých soudů pomáhá tu nepřímou na ten způsob, že, požaduje-li pronajímatel později z náhradního bytu nájemné vyšší a nájemník odepře je platiti, neuznává tuto okolnost za důvod výpovědi podle § 32 a § 1 odst. 2 č. 1 zákona.

Důsledkem této praxe stane se pak nájemník náhradního bytu účastným nejen ochrany proti výpovědi podle § 32 zákona, nýbrž i ochrany proti zvýšení nájemného dokonce do té míry, že nájemné původně smluvené, za trvání zákonné ochrany po celou dobu nájmu nemůže mu býti zvýšeno. (Srv. str. 19, roz. pod č. 324.)

Ovšem jest pak otázka, zdali pronajímatelé, uvědomí-li si tyto důsledky, vůbec náhradní byty budou ochotni za nájemné v míře § 1 vl. nař. stanovené propůjčovati.

#### Náhradní byt přiměřený.

V nynějším zákoně vyskytuje se požadavek opatření náhradního bytu přiměřeného toliko při výpovědním důvodu § 1 odst. 2 č. 16 z *nadměrného bytu* o 4 a více pokojích. (Srv. Ochrana I, str. 16.) Tento důvod výpovědní vyskytuje se ostatně v praxi poměrně zřídka.

Pojem a náležitosti přiměřeného bytu náhradního stanoví § 2 vl. nař. celkem tak, že náležitosti bytu dostatečného v § 1 vypočtené v některých směrech ve prospěch nájemníka rozšiřuje.

1. *Rozsah* přiměřeného bytu co do *počtu obytných místností* zvyšuje o jednu *nad počet dospělých osob* v den podání návrhu byt obývajících. Byt posavadní jako nadměrný podle § 1 odst. 2 č. 16 musel mít ovšem nejméně o 2 místnosti více než bylo osob dospělých v bytě. Přes to nemusí býti ve skutečnosti vždy tento poměr mezi počtem obytných místností bytu posavadního a náhradního bytu přiměřeného zachován, poněvadž do počtu osob dospělých byt obývajících pro nadměrnost bytu podle § 1 odst. 2 č. 16 zák. podnájemníci se počítají. (Kubišta 1924 str. 20, Ochrana I, str. 18), kdežto pro rozsah bytu náhradního přiměřeného podle výslovného předpisu § 3 odst. 1 vl. nař. podnájemníci se nepočítají.

Jinak o počítání dospělých osob byt obývajících platí i při náhradním bytu přiměřeném podle § 3 odst. 1 lotěz, co při náhradním bytu přiměřeném, zejména nepočítají se k nim rovněž osoby služebné.

I přiměřený byt náhradní musí kromě příslušného počtu obytných místností obsahovati *místnosti nutné*

k vykonávání *dosavadního povolání* majitele bytu, jež i podle § 1 odst. 2 č. 16 zák. za obytné místnosti (pro nadměrnost bytu) se nepokládají.

Ohledně *polohy, prostornosti, příslušenství a výpravy* náhradního bytu přiměřeného stanoví vl. nařízení povšechně *rovnocennost* s bytem posavadním.

2-3. O podmínkách *zdravotních* a možnosti dalšího *výkonu dosavadního povolání* nájemníka a členů jeho rodiny obsahuje § 2 vl. nař. *stejná* ustanovení jako v § 1 u náhradních bytů dostatečných.

4. Pro výši *nájemného* z přiměřeného náhradního bytu stanoveno jest *povšechné měřítko* poněkud *jiné* v ten smysl, že nemá jeho placením býti značně snížena dosavadní životní míra nájemníka a jeho rodiny.

#### Jiné náhradní místnosti.

Podle § 4 vl. nařízení č. 103/1930 jest ustanovení § 1 o dostatečnosti náhradního bytu *obdobně* užití také na jiné náhradní místnosti než byty, jde-li o výpověď podle § 1 odst. 2 č. 12 a 13 zákona.

Tímto ustanovením vládní nařízení vydané na základě a v rámci platného zákona o ochraně nájemníků přímo uznává připustnost svolení k výpovědi podle § 1 odst. 2 č. 12 a 13 zák. pro vlastní nutnou potřebu nebo potřebu pro ženaté nebo vdané děti nebo pro děti, jež sňatkem hodlají založiti vlastní domácnost, *těž* ohledně *obchodních a jiných místností*, kterážto otázka i přes předpis § 30 a 32 zák. nebyla posud všude stejně řešena.

Povaha a náležitosti jiných náhradních místností řídí se pak podle povahy místností, z nichž se dává výpověď dle obdoby zásad v § 1 vl. nař. pro náhr. byty *dostatečné* stanovených, neboť zákon dle nynějšího znění žádá v § 1 odst. 2 č. 12 a 13 náhradu pouze dostatečnou.

Při jiných důvodech výpovědních jiné místnosti ná-



hradní než byty v zákoně vůbec předepsány nejsou. Při výpovědi podle § 1 odst. 2 č. 9 zák. (užitečnější stavba) náhradu za jiné místnosti než byty pronajímatel opatření není povinen, důvod § 1 odst. 2, č. 16 zák. při jiných místnostech než bytech již dle znění tohoto zákonného ustanovení jest nepřipustný.

Obdoby ustanovení § 1 vl. nař. pro stanovení podmínek dostatečnosti u jiných náhradních místností (místností obchodních, dílen a pod.) lze ovšem použítí jen do *jisté míry*, pokud to rozdíl v povaze a určení těchto místností připouští.

1. *Rozsah* bude se řídit nejen počtem posavadních místností, nýbrž i jejich prostorností, při tom však se zřetelem na nutnou potřebu podle posavadního rozsahu a způsobu používání najatých místností pro účely nájemníka. Podobně i nutné příslušenství.

2. Nezávadnost v ohledu *zdravotním*.

3. Používání náhradních místností nesmí být spojeno se značným stížením výkonu *povolání nájemníka* (ohled na povolání členů rodiny tu patrně odpadá). Při provozovnách, dílnách, skladištích bude podle okolností přihlížeti k *vzdálenosti* od bytu nájemníka, bydlí-li v jiném domě, dále k tomu, v jaké části místa náhradní místnosti se nacházejí, možnost *prosperity* podniku nájemníka v místnostech náhradních i z důvodů jiných a pod. V tom směru nutno mnohdy slyšeti znalce z oboru zaměstnání nájemníka a pod.

4. Ohledně *výše nájemného* z náhradních místností — jde-li o náhradní místnosti v domě pronajímatelově, úměrnost k nájemnému posavadnímu, jinak úměrnost k důchodům nájemníka se zřetelem na nutné životní potřeby, tu i na životní potřebu bydlení — v praxi naskytají se *obtíže obdobné* jako u dostatečných bytů náhradních, u jiných místností spíše ještě ve stupni vyšším.

Vůbec jeví se i u těchto ustanovení, s jakými *obtížemi* v praxi provádění předpisů zákona o ochraně nájemníků potkává se *obdoba* použití předpisů, vztahujících se na byty, též pro místnosti jiné povahy a určení.

Životní potřeba bydlení jest podstatně *rozdílná* od činnosti pouze hospodářské, již jiné místnosti (samostatné provozovny a pod.) výhradně slouží. Již proto nehodí se četná ustanovení zákona o ochraně nájemníků, zejména v dnešní své kasuistice, mnohdy ani zásadně na jiné místnosti než místnosti určené k obývání.

Přes to zůstalo i v nynějším zákoně znění § 30 nezměněno, dle něhož *všechna* ustanovení o bytech v tomto zákonu vztahují se také na jakékoli jiné místnosti najaté, *pokud* zákon sám jinak neustanovuje. Tu zákon ani obdoby se nedovolává, nýbrž stanoví přímou působnost ustanovení o bytech i pro všechny místnosti jiné, pokud sám působnost tuto výslovně nevylučuje. A takové výslovné vyloučení připojuje jen na několika málo místech (na př. v § 1 odst. 2 č. 9, 16, 17, 18, 20, nikoli však již na př. u § 6, 31 č. 4 a pod.)

Opatření náhradního bytu.

314. „*Opatření bytu*“ neznamená, že je pronajímatel povinen mít k dispozici nájemníka náhradní byt, až se tento rozhodne jej najmouti teprve *po drahé době*, nýbrž znamená jen opatření možnosti nájmu bytu *pro dobu vyklizení*. (Soud posuzuje nárok na vyklizení a svolení k výpovědi podle § 4 zák. o ochr. náj. jak co do *potřeby* pronajímatelovy tak co do otázky *opatření* náhradního bytu podle *doby rozhodnutí* a napotomní změny neruší nárok rozhodnutím nabytý.) — Proti *exekuci vyklizením* na základě soudního svolení k výpovědi, jež uděleno z důvodu § 1 č. 12 zák. o ochr. náj., *nemůže* nájemník uplatňovati žalobou podle § 35 ex. ř., že pro vypořádajícího pronajímatele *odpadla* po udělení svolení k výpovědi *potřeba bytu* (byl přeložen jinam), nebo že vypovězenému nájemníku *nebyl pronajat* náhradní byt (protože nepoužil příležitosti, by si ho najal). — *Nejde* tu o okolnosti jež by působily *zánik* nebo *stavení* obligačního nároku na vyklizení najaté.

ho předmětu, jako jest na př. uspokojení tohoto nároku, promínutí, promlčení, zánik věci, dodatečná nemožnost plnění, sečkání, tedy okolností rušící vzájemný právní poměr stran nebo ho stavící.) — Roz. 25/10 1929 Sb. č. 9309.

314a) Stačí, byl-li návrh vypovídací strany ohledně jiného náhradního bytu (na místě dříve navrhovaného) učiněn před skončením řízení výpovědního a před vydáním usnesení výpověď nabízejícího. Zem. 14/7 30 — 545.

#### Náhradní byt z části původního bytu.

315. Byla-li výpověď z bytu uznána za oprávněnou s tím, že pronajímatel obstará nájemci ve svém domě jiný byt jako byt náhradní, neuzívá nájemce těch místností z původního bytu, jež byly určeny jako náhradní byt, bez právního důvodu, třebaš nebylo ujednáno nájemné za používání těchto místností. — (Žalobce dal se svolením soudu žalovanému výpověď ze 7 pokojového bytu, jež byla povolena pod podmínkou, že obstará žalovanému byt třípokojový ve svém domě. Žalovaný užíval stále třípokojového bytu v domě, vyloučeného z dřívějšího 7 pokojového bytu. Žaloba o vyklizení tohoto třípokoj. bytu, z něhož o nájemném žalobce se s ním nedohodl, zamítnuta.) Roz. 8/8 1929 Sb. č. 9020.

#### Exekuce vyklizením proti poskytnutí náhradního bytu.

316. Je-li dlužník podle exekučního titulu povinen vyklidití místností proti tomu, že mu vymáhající věřitel poskytne určité a upravené místnosti náhradní, nejde o případ § 7 ex. ř., nýbrž o vzájemné plnění podle § 8 ex. ř. („z ruky do ruky“). — Není sice předepsáno, avšak jest záhodno, by v usnesení povolujícím exekuci bylo vyjádřeno, že plnění jest závislé na vzájemném plnění věřitelově. To má obsahovati již exekuční návrh. Nestalo-li se tak, není důvodu, by se při povolení exekuce nevzal zřetel na vzájemné věřitelovo plnění. (Nejvyšší soud obnovil usnesení prvního soudu povolující exekuci k vyklizení s tím *dotatkem*, že vyklizení krámu se povoluje jen proti tomu, že vymáhající věřitel povinnému současně poskytne náhradní krám v exekučním usnesení uvedený, totiž „krám v domě čp. 102 opatřený potřebnými regály a upravený tak, by mohl býtí vytápěn.“ — Doporučuje se pojmuti tento dodatek do usnesení o povolení exekuce, poněvadž výkonný orgán z pravidla exekuční titul nezau. Výkazu o tom, že náhradní byt je povinnému k dispozici, v návrhu k povolení exekuce třeba není; není-li tomu tak, je to důvodem k odkladu exekuce podle § 42 č. 4 ex. ř. Sb. č. 1769, 4123, 8682) — Roz. 25/4 1930 Sb. č. 9856, Jur. Ztg. č. 1117. — Srv. též roz. 11/4 1929 Sb. č. 8867, Př. roz. 1929 str. 128; Dodatek k povo-

lení exekuce poukazující na vzájemný závazek vymáhajícího věřitele, (který měl býtí již v návrhu) jest přípustným. (Neumann dřívější svoje stanovisko opačně u § 8 ex. ř. v novém komentáři z r. 1927 změnil).

#### Náhradní byt v nájmu třetí osoby.

317. Je-li náhradní byt, proti jehož odevzdání jest dlužník povinen (na základě soudního svolení k výpovědi) posavadní byt u vymáhajícího věřitele vyklidití, v nájmu třetí osoby a nemůže mu býtí toho času odevzdán, nejde o absolutní nemožnost tohoto vzájemného plnění, není-li vyloučeno, že překážka, pro kterou nemůže býtí náhradní byt dlužníku nyní odevzdán, bude odstraněna. I je-li náhradní byt pronajat na určitou delší dobu, není vyloučeno, že vymáhající věřitel docílí zrušení nájemní smlouvy a uprázdnění bytu do výkonu exekuce.) — Okolnost, že náhradní byt nemůže býtí toho času skutečně dlužníku nabídnut, může mítí jen v zápětí, že exekucí na vyklizení nelze prozatím proti dlužníku vykonatí (§ 8, 25 ex. ř.) a že může býtí žádáno za odklad exekuce (§ 42 ex. ř.), neopodstatňuje však žalobu o nepřipustnost exekuce. — Roz. 19/9 1929 Sb. č. 9185.

#### Náhradní byt přiměřený

(před vydáním vl. nař. č. 103/1930).

318. Přiměřeným jest náhradní byt, je-li kromě jiného přiměřeným i nájemné z náhradního bytu (Že i výše činze z náhradního bytu může býtí překážkou jeho „přiměřenosti“, vysvitne hned z příkladu, že by nájemníkovi, odkázanému na skrovný pevný plat, byl opatřen náhradní byt v novostavbě, který by byl sice co do výpravy mnohem pohodlnějším, ale jehož nájemné by mnohonásobně převyšovalo nájemné dřívější, takže by je nájemník podle svých poměrů buď vůbec nemohl platití neb aspoň bez újmy ostatních potřeb svých a své rodiny. V případech, kde nájemné z náhradního bytu jest podstatně vyšší než bylo nájemné z bytu dřívějšího, lze tuto okolnost pokládati za překážku jeho „přiměřenosti“). Roz. 4/7 1928 Sb. č. 8194.

#### Náhradní byt dostatečný

(podle vl. nař. č. 103/1930).

319. Vl. nařízením č. 103/1930 jsou určeny pouze jednotlivé znaky pro posouzení dostatečnosti náhradního bytu, k nimž soud o výpovědi rozhodující přihlžetí musí, avšak i na dále rozhoduje sám o tom, zdali skutečně náhradní byt stranou vypovídací opatřený je bytem dostatečným. Jest věcí strany vypovídané, aby sama uvedla veškeré okolnosti, k nimž při zkoumání dostatečnosti náhradního bytu třeba podle tohoto vl. nařízení přihlžetí. — Při posuzování opodstatněnosti uplatněného důvodu výpovědního dle

§ 4 zák. rozhodují poměry v době podání návrhu stávající. Není proto třeba zjišťovati okolnosti, které teprve v budoucnosti mají nastati (tvrzení, že byt není dostatečným, poněvadž nelze v něm umístiti klavír, jež dcera vypovídaných pro budoucí své povolání jako učitelka hudby bude nutně potřebovati). — Pokud jde o úměrnost činže z náhradního bytu požadované, tu dlužno hleděti jediné k zjištěným příjmům strany vypovídané, nikoli k jejím výdáv. — Jestliže znalci z oboru lékařství uznali, že byt náhradní je lepší nežli byt vypovídaný, pak i když o náhradním bytě udali, že nevyhovuje úplně požadavkům hygienickým, nebyla tím porušena parita obou bytů vl. nařízením č. 103/30 předpokládaná. Zem. 21/11 30 — 918. — Pozn. V tomto případě šlo o důvod č. 9. Stížnost stylisována a rozčleněna jako odvolání v řízení sporném. Vytýkána zmatečnost řízení, neúplnost a podstatné vady řízení, nesprávné posouzení věci po stránce skutkové nesprávné, posouzení věci po stránce právní. Usnesení rekursního soudu stížnost zamítající má 9 stran strojem psaných.

320. Dle § 1 vl. nař. č. 103/30 jest považovati za byt náhradní podle § 1 odst. 2 č. 13, obsahuje-li tolik obytných místností, kolik jich obsahuje byt posavadní, po případě v nejmenším rozsahu, tam uvedeném. Zákon o ochr. náj. i vládní nař. č. 103/30 mluví o bytu, a nikoli o poskytnutí náhradních místností obytných. Slovem byt v běžném smyslu (§ 6 obč. z.) jest rozuměti jednotku bytovou prostorově místně souvislou. Znění zákonných předpisů o podmínce poskytnutí náhradního bytu podle uvedených zákonných ustanovení nelze vykládati způsobem běžný smysl slov v nich použitých rozšiřujícím, snad v ten rozum, že by poskytnutí několika místností v domě místně od sebe oddělených, byť i v počtu stejném jako měl byt posavadní, mohlo vyhověti podmínce náhradního bytu ve smyslu uvedených zákonných předpisů. Při tom jedná se o podstatný smysl ustanovení zákona a nikoli o pouhé menší nebo větší pohodlí při užívání nájemního bytu (pokoj v I. poschodí a kuchyně v přízemí neuznány za dostatečný náhradní byt podle § 1 odst. 2 č. 13) Kr. 5/9 30 — 402.

#### Nájemné z náhradního bytu dostatečného.

321. Náklad na nájemné z náhradního bytu (při důvodu č. 12) ročně 3000 Kč vzhledem k důchodům spoluvypovídaného manžela (železničního zaměstnance) měsíčně přes 1600 Kč (kromě vedlejších příjmů a jiných služebních výhod), z čehož činovně samo činí 3224 Kč ročně, není tak veliký, aby jej nájemník bez újmy ukoupení ostatních nutných potřeb pro sebe a manželku nemohl platiti. Ani ta okolnost, že náhradní byt je v obci připojené mající časté železniční spojení, nestěžuje značně výkon dosavadního povolání vypovídaného jako železničního zaměstnance. Kr. 3/11 30 — 496.

322. Nájemné z náhradního bytu 3000 Kč ročně (kromě vedlejších poplatků) pro nájemníci s měsíčním důchodem 400 Kč (pense), nevyhovuje podmínce dostatečnosti náhradního bytu podle vlád. nař. č. 103/1930. — K příjmům dospělých členů rodiny s nájemníci v najatém bytě společně bydlicích nelze vzhledem k slovnému znění § 1 vl. nař. („nájemník vzhledem k svým důchodům“) přihlížeti. Kr. 10/10 30 — 457.

323. Přesahuje-li činže z náhradního bytu pětinu výdělku vypovídané strany, nelze byt uznati za dostatečný. Zem. 14/7 30 — 545.

#### Výpověď z náhradního bytu pro neplacení nájemného.

324. Jde-li o výpověď z náhradního bytu opatřeného v soudním řízení o svolení k výpovědi, lze dáti výpověď dle § 32 zák. toliko z důvodů zákonem uznaných, při důvodu § 1 odst. 2 č. 1 pouze za podmínek tu stanovených. Byla-li dle původních spisů výpovědních činže z náhradního bytu smluvena na 1600 Kč ročně (usnesení o svolení k výpovědi z 12/10 1929) a nepodléhá-li byt náhradní (v novém domě) ochraně zákona, může se při důvodu výpovědním podle § 1 odst. 2 č. 1 jednat i jen o nezaplacení nájemného smluveného. — Zvýšení v příspoutě míře podle § 8 až 13, 15, 16, 21 a 22 cit. zák. tu vůbec nepřichází v úvahu, neboť § 32 podrobuje nájmy náhradních bytů, i když jinak zákon o ochraně se na ně nevztahuje, toliko předpisům ohledně výpovědi. Bylo-li nájemné smluvené při opatření nájmu v částce 1600 Kč ročně zapláceno, jde ohledně nájemného pronajímatelem nad tuto částku nyní požadované, když není ani tvrzeno a tím méně prokázáno, že bylo později mezi ním a nájemníkem smluveno nájemné v této částce vyšší, o nájemné, jehož výše je sporná, a uplatněný důvod není opodstatněn. Zem. 8/11 30 — 892.

#### Náhradní byt „mimosoudní“.

325. „Náhradním bytem“ podle § 32 zákona jest jen takový byt, jenž podle ustanovení § 1 odst. 2 č. 9, 12, 13 a 16 zákona na základě soudního rozhodnutí po provedení řízení předepsaného v zákoně na ochranu nájemců musí býti opatřen, by mohla býti proti nájemci povolena výpověď z jeho dosavadního bytu; není jím však byt, jenž mimosoudně bez soudního povolení výpovědi jen fakticky byl opatřen jako náhradní byt. (Sb. č. 4235, 5430, 6892.) Dohodou, že nájemce má míti v takovém novém bytě též práva jako v bytě dřívějším, nestal se náhradní byt bytem podléhajícím zákonu na ochranu nájemníků, byl jí však přivoděn právní účinek, že smí býti z náhradního bytu dána výpověď jen z důvodů, z nichž lze při bytech podléhajících ochraně nájemců udělit svolení k výpovědi. (Výpověď v řízení sporném k námit-

kám zrušena, poněvadž nebylo ve sporu prokázáno, že jest materiálně opřena o některý důvod uznáný v zákoně o ochraně nájemníků.) Roz. 16/5 1929 Sb. č. 8971, Jur. Ztg. č. 1010. — Pozn. V takovémto případě rozhoduje o výkladu ustanovení § 1 zák. o ochr. náj. v řízení sporném dle okolností pak i soud nejvyšší.

## Výpověď ve prospěch dětí pronajímatele. (§ 1 odst. 2 č. 13 zákona.)

Výpověď z důvodu potřeby pro *ženaté* nebo *vdané děti* byla přípustna již za platnosti zákona ze dne 28/3 1928 č. 44 Sb. z. a n. s *podminkou*, že pronajímatel opatří nájemníku *dostatečný náhradní byt*. (Dle zákonů dřívějších byl požadován náhradní byt přiměřený. Srv. k tomu Ochrana I str. 13 a 151.)

Tento výpovědní důvod č. 13 byl v zákoně ze dne 27/3 1930 č. 30 Sb. z. a n. *nově upraven* a v této nové úpravě zůstalo znění jeho nezměněno i v zákoně nyní platném do 31/12 1931.

Vůči znění zákona č. 44/1928 nastala podle nynějšího zákonného stavu *změna* v tom směru,

1. že tento výpovědní důvod byl *rozšířen* též ve prospěch dětí pronajímatele *posud svobodných*, které teprve *hodlají sňatkem založiti vlastní domácnost*,

2. s druhé strany však opět *obmezeno* použití tohoto výpovědního důvodu na *jeden případ v roce pro týž dům*.

Zároveň upravena *další podmínka* použití tohoto důvodu výpovědního, že *dům* musí býti ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví navrhovatele v době podání návrhu na svolení k výpovědi *nejméně po 3 roky*. Doba tato se počítá ode dne vkladu vlastnického (spoluvlastnického) práva v pozemkové knize, ať již na základě koupě, daru, dědictví a pod.

Podmínka *opatření náhradního bytu dostatečného* ve smyslu vl. nař. č. 103/1930 zůstala *nezměněna*.

Pokud jde o podmínku shora pod č. 1 uvedenou, stačí *prohlášení* pronajímatele v návrhu na svolení k výpovědi učiněné, že dítě jeho, v jehož prospěch výpověď se dává, *chce* se oženiti nebo provdati. Již v tom samém jest patrně obsažen *projev úmyslu*, že dítě „*hodlá sňatkem založiti vlastní domácnost*“ (§ 44 obč. z.). Nějakého *osvědčení* a zkoumání vážností tohoto úmyslu, zejména snad i co do hospodářských existenčních podmínek vlastní domácnosti dítěte zákon *nežádá*.

*Záruku* proti *zneužití* tohoto důvodu výpovědního poskytuje zákon v ustanovení § 1 odst. 3, podle něhož uprázdněného bytu *do 4 neděl* jest použití pro *nově založenou domácnost* dětí pronajímatelových pod následky tam uvedenými. Toto ustanovení § 1 odst. 3 vztahuje se dle svého znění i na tento případ (jak výslovně se praví též v důvodové zprávě výborové Tisk 303/1930).

Druhá *nová podmínka* při výpovědním důvodu č. 13 (shora pod č. 2) má za následek, že návrh na svolení k výpovědi z tohoto důvodu *opětně* lze učiniti až *po uplynutí jednoho roku*, byla-li výpověď ve prospěch dítěte pronajímatelů proti některému chráněnému nájemníku *v témž domě* podle tohoto zákonného ustanovení soudem již připuštěna. Lhůtu jednoho roku jest tu počítati ode dne vydání předcházejícího *právoplatného* usnesení svolení k výpovědi.

*Nerozhoduje* při tom, o *jaké místnosti* (byt, krám a pod.) jde při nové a šlo při dřívější výpovědi, a zdali jde nebo šlo o dítě *ženaté* nebo *vdané* či teprve *hodlající* se oženiti nebo provdati, o děti *téhož* vlastníka (spoluvlastníka) a konečně ani, zdali usnesení o svolení k výpovědi bylo vydáno *před* účinností nynějšího zákona nebo zákona č. 30/1930. Zákon ani v tomto posledním ohledu *nerozeznává* a důvod č. 13 (aspoň ohledně ženatých a vdaných dětí, pro děti

svobodné výpověď před 1/4 1930 dána být nemohla) byl i v dřívějším zákoně týž.

Přes to, poněvadž není v novém zákoně ustanovení přechodného upravujícího vliv tohoto nového ustanovení na případy výpovědi z doby před jeho formální působností, i tato poslední otázka může být v praxi *pochybná*. (Srv. na př. zásady vyslovené o zpětné působnosti zákona v roz. nejv. soudu z 23/8 1928 Sb. č. 8237 a v nálezu nejv. správního soudu z 22/3 1927 Sb. adm. č. 6421 — cit. u § 37 zák. ochr. náj.)

Výpověď z důvodu č. 20 ve prospěch jiného ženatého nebo vdaného dítěte v témž domě i před uplynutím roku od výpovědi z důvodu č. 13 není ovšem vyloučena, neboť v obou případech jde o různé důvody výpovědní, povahy samostatné.

Výpovědní důvod č. 13 liší se od nově zavedeného důvodu výpovědního č. 20 (kromě jiných podmínek) na jedné straně hlavně tím, že při důvodu č. 20 odpadá podmínka opatření dostatečného náhradního bytu pronajímatelem.

Naproti tomu lze opět důvodu č. 13 použití netoliko na místnosti užívané k účelům bytovým (na kteréž výslovně jest obmezen důvod č. 20), nýbrž na *byty vůbec* bez ohledu na způsob jich užívání a na *jakékoli místnosti jinaké* (obchodní, krámy, dílny a pod.), neboť zákon v č. 13 neobsahuje v tom směru žádného obmezení. Platí tu proto všeobecný předpis § 30 zák. o ochr. náj., podle něhož „ustanovení o bytech v tomto zákonu vztahují se, pokud není jinak ustanoveno, i na jiné místnosti, které jsou předmětem nájemní smlouvy“. To vyplývá nyní zřejmě i z § 4 vl. nař. č. 103/1930, v němž výslovně se uvádí, že zásady o pojmu dostatečnosti bytu při výpovědním důvodu č. 13 jest obdobně užití i na jiné náhradní místnosti než byty. Náhradní byt nebo jiná místnost musí pak ovšem vyhovovat podmínkám dostatečno-

sti ve smyslu cit. vl. nařízení podle povahy místností, z nichž výpověď se dává. Za splnění ostatních podmínek jest výpověď podle č. 13 uznati za přípustnou na př. i když jde o *jednotný nájem krámu s bytem* a pod., ovšem musí pak za *obě* najaté místnosti dostatečné náhradní místnosti pronajímatelem být opatřeny. Srv. k tomu str. 187.

„Potřeba“.  
K jedné *odchyлке* v nynějším znění zákona v § 1 odst. 2 č. 13 vůči zákonu č. 44/1928 ještě jest poukázati.

Odchyłka na první pohled ze znění nového zákona samotného není ani příliš patrna. Ze srovnání se zněním dřívějším totiž vyplývá, že v *novém* znění č. 13 (podle zák. č. 30/1930) *vynecháno* jest slovo „*nutně*“. Kdežto *dřívější* zákon žádal osvědčení nutné potřeby pronajímatele pro děti („*potřebuje-li nutně*“), zákon *nový* výslovně „*nutně*“ potřeby nežádá („*potřebuje-li*“).

Ze zákona ani z motivů není zřejmo, z jakého důvodu se zákonodárce v tom ohledu odchyłil od dřívější stylisace téhož ustanovení. Podmínku „*nutné potřeby*“ zákon stanoví výslovně i na dále při obdobných důvodech výpovědních v § 1 odst. 2 č. 10 a 12, jejichž znění zůstalo beze změny a dokonce i v nově připojeném důvodu výpovědním č. 20, v kterémžto posledním slovo „*nutně*“ se může jevit i nadbytečným, poněvadž „*nutná*“ potřeba tu jest co do své povahy a zároveň i stupně určena zvláštním způsobem samostatným (vloženou větou „*protože*“ atd.)

Pro pojem „*nutné potřeby*“ ve smyslu § 1 odst. 2 č. 10, 12 a též č. 13 v dřívějším znění zákona ustálil se v praxi výklad, že nestačí k odůvodnění výpovědi potřeba vůbec, nýbrž, že se tu vyžaduje osvědčení potřeby zvlášť *kvalifikované*, t. j. takové, na jejímž uspokojení závisí zachování důležitých právních

statků, života, zdraví, hospodářské existence a pod., nikoli na př. pouhé zlepšení stavu posavadního, potřeba k rozšíření živnosti sama o sobě a pod. Srv. rozhodnutí sborových soudů jako soudů rekursních u § 1 odst. 2 č. 10 a 12 zákona, též Ochrana I, str. 143 č. 186 a j.

Jestliže by měla nastati v praxi *změna* při výkladu ustanovení č. 13 vzhledem k uvedené změně jeho znění, *odpadl* by při tomto důvodu výpovědním patrně požadavek osvědčení této *zvláštní kvalifikace* potřeby jako nutné, jinak při důvodech č. 10 a 12, po případě i č. 20 nezměněným zněním zákona odvodněný. *Stačila* by pak podle *nového* znění pro svolení k výpovědi *potřeba vůbec*, nevyžadující žádného zvláštního osvědčení její důležitosti pro existenční zájmy dítěte.

Výrazům „*potřeba*“ (v prostém smyslu slova) a „*nutná potřeba*“ (zvlášt kvalifikovaná) příkládá se i v běžné mluvě *různý význam*. Chce-li na př. někdo *zaříditi si obchod*, „*potřebuje*“ ovšem k tomu *cíli obchodní místnosti*. Tím jest dána i potřeba *místnosti obchodních v běžném smyslu slova*, třebaš i pronajímatel měl možnost dítěti poskytnouti *jiné* místnosti snad i volné a dokonce objektivně výhodnější. Podobně i jde-li o byt pro nově založenou domácnost dítěte atd.

Zákonodárce nedal nikterak na jevo, že by „*potřeba*“ v prostém smyslu slova měla mítí *stejný význam* jako „*nutná potřeba*“ dle výkladu tohoto pojmu v běžné praxi ustáleného, s nímž opět ani nesouhlas změnou znění § 1 odst. 2 č. 10, 12 a 20 neprojevil. Poněvadž pak ve znění § 1 odst. 2 č. 13 v novém zákoně *zřejmě odchýlil* se od *stejného* znění *dřívějšího*, jest podle *povšechných* zákonných vykládacích pravidel a slovního znění i smyslu nynějšího zákona i v praxi *přízpusobiti* se novému výkladu pro výpo-

věď dle č. 13 „*potřeby*“ *prosté*. Bude ovšem opět na praxi, aby pro podmínky její, snad i s ohledem na posavadní vymezení pojmu *potřeby nutné*, pokud možno jednotné směrnice vyhledala.

#### Ženaté a vdané děti.

326. „*Ženatý*“ syn ve smyslu § 1 odst. 2 č. 13 jest i tenkrát, když jest *vdovcem*, má však z manželství se zemřelou manželkou *dítě*. Ratio legis tu směřuje k tomu, aby byl opatřen byt pro syna pronajímatele, novou *rodinu* založivšího a nikoli jen pro manželku; *rodina*, jsou-li po zemřelé manželce děti, i na dále tu jest. (Přes to výpověď v tomto případě nepřipustěna, poněvadž syn pronajímatelky měl byt v Č. B. a tvrzení, že poměry majetkové nutí syna byt ten vykliditi, aby ušetřil náklady s opatrováním dítěte mu vcházející, *potřeby* bytu v domě matky v K. ve smyslu § 1 odst. 2 č. 13 zák. prokázati nemůže.) Zem. 28/6 30 — 550. Pozn. Z tohoto rozhodnutí není zřejmo, zdali bylo přihlíženo při oceňování „*potřeby*“ ke změně nastalé od 1/4 1930 ve znění důvodu č. 13 vypuštěním slova „*nutně*“.

#### Lhůta jednoho roku.

327. Pro lhůtu 1 roku podle konečné věty č. 13 jest rozhodnou pouze okolnost, zda dřívější výpověď byla *soudem* *pravoplatně připuštěna* (§ 4 zák.) z *důvodu č. 13* a nemůže mítí významu, zda soudní připuštění výpovědi se stalo na základě *přednesu stran*, jež *neodpovídal skutečnosti*. Zem. 7/1 30 — 568.

#### Poměr podnájemní.

328. Na základě ustanovení č. 13 může žádati za připuštění výpovědi toliko *majitel domu* proti svému nájemníku, *nikoli* však *nájemník* vůči svému *podnájemníku*; logický i gramatický výklad jiného smyslu tohoto zákonného ustanovení nepřipouští. Zem. 8/8 30 — 714.

## Nový výpovědní důvod č. 20.

(§ 1 odst. 2 č. 20 zák. o ochr. náj.)

Zákon č. 166/1930 připojil v § 1 odst. 2 nový výpovědní důvod pod č. 20, z důvodu *potřeby pronajímatele pro sebe* nebo pro jeho *ženaté* nebo *vdané děti* bez opatření náhradního bytu a bez osvědčení větší újmy. *Odpadnutím* těchto dalších podmínek *liši se* tento nový výpovědní důvod od posavadních

*obdobných důvodů výpovědních* pro nutnou potřebu pronajímatele a jeho dětí v zákoně pod § 1 odst. 2 č. 10, 12 a 13 již uznaných, jež zůstaly i v novém zákoně beze změny (č. 13 ve znění zákona č. 30/1930).

Ovšem jsou i *jinak* podmínky tohoto nového důvodu výpovědního způsobem namnoze odchylným *samo- statně upraveny*.

Důvodová zpráva výboru sociálně-politického a roz- počtového (Tisk posl. sněmovny č. 790) k ustanovení § 1 odst. 2 č. 20 praví, že tento nový výpovědní důvod „rozšiřuje sice výpovědní právo majitele domu, ale nikoli měrou, která by byla s to nějak patrně uvolnit ochranu nájemníků před výpovědí. Brání tomu podmínky, za kterých je výpověď z tohoto nového důvodu vyloučena“, neboť (jak opět praví důvodová zpráva vládní osnova, Tisk č. 786) „pronajímateli dává se právo výpovědět jen takového nájemníka, jenž se tím neoctne v hospodářské „tísni““.

To jsou *vůdčí zásady*, z nichž vychází podle motivů toto rozšíření výpovědního práva majitelů starých domů.

Tímto novým ustanovením přiznává se od 1. pro- since 1930 pronajímatelům právo *nastěhovat se neb ubytovat své děti ve svém domě v bytu posud chráněném* za těchto podmínek:

#### A) *Na straně pronajímatele:*

##### *Nemá dostatečného bytu vlastního.*

1. První podmínkou podle zákona jest, že nemá *pronajímatel* sám nebo, chce-li byt pro své *ženaté nebo vdané dítě*, že toto dítě nemá dostatečný byt samostatný *ve vlastním domě*.

Ten význam sluší přikládati výrazu v zákoně „jeden nebo druhý nemá bytu *vlastního*“, na rozdíl od bytu najatého v domě cizím.

Rčení zákona není sice zcela přesné — i najatý byt jest v jistém smyslu vlastním. Z toho však, že zákon tu *zdůrazňuje* slovo „*byt*“ dalším bližším určeni- ním „*vlastní*“, jest míti za to, že dává tu pronajímateli právo k výpovědi chráněnému nájemníku, *nebydli-li* posud sám nebo dítě jeho *ve vlastním domě, i když* mají snad samostatný a dostatečný byt *v nájmu* v domě *cizím*. Jinak by slova zákona „nemá dosta- tečného bytu vlastního“ měla stejný smysl, jako znění „nemá dostatečného bytu“ a připojení slova „*vlast- ního*“ by nemělo vůbec významu. To plyne a contra- rio na př. i z ustanovení § 1 odst. 2 č. 4 téhož zákona, kde v obdobném (ovšem opačném případě) se praví „*má-li* nájemník jiný a dostatečný *byt*“, tu dle jednot- ného výkladu v praxi, ať má byt ve vlastním domě či v nájmu.

Výklad uvedený pro důvod č. 20 jest ovšem pro- najímateli *příznivější*. Avšak snad právě i tak odpo- vídá spíše úmyslu zákonodárce „rozšíří výpovědní právo majitele domu“ (výborová zpráva Tisk 790) — ovšem opět jen s nutným zabezpečením chráněného nájemníka výhradami dalšími, že tento výpovědi ne- octne se v hospodářské tísní (vládní návrh Tisk č. 786.)

Nedostatek „dostatečného bytu vlastního“ jest při důvodu č. 20 *užším* vymezením „*nutné potřeby*“, kterou pro tento důvod již zásadně bez této základní podmínky vůbec nelze odůvodnit („*potřebuje nutně, protože nemá.*“)

Otázku, *kdy* vlastní byt pronajímatele nebo jeho dítěte jest *dostatečný*, zákon sám přímo neřeší. Ne- odkazuje tu zejména výslovně ani na vl. nařízení č. 103/1930, jímž byl pro obor zákona o ochraně ná- jemníků autorativně stanoven pojem dostatečnosti bytu náhradního podle § 1 odst. 2 č. 9, 12 a 13 té- hož zákona.



Přes to podává se tu sama sebou *obdoba* tohoto zákonodárského výkladu pojmu „dostatečnosti“ bytu. Byť i se při důvodu č. 20 nejednalo o náhradní byt pro chráněného nájemníka v technickém smyslu zákona, nýbrž o byt pronajímatelův nebo jeho dítěte, v obou případech jde o hospodářskou a životní potřebu *bydlení* jako podmínku *svolení k výpovědi* v rámci téhož zákona, chránícího ovšem v § 1 odst. 2 č. 9, 12 a 13 tuto životní potřebu pro nájemníka, kdežto v § 1 odst. 2 č. 20 pro pronajímatele.

Podle obdoby § 1 a 3 vl. nař. č. 103/1930 bylo by považovati vlastní byt pro pronajímatele nebo jeho dítě ve smyslu § 1 odst. 2 č. 20 zák. za *nedostatečný*, neobsahuje-li kromě místností nutných k výkonu dosavadního povolání majitele bytu a kromě nutného příslušenství tolik *obytných místností*, kolik *dospělých osob* obývá byt v den podání návrhu na výpověď (srv. str. 177, při čemž ovšem k podnájemníkům se tu patrně nepřihlíží), nebo, je-li na újmu *zdraví* majitele bytu nebo jeho rodiny a konečně, je-li jim v posavadním bytě výkon jejich *povolání* značně stížen.

Prochaska, die Mieterschutznovelle, Jur. Ztg. 1931 str. 10, vyslovuje sice názor, že pojem „dostatečného bytu“ nelze odvozovati z vl. nař. č. 103/1930, poněvadž toto jedná jen o bytech náhradních. Avšak i známky, jež tu uvádí pro posouzení dostatečnosti bytu ve smyslu povšechném, spadají celkem pod uvedená ustanovení citovaného vládního nařízení, o jehož praktickém dosahu rozhoduje soudce v nesporném řízení o svolení k výpovědi dle svého volného uvážení na konec opět samostatně, ať již pak jde o důvod výpovědi podle č. 9, 12 a 13 nebo podle č. 20.

Podává-li tu *zákonodárce* sám vládním nařízením *autoritativní direktivu* pro praktický výklad pojmu „dostatečnosti“ bytu pro obor zákona o ochraně nájemníků, pak zajisté spíše odpovídá všeobecným zákonným pravidlům vykládacím (§ 6, 7 obč. z.) *obdobné použití* tohoto výkladu i pro jiná ustanovení

téhož zákona, kde užívá pro týž pojem výrazu stejného (i byt náhradní je bytem) — než nehleděti vůbec k možné době proto, že zákon sám je výslovně nenařídil.

Kde zákon nerozeznává, doporučuje se nerozeznávat ani v praxi, není-li k tomu vážných důvodů. A tyto, zdá se, ze znění a tendence zákona ani z motivů a povahy věci na jevo nikterak nutně nevycházejí. Naopak obdoba předpisů vl. nařízení č. 103/1930 při nejmenším spíše dopomáhá k *jednotnějšímu* výkladu v praxi než povšechná „dostatečnost“ dle volného uvážení, nikterak určitěji blíže v zákoně nevymezená. A při tom, jak uvedeno, oba tyto způsoby zkoumání konkrétních podmínek dostatečnosti bytu i pro řízení o tomto důvodu výpovědním na konec ve svých výsledcích prakticky se celkem shodují.

V *jednom* ovšem podle výkladu tu zastávaného obdoba § 1 vládního nařízení *odpadá*. Totiž zkoumání přiměřenosti *nájemného* pro poměry pronajímatele nebo jeho dítěte v posavadním bytu nájemním. Má-li slovo „vlastní“ byt ten význam, že jest jím tu míněn byt ve vlastním domě (přenesený smysl vlastnictví domu na byt), pak ovšem je podmínka nedostatku vlastního bytu dána vždy již tím samým, že pronajímatel nebo jeho dítě má byt nájemní, u něhož pak vůbec jest nerozhodno, zdali byt ten je dostatečný čili nic, jmenovitě i je-li na poměry pronajímatele příliš drahý a pod.

Naproti tomu není vůbec žádné, ani zevnější překážky proti obdobnému použití vl. nař. č. 103/1930 i pro výpovědní důvod č. 20 pro posouzení možnosti opatření dostatečného bytu *nájemníkem* bez nebezpečí hospodářské jeho tísně, neboť i když opatření jiného dostatečného bytu se tu přesunuje na nájemníka samého mimo vlastní řízení soudní, soud musí rovněž před svolením k výpovědi zkoumatí *hospo-*

*dárské a existenční podmínky dostatečného náhradního ubytování* vypověděného nájemníka v podstatě s *týchž* hledisek, jako při náhradním bytu soudním, ovšem při důvodu č. 20 bez konkrétního jeho určení.

### *Vlastnictví dva roky.*

2. Další podmínkou výpovědi při důvodu č. 20 jest, že pronajímatel nabyt *vlastnictví* domu nejméně *dva roky* před podáním návrhu na svolení k výpovědi (vkladem vlastnického práva v pozemkové knize), nerozhoduje jakým způsobem.

Podle povšechné zásady, že i každý spoluvlastník je pronajímatelem, stačí tu i *spoluvlastnictví* k jakémukoli dílu domu. Ovšem k návrhu na svolení k výpovědi je třeba, aby byl podán buď společným správcem domu nebo většinou více než polovice spoluvlastníků, počítanou podle velikosti podílů. Srv. k tomu str. 87.

### *Nemá ve svém domě dostatečný byt nechráněný.*

3. Třetí podmínkou na straně vypovídajícího pronajímatele jest, ať dává výpověď pro sebe nebo pro některé svoje ženaté nebo vdané dítě

- a) že *nemá ve svém domě v obci* (buď v témž domě, v němž bydlí vypovídáný nájemník, či v domě jiném) *dostatečný byt nepodléhající ochraně zákona*,
- b) dává-li výpověď ve prospěch ženatého nebo vdaného dítěte, *nad to*, že ani *toto* nemá ve svém domě v obci takového bytu.

### *„Má-li ve svém domě“*

Slova „*má-li ve svém domě*“ v 2. větě tohoto nového ustanovení jest vykládati podle úmyslu zákonodárce, vyjádřeného v důvodové zprávě výborové (Tisk č. 790) tak, že výpověď ve prospěch *dítěte* jest *vyloučena* nejen tenkrát když *toto* má v obci *svůj* dům, v němž jest dostatečný byt nepodléhající ochraně,

*nýbrž i tenkrát*, když takový byt jest v domě vypovídajícího *pronajímatele*. Při tomto výkladu má slovo „*svém*“ (ve svém domě) při výpovědi ve prospěch *dítěte* v zákoně *smysl dvojí*, totiž „ve svém (t. j. *pronajímatele*) domě“ a zároveň „ve svém (t. j. *dítěte*) domě“, naproti tomu při výpovědi ve prospěch *pronajímatele* *smysl jen první*. Zákonodárce dle motivů vycházel patrně z předpokladu, že má-li pronajímatel byt nepodléhající ochraně ve svém domě, nebrání mu zákon o ochraně nájemníků použití ho i pro své děti a není pak ani vážného důvodu rušiti ochranu nájemníka v domě pronajímatelově bydlícího k tomu cíli, aby vlastník mohl dítě ve svém domě (na místě jinakého použití nechráněného bytu) ubytovati.

Použití tohoto důvodu ve prospěch dítěte *nebrání* ovšem ta okolnost, že *pronajímatel* sám ve *svém* domě *bydlí* (v bytě při vlastním použití nenájemním a dle § 31 odst. 1 č. 4 zákona i v případě pronajmutí od 1/4 1928 ochraně rovněž nepodléhajícím).

Naproti tomu *nevadí vůbec* výpovědi ve prospěch *pronajímatele*, má-li jeho *dítě v obci dům* s bytem nechráněným, neboť pro rozšiřování výkladu slov „ve svém domě“ v tom směru není vůbec rozumné přičiny.

Nutno ovšem uznati, že stylisace zákona spojující tu, snad pro stručnost, *dva různé případy výpovědi* (pro potřebu *pronajímatele* a pro potřebu *dětí jeho* — zákon potřebou *pronajímatele* pro dítě prakticky tu může míti na zřeteli zas jen samostatnou vlastní potřebu dítěte, třebaž že ji uplatňuje a osvědčuje za ně otec nebo matka jako pronajímatel) *jednou větou* společnou *není* na prospěch *přehlednosti* a *jasnosti* obou spojených ustanovení.

Ve větě vyskytuje se *dvakrát* slovo „*nebo*“. *Jednou* spojuje *případ výpovědi* ve prospěch pronají-

matele nebo jeho dítěte, *po druhé* dvě různé podmínky vyloučení tohoto důvodu výpovědního (vlastní byt nebo byt nepodléhající ochraně ve svém domě). Zdáli obě tyto podmínky výpověď vylučující se vztahují k oběma případům výpovědi v předcházející větě slovem „nebo“ spojeným, slovním a gramatickým výkladem uspokojivě rozřešiti nelze. Okolnost, že po druhém „nebo má-li“ podmět z předešlé věty se neopakuje („pronajímatel nebo jeho dítě“) mohla by nasvědčovatí tomu, že konečná přiřazená věta (o dostatečném bytu ve vlastním domě) jest míněna *disjunktivně* (při výpovědi ve prospěch pronajímatele, má-li tento ve svém domě — při výpovědi ve prospěch dítěte, má-li toto ve svém domě byt nepodléhající ochraně.)

To bylo by ještě jasnější, jestliže by se vypustila první eventualita vyloučení výpovědi (dostatečný byt vlastní), která ostatně je tu pouhým nadbytečným opakováním téže podmínky v úvodní větě č. 20 již negativně stanovené („protože nemá jeden nebo druhý dostatečného bytu vlastního.“) Druhá věta zněla by pak: Ustanovení tohoto nelze užití, má-li pronajímatel nebo jeho dítě, v jehož prospěch se dává výpověď, ve svém domě v obci dostatečný byt atd. Toto znění by pak ovšem asi spíše nasvědčovalo výkladu druhému, jaký zdá se míti na zřeteli i důvodová zpráva vládního návrhu („že v obci v jeho domě nebo jeho dítěte není byt atd. Tisk č. 786.)

Ostatně výklad důvodové zprávy výborové není ani důsledný. Témuž slovu ve „svém“ domě přikládá dvojí smysl jen pro jeden z případů výpovědi prvním „nebo“ spojených. Není konečně v úplném souhlase ani s gramatickým zněním, jež by pro dvojí smysl slova ve „svém“ domě vyžadovalo buď opakování obou podmětů z věty předcházející (má-li „pronajímatel nebo jeho dítě“) anebo jsou-li vynechány, aspoň

množného čísla slovesa („nebo mají-li ve svém domě“, nikoli „má-li.)

Nelze upříti, že věcné důvody mohou mluvití pro výklad ve smyslu důvodové zprávy výborové — slovné znění zákona výklad ten pro praxi ovšem spolehlivě nezabezpečuje.

Pro výklad ve smyslu důvodové zprávy výborové vyslovuje se (jinak bez bližšího odůvodnění) též Edm. Prochaska Jur. Ztg. 1931 str. 10.

### „Má-li byt nepodléhající ochraně zákona.“

Zákon nepodává při tomto novém důvodu výpovědním bližšího vysvětlení k otázce, kdy pronajímatel nebo jeho dítě má ve svém domě byt nepodléhající ustanovením tohoto zákona.

Výraz „má byt“ jako právní pojem jest neobvyklý. Zákon o ochr. náj. užívá ho též v § 1 odst. 2 č. 4 („má-li nájemník jiný byt“), kde dle výkladu v praxi ustáleného se jím vyznává, že nájemník má právní nárok na byt, buď již jako vlastník nebo na základě smlouvy nájemní, služební a pod.

Tohoto výkladu pro znění zákona v č. 20 dle povahy věci ovšem použití nelze. Tu jest přikládání slovům „má byt“ zřejmě též smysl, jako slovu „jest“ v § 1 odst. 2 č. 17 téhož zákona, totiž „je-li“ v domě (jeho nebo dítěte) byt nepodléhající ochraně, pro poměry (jeho nebo dítěte) dostatečný. Tak i důvodová zpráva vl. návrhu Tisk č. 786: „v domě není byt dostatečný.“

Slovo „má“ jest tu použito v povšechnějším přeneseném smyslu „má v domě byt“, nikoli v tom smyslu, že má sám v domě určitý byt, neboť podmínka, že nemá zvláštního bytu dostatečného, jest tu výslovně stanovena zvlášť již samostatně. Ovšem doporučovalo by se, aby v zákoně tom, kde ustanovení má míti stejný smysl, bylo používáno i stejného slov-

ního výrazu, tím spíše, když jde o ustanovení téhož zákona dokonce v témž §.

### *Byt volný pro vlastníka.*

Zákon neřeší tu ani další otázku, zdali podmínka i ve smyslu uvedeném „*u domě jest byt*“, jest splněna již tou skutečností, že *byt* objektivně *vyhovující* náležitostí v č. 20 a 17 uvedeným, *vůbec* v domě *jest*, bez rozdílu, zdali jest dočasně *volné dispošicí* vlastníka *odňat* a z jakého důvodu. V tom směru neobsahují ani motivy bližšího objasnění.

Zdá se však, že rčení „*má byt*“ v č. 20 mluví spíše pro ten výklad, že výpověď *není* vyloučena, *jestliže* jinak dostatečný byt nepodléhající ochraně v domě pronajímatele (nebo jeho dítěte) *objektivně* sice *jest*, *nemá-li* však *právní možnosti* bytu toho pro své účely použítí, neboť pak, aspoň *v širším smyslu* slova byt ten *nemá*. (Srv. případ v Právniku 1929 str. 159, kde dispošicní právo vlastníka s domem jest omezeno služebností požívání.)

Ovšem bylo by tu v každém případě *vyloučiti* případy, kde se pronajímatel *vzdal* možnosti dispošice *právním aktem* teprve *za platnosti zákona* z jeho vůle předsevzatým (na př. pronajmutím na určitou delší dobu, poskytnutím užívání a pod.) Jinak by bylo možno toto ustanovení na různý způsob obcházení — ač, jakmile se připustí význam slov zákona „*má byt*“ ve smyslu „*má právní možnost bytu použítí*“ nutně vzniknou i další obtíže v praxi, na př. se zřetelem na intenzitu a časové trvání právní vázanosti pronajímatele, byt i z doby dřívější — snad v době zákonodárných příprav a projednávání zákona — vzniklé (služebnost užívání poskytnuta blízkým příbuzným, nájemní doba vyprší v krátké době a pod.)

Podmínku dispošicní volnosti předpokládá tu též Prochaska (Jur. Ztg. str. 10 pozn. 6) a uvádí jako příklad, kde nemusí býti splněna, na př. u pouhého spoluvlastnictví.

### *Spoluvlastnictví domu.*

Pouhé *spoluvlastnictví* k vyloučení tohoto výpovědního důvodu *nesťací* zřejmě tam, kde pronajímateli (nebo jeho dítěti) *nenáleží* spoluvlastnictví domu v poměru větším než k polovici, neboť pak nepřisluší mu podle § 833 obč. z. rozhodující slovo v řádné správě domu (k níž i bydlení spoluvlastníka v domě jest počítati, srv. shora str. 88.)

Jsou-li však pronajímatel (nebo jeho dítě) s manželkou (manželem) spoluvlastníky po polovici neb aspoň dohromady *k většímu dílu* než polovici domu, pak — aspoň z pravidla — mají dle zásad o spoluvlastnictví právní možnost o použítí bytu i pro vlastní účely *spolurozhodovati* a možno pak říci, že i *právně* mají byt ve svém domě. (Srv. též Ochrana I str. 25.)

*Pochybnější* může býti případ, *patří-li* dům celý (nebo větší díl) jenom *druhému manželé*. Dle slovného znění zákona nemá v tom případě pronajímatel (nebo jeho dítě) byt ve svém domě, leč že by vypovídajícími pronajímateli byli *oba manželé* jako *spoluvlastníci domu*, v němž bydlí vypovídány nájemník. Ovšem, *bydlí-li* pronajímatel (dítě) s manželkou (manželem) *ve společné domácnosti*, „*mají*“ ve skutečnosti *oba byt* k dispošicí i ve *vlastním* domě *druhého manžela* (jde-li o vlastníci nebo spoluvlastníci manželku, dokonce již podle § 1238 obč. z., dle něhož řádná správa majetku manželky i ze zákona mužů přisluší.)

Jak viděti již z těchto zběžných poznámek, může i toto jinak dosti jednoduché ustanovení zákona při své zdánlivě prosté a srozumitelné stylisaci v uvedených částech zavdati podnět k různým pochybnostem v praxi jako jiná četná ustanovení tohoto zákona, zdánlivě rovněž zcela jednoduchá.

B) *Na straně nájemníka:*

*Neoctne-li se v hospodářské tísní.*

I když jsou všechny tyto podmínky splněny na straně pronajímatelově, může použití tohoto výpovědního důvodu jen, má-li nájemníka, jenž se výpovědi neoctne v hospodářské tísní a jen proti tomuto nájemníku. Má-li takových nájemníků v domě více, má na vůli rozhodnouti se, kterého z nich chce vypověděti (za platnosti zákona od 1/12 1930 do 31/12 1931 u téhož domu lze tohoto důvodu ovšem užití jen jednou.)

Zákon praví, „neoctne-li se nájemník výpovědi neb opatřením dostatečného bytu jiného v hospodářské tísní,“ čímž jsou patrně míněny *všechny hospodářské důsledky* pro nájemníka vzcházející z nutnosti *opustiti chráněný byt*. Tyto důsledky mohou ovšem býti podle okolností *co nejrůznější* a námitkám nájemníka v nesporném řízení o svolení k výpovědi se otvírá pole co nejšíří — tím spíše, poněvadž šetření se děje *na náklad pronajímatele* (i s právním zastoupením nájemníka, § 5 odst. 1 zák. o ochr. náj.) a prodloužením řízení se při nejmenším *oddálí* účinnost výpovědi. Srv. str. 172.

I pak, když nastane termín k vyklizení po právoplatném svolení k výpovědi, není zásadně při tomto důvodu výpovědním vyloučen *odklad exekuce* podle zákona o odkladu exekučního vyklizení místnosti *až na tři čtvrtletí*, pokud *soud exekuční* v řízení o návrhu nájemníka na odklad *uzná*, že týž „nemá beze své viny jiné, potřebě odpovídající náhrady“ — což pro všechny příoady těchto výpovědí podle okolností nemusí býti vždy vyloučeno, *přes to*, že před tím soudce *v řízení nesporném* k výpovědi *svolil, uznal*, že nájemník „opatřením dostatečného bytu jiného v hospodářské tísní se neoctne,“ (leč, že by opět pronajímatel sám opatřil nájemníku dostatečnou místnost náhradní podle § 3 odst. 1 č. 1 zákona o odkladu.)

C) *Předmět nájemní smlouvy:*

*Místnosti užívané k účelům bytovým.*

Tohoto důvodu výpovědního lze užití pouze na místnosti užívané k účelům bytovým. Zákon praví „*místnosti užívané k účelům bytovým*“ (stejně jako u důvodu výpovědního č. 17), *nikoli* soukromé „*byty*“ ani „*místnosti obytné*“. V tom směru z důvodové zprávy k vl. návrhu (Tisk 786), že „tohoto nového důvodu výpovědního nelze vůbec užití na jiné místnosti než na byty,“ *nelze* souditi a contrario, že na *byty* lze důvodu tohoto použití *vždy*.

Důvod tento se zřetelem na slovné znění zákona jest pokládati za *vyloučený* zejména i tenkrát, když nájemník a osoby žijící s ním ve společné domácnosti užívají *některých* částí bytu *k výkonu svého povolání* (na př. nejen řemeslník, nýbrž i advokát, lékař a pod.), což dle § 2 odst. 2 zák. č. 118/1928, jehož účinnost byla čl. III. zák. č. 166/1930 prodloužena rovněž do 31/12 1931, jest uznáno bez svolení úřadu vůbec za přípustné a samo o sobě není ovšem ani důvodem výpovědi podle § 1 odst. 2 č. 5 zák. o ochr. náj. Podobně i v § 1 odst. 2 č. 16 zákon nepokládá za „*obytné místnosti*“ ty, kterých majitel bytu potřebuje k výkonu svého povolání. — Ostatně, kde hospodářská existence nájemníka jest spjata s výkonem povolání v bytě, bylo by uvažovati zvlášť i se zřetelem na tuto okolnost o podmínce ad B).

*Ze stejných důvodů* jest pokládati za *nepřípustné* použití tohoto důvodu výpovědního v případech, kde předmětem *jednotné* nájemní smlouvy jsou kromě bytu i jiné místnosti, na př. *krám s bytem*, a to ani ohledně místností užívaných k účelům bytovým, neboť zákon *částečnou výpověď* ohledně místností k účelům bytovým používaných tu *nestanoví* (jako na př. ohledně místností užívaných k provozování živno-

sti v § 1 odst. 2 č. 18.) — Srv. k tomu též Ochrana I str. 16 a 24.

#### D) Obmezení na jediný byt v domě:

*Do 31/12 1931 důvod č. 20 jednou.*

Další obmezení použití tohoto důvodu výpovědního stanoví zákon v tom směru, že pro *týž dům* (i když se vlastník změní) za platnosti zákona (od 1/12 1930 do 31/12 1931) lze ho užíti *jen jednou*, ať již pronajímatel (nynější či dřívější) použil ho pro sebe či pro své vdané nebo ženaté dítě.

Pro dítě, které se hodí teprve provdati neb oženiti, nelze tohoto důvodu výpovědního vůbec použítí. Pro takové případy jest přípustný pouze výpovědní důvod č. 13 (změněný zákonem č. 30/1930) za podmínek tam stanovených. Srv. str. 195.

Celkem možno říci, že celé sestrojení tohoto důvodu, byt i základní myšlenka jeho byla na první pohled zcela jednoduchá, pro praxi může se opět osvědčiti jako jeden z tvrdých oříšků — jimiž strom ochrany i při postupném oklešťování — a snad právě pro ně — jest i jinak již dosti bohatý.

### Nájemné za platnosti nového zákona o ochraně nájemníků

(§ 8—25 zákona o ochr. náj.)

*Tabulka udávající přehled zvýšení nájemného obecně přípustného v době od 1/12 1930 do 31/12 1931 jest připojena na konci knihy.*

Podle nového zákona, stejně jako posud, pro otázku nájemného jest rozeznávati *dvoji hlavní druh nájemníků chráněných* v t. zv. starých domech podle doby počátku nynějšího nájmu:

1. Nájemníky z doby *před 1. květnem 1924* (pro skutečnost možno je nazvati „*staronájemníky*“.)

2. Nájemníky z doby *od 1. května 1924 do 31. března 1928* (t. zv. „*novonájemníci*“.)

*Novi nájemníci z doby od 1. dubna 1928* (tento den v to počítaje) *nejdou již na dále pod ochranou zákona* (ani co do nájemného ani co do výpovědí.) O nájemních smlouvách *nájemníků a podnájemníků*, kterým byly pronajaty byty a místnosti *dříve chráněné* (kromě bytů *zajištěných* a pod.) *po 31. březnu 1928* (kterýmžto dnem byl vyhlášen zákon č. 44/1928) *platí jediné pravidelné předpisy občanského zákona a civilního řádu soudního.*

*Rozsah ochrany co do výše nájemného.*

Ochrana co do *výše nájemného* není u všech chráněných nájemníků stejně účinná.

V *největší míře* jsou jí účastni t. zv. „*staronájemníci*“ (ad 1), u nichž procenta obecně přípustného zvýšení jsou *nejnižší*. Pro *novonájemníky* (ad 2) stanovena jsou zvýšení po většině o něco *vyšší*. Tento rozdíl *pomíjí* však u nových *dalších zvýšení* obecně přípustných zákonem č. 166/1930 zavedených, jenž stanoví vyšší procenta zvýšení pro všechny chráněné nájemníky pod dotyčná nová ustanovení spadající opět *jednotně*, bez ohledu na to, zdali jde o „*staronájemníky*“ či „*novonájemníky*“ (poplatníci s vyšším poplatným příjmem, stát a pod., střední a velké provozovny).

K *novonájemníkům* pro nájemné jest patrně počítati i *dědice*, kteří podle § 6 odst. 1 vstoupili v nájemní smlouvu jako *příslušníci rodiny* chráněného nájemníka, jestliže odevzdací listina byla vydána po 1/5 1924 (až do odevzdání pozůstalosti zůstává stranou v nájemním poměru pozůstalost, § 547, 550, 797 obč. z., § 145, 174 nesp. pat., roz. Sb. č. 7013, 8752 str. 78 pod č. 102.) Podobně i při pronájmech bytů *zajištěných* po 1/5 1924 (§ 31 č. 4 zák. o ochr. náj., § 10 zák. č. 118/1928.)

Naproti tomu *nejde* o „novonájemníky“ ve smyslu § 9 zák. o ochr. náj. v případě § 6 odst. 2 (příslušníci „*pokračují*“ v nájemním poměru nájemníka opustivšího společný byt, jehož práva i povinnosti na ně přecházejí), rovněž nikoli při *prvním pronájmu* v době od 1. května 1924 do 31. března 1928 (podle znění zákona místnosti se nepronajímají „*novému nájemníku.*“)

Obecně přípustné zvýšení jest opět i u těchto obou druhů chráněných nájemníků *různě* upraveno podle počtu, povahy a rozsáhlosti najatých místností tak, že u *větších* nájemních předmětů jsou procenta zvýšení poměrně *vyšší*. I tento rozdíl u dalších zvýšení nového zákona, pokud jde o nájemníky s vyšším poplatným příjmem, stát a pod., se již nezachovává.

Naproti tomu zákon ani dřívější ani nynější *nečiní* vůbec rozdílu při stanovení procent zvýšení podle *výše nájemného* tak zv. základního (rozdíl podle výše nájemného byl činěn pouze v začátcích ochrany v ten způsob, že chráněny byly vůbec nájmy jen do určité výše nájemného, srv. Obzor národohospodářský 1929 str. 836.)

#### Výpočet nájemného.

Výpočet *nájemného* za platnosti nového zákona zůstal v podstatě *týž* jako za platnosti zákona č. 44/1928. O způsobu výpočtu nájemného u chráněných nájmu srv. Ochrana I str. 41 a n.

*Nájemné* skládá se i podle nového zákona z těchto *položek*:

1. *Nájemné základní* (§ 8 odst. 2 zák.)
2. *Zvýšení obecně přípustné* (§ 9 zák.)
3. *Zvýšení další* z důvodů *zvláštních* v § 12 zákona jmenovaných. Sem spadá i zvýšení na *opravy domu*, pokud jsou z doby před 1/4 1925 soudem nebo dohodou stran ještě pro dobu po 1/12 1930 stano-

vená (s omezením započtení do zvýšení obecně přípustných podle § 9 odst. 5 zákona.)

Zákonem č. 166/1930 byla *zachována* a do 31. prosince 1931 *prodloužena* účinnost *všech* posavadních *zvýšení přípustných* v míře *dřívějšími* zákony stanovené,

#### Změny v novém zákoně.

Změny dotýkají se pouze zvýšení *obecně přípustného*, připouštějící další *nová jednotná zvýšení mimořádná* pro:

1. *nájemníky* s určitou *zvláštní kvalifikací* povahy majetkové (poplatníci s vyšším poplatným příjmem přes 45 000 Kč a veřejné korporace), jinak bez ohledu na rozsah najatého předmětu (§ 9 odst. 4 č. 1—4 v novém znění),

2. *střední a velké provozovny*, tu opět bez ohledu na osobu nájemníka (§ 9 odst. 1 č. 3, odst. 2 č. 3 v novém znění.)

V případě, že by u nájmu takové provozovny byly splněny skutkové podmínky *obou* těchto nových předpisů, může pronajímatel ovšem požadovati zvýšení podle předpisu pro něho *příznivějšího*.

Pro všechny *ostatní chráněné nájmy*, jež nejsou změnami nového zákona dotčeny, zůstávají v účinnosti *posavadní* předpisy zákona č. 44/1928 o zvýšení nájemného nezměněné *po celou dobu* platnosti nového zákona do 31. prosince 1931.

#### Nájemné nezměněno.

*Nenastává* tudíž podle nového zákona vůbec *další zvýšení nájemného* nad zvýšení *k 1. lednu 1929* zákonem č. 44/1928 v § 9 odst. 1 č. 1 a 2 a odst. 2 č. 1 a 2, jakož i v odst. 3 a 5 stanovená:

1. u *všech bytů* pro *soukromé nájemníky*, pokud jim není právoplatně předepsána daň důchodová z *příjmů vyšších* než 45.000 Kč,



2. u *malých provozoven*, pokud nájemníku není právoplatně vyměřena *zvláštní daň výdělková* z ryziho výtěžku dani podrobeného přes 250.000 Kč.

Mimořádná zvýšení u bytů pro poplatníky s poplatným příjmem přes 60.000 Kč a u provozoven se zvláštní daní výdělkovou z výtěžku přes 250.000 Kč bylo zavedeno již v § 9 odst. 4 zákona č. 44/1928 od 1/7 1928. Procenta těchto zvýšení byla v zákoně č. 30/1930 od 1/7 1930 dále zvýšena na míru zachovanou i v zákoně č. 166/1930 s platností od 1/12 1930.

#### *Další nová zvýšení od 1. března 1931.*

Zákon č. 166/1930 připouští tato *nová další zvýšení* obecně přípustná, *vesměs od 1. března 1931:*

#### I. Pro soukromé nájemníky:

##### *Provozovny.*

1. U *provozoven* (bez rozdílu, kdo je nájemníkem a zdali měl místnosti najaty již dne 1. května 1924 či z doby do 31. března 1928):

*středních* na 190% (dosud 110% u staronájemníka, 120% u novonájemníka),

*velkých* na 340% (posud 180% u staro- i novonájemníka).

O tom, *zdali* jde o *malou, střední* nebo *velkou provozovnu*, rozhoduje, nedohodnou-li se strany, na návrh některého z účastníků *soud* v řízení úsporném, vyžádav si v této otázce dobrozdání od *obchodní a živnostenské komory*, v jejímž obvodu je sídlo soudu (§ 11, 22 zákona.) Srv. též Ochrana I str. 40.

##### *Byty.*

2. U *bytů* (bez ohledu na jejich rozsah a velikost a rovněž bez ohledu, *zdali* jde o staro- či novonájemníka),

pro nájemníky s vyšším poplatným příjmem *přes 45.000 Kč*,

na 240%, nemá-li nájemník více nežli *dvě* nezaopatřené děti,

na 215%, má-li *tři* nezaopatřené děti,

na 190%, má-li *čtyři* nebo více nezaopatřených dětí.

*Obdobné zvýšení* pro nájemníky s poplatným příjmem *přes 60.000 Kč* s procenty vyššími na 350%, 325% a 300% *zachovává* nový zákon v § 9 odst. 4 č. 1 v platnosti *od 1. prosince 1930 na dále.*

Otázku, *kteří* děti a *kdy* jest pokládati za *nezaopatřené*, bude řešiti dle *skutečných poměrů* se zřetelem na ustanovení § 141 obč. z. Při tom jest přihlížeti, pokud jde o *otce*, patrně jen k dětem *manželským*. Zákon sice výslovně ani tuto otázku neřeší, avšak podle občanského zákona děti *má* jen otec *manželský* (§ 137 a n. obč. z.), o otci *nemanželském* stanoví zákon pouze *domněnku* otcovství s povinnostmi povahy spíše *obligační* (§ 155, 163, 171 obč. z.) Jde-li o *matku*, jest ovšem přihlížeti i k dětem *nemanželským* (§ 169 obč. z.)

*Obě* tato zvýšení pro nájemníky s poplatným příjmem přes 45.000 Kč a přes 60.000 Kč podle znění zákona (§ 9 odst. 4 č. 1 a 2) jsou přípustna pouze z *bytů a jednotlivých částí bytů.*

Některé soudy vykládají tento předpis v ten smysl, že v případě, kde nájemník v části najatého bytu vykonává své *povolání*, nelze toto mimořádné zvýšení žádati z celého nájemného z bytu, nýbrž jen z *poměrné části* připadající na místnosti za *byt skutečně užívané*. Ovšem pro tento výklad není v zákoně přímé opory (zejména i vzhledem k znění ustanovení § 30.)

#### *Podniky se zvláštní daní výdělkovou.*

Pokud jde o zvýšení nájemného podle § 9 odst. 4 č. 3 v nynějším znění nájemníkům, jimž byla právoplatně vyměřena *zvláštní daň výdělková* z ryziho

výtěžku daní podrobeného přes 250.000 Kč, jež bylo již dle zákona č. 44/1928 přípustno na 190% a v zákoně č. 30/1930 od 1. července 1930 zvýšeno na nyníjších 350%, jest mítí opět na zřeteli, že toto mimořádné zvýšení lze žádati pouze z místností užívaných k výdělečné činnosti v ústředí, které nejsou částí bytu, tudíž ze samostatných provozoven, kanceláří a pod., jinak ovšem bez ohledu na jejich rozsah.

Rozhoduje jediné, zdali jde o:

1. nájem místností užívaných k výdělečné činnosti,
2. nacházejí-li se najaté místnosti v místě, kde jest ústředí nájemníka, a
3. je-li nájemníku předepsána zvláštní daň výdělková z výtěžku v uvedené výši.

Podle § 68 zákona č. 76/1927 zvláštní daní výdělkové jsou podrobeny:

I. Podniky veřejně účtující:

1. Podniky výdělečné a to zejména: akciových společností, komanditních společností na akcie, těžišťev, podniky pojišťovací kromě vzájemných pojišťoven, veřejné úvěrní ústavy, podniky státu a samosprávných svazků, podniky výdělkových a hospodářských společenstev, pokud neobmezují činnost na své členy.

2. Podniky obecně prospěšné a podniky sdružení svépomocných, zejména

- podniky výrobních a hospodářských společenstev, které obmezují činnost na členy  
společiny,  
vzájemné pojišťovny,  
okresní záložny hospodářské (zák. č. 128/1924).

II. Podniky společností s ručením omezeným a pravovárečných měšťanstev.

III. Jinaké podniky výdělečné, na nichž jest účastí kapitálovou, podílem na zisku nebo jinakým způsobem alespoň 50% zúčastněna akciová společnost, komanditní společnost na akcie, těžišťstvo, nebo společnost s r. o., tuzemskému zdanění nepodrobená.

§ 84 zákona č. 76/1927: Zvláštní daň výdělková předepisuje se, jsou-li provozovny podniku v témže místě, kde sídlí podnikatel, v obci tohoto místa. Prov. nař. č. 175/1927 k § 84 zák.: Sídlem

podnikatelským rozumí se místo, kde je vedení podniku, pravidelně místo, které je vyznačeno v obchodním rejstříku jako sídlo.

Zdali v najatých místnostech provozuje se vlastní výdělečná činnost podniku nájemníková, či užívá-li jíh nájemník neb osoba jiná s jeho svolením k výdělečné činnosti samostatně, třebas i druhu jiného, z níž přímo zvláštní daň výdělková nájemníku v uvedené výši není předepsána, zákon nerozpoznává. Jest proto mítí za to, že podmínky přípustnosti tohoto zvýšení jsou splněny, jde-li objektivně o místnosti užívané k výdělečné činnosti (jakékoli a kýmkoli) najaté nájemníkem, jehož sídlo je v téže obci a jemuž byla pravoplatně předepsána zvláštní daň výdělková ve výši zákonem stanovené (z výtěžku druhu jakéhokolí).

Tak uznává praxe na př. v případech, kde pivovar v místě má v nájmu hostince třetími osobami provozované.

*Zjištění výše daňového základu.*

Otázku, *kerak* pronajímatel zví, že nájemníku byla vyměřena daň z uvedené výše důchodů nebo ryzího výtěžku, zákon o ochr. náj. přímo *neřeší*. Ukládá toliko vyměřovací úřadům povinnost, *soudu* na dotaz jeho sdělití (patrně jen v řízení o návrhu na rozhodnutí o přípustnosti zvýšení nájemného podle § 23 zák. o ochr. náj. zavedeném), *zdali* daní podrobený důchod (ryzí výtěžek) nájemníkův podle rozhodného posledního předpisu (pravoplatného nebo pozdějšího nižšího, byť i právní moci posud nenabyl) *převyšuje* částku 60.000 Kč nebo 45.000 Kč (250.000 Kč). Srv. k tomu Ochrana I str. 44.

Ohledně sdělení činovních dat v záležitostech ochrany nájemníků byl vydán výnos ministerstva financí z 19/9 1928 č. 51.698/28-III/8: Na základě § 31 č. 6 zák. 28/3 1928 č. 44 Sb. z. a n. jsou vyměřovací úřady povinny i na *dotazy pronajímatelů* sdělití, zda-li jejich nájemníkům pro berní roky 1924, 1925 a 1926 byla pravoplatně vyměřena *osobní daň z příjmů* z ročního důchodu nejméně

100.000 Kč čili nic. — Pokud jde o ustanovení § 9 cit. zák. lze ovšem ohledně sdělení berních dat tam uvedených i na dále zodpovědětí toliko dotazy soudu a nikterak stran.

Podle zpráv domáhají se organizace majitelů domů, aby podobný výnos byl vydán též pro obor ustanovení § 9 zák. o ochr. náj. S jakým výsledkem se kroky jejich v tom směru potkaly, není pisatelé známo.

Pokud jde o ustanovení zákona o přímých daních č. 76/1927 ohledně možnosti, seznati povinnost daňovou jednotlivých poplatníků *bez dotazu soudního*, srv. poznámky k § 329 cit. zákona Ochrana I str. 45.

K tomu bylo by uvéstí ještě příslušná ustanovení prováděcího nařízení č. 175/1927.

K § 329 odst. 1 zákona: Toto právo (nahlédnutí u vyměřovacích úřadů do svých příznání a vůbec do příznání jiných poplatníků k dani činžovní, do oznámení o uprázdnění a opětém pronájmu) není omezeno ani časově ani na určitý podnět a není potřeba, aby nahlédnutí poplatník nebo jeho zmocněnec žádal *zvláštním podáním*. Právo nahlédnutí do příznání k dani činžovní přísluší nejen majiteli domu a nájemníkům, nýbrž každému.

K § 329 odst. 2 zákona: *Zápisy* (obsahující výši předepsané daně důchodové a všeobecné daně výdělkové, jež se vyloží u vyměřovacího úřadu po 15 dni k veřejnému nahlédnutí poplatníkům těchto daní) smějí obsahovat pouze *jméno a zaměstnání* poplatníkovu a *výši daně* důchodové a všeobecné daně výdělkové. Jakmile uložení daně bylo daňovou komisí skončeno, buďtež zápisy bez průtahu vyhotoveny a ihned vyloženy. Nebylo-li by možno provéstí ukládání daně daňovou komisí pro všechny poplatníky, nýbrž postupně, stačí, vyloží-li se zápisy jednou za pololetí. *Dobu vyložení* jest včas řádně *veřejně vyhlásiti* (vyhláškou na úřední tabuli, vyhláškou v obci a upozorněním v místních časopisech). Kdo chce do zápisů nahlédnouti, musí se řádně *legitimovati* svojí legitimací (o totožnosti osoby) a svým platebním rozkazem buď na důchodovou nebo výdělkovou daň. — *Pozn.* Nepraví se tu, zdali z téhož roku a zdali všichni poplatníci do doby vyložení zápisů platební rozkazy dostanou.

K otázce, zdali pro tato zvýšení lze použití i předpisu z *let dřívějších*, jest podle znění zákona, jenž v tom směru nerozeznává (§ 9 odst. 4 č. 4), přisvědčiti potud, pokud *poslední předpis*, který *nabyl právní moci* (třebas i z r. 1929 nebo 1928) zní na poplatný příjem převyšující částku v zákoně uvedenou. Ovšem

v předpokladu, že mezitím do doby, pro kterou pronajímatel zvýšení nájemného podle tohoto předpisu požaduje, nebyl vydán předpis na poplatný příjem v částce nižší (třebas pro stížnost poplatníkem podanou nebyl posud pravoplatný) nebo že vůbec nepřestal býti poplatníkem pro dotyčnou daň (majetek, z něhož měl důchod, přešel na jinou osobu a pod.) Pro případ smrti nájemníkovy zůstává poslední pravoplatný předpis účinným pro zvýšení nájemného až do skončení projednání pozůstalostí vydáním odevzdací listiny (§ 547 obč. z., roz. Sb. č. 7013. Srv. též roz. Sb. č. 9566 u § 31 č. 61.

Jde-li ovšem o *první předpis* na uvedenou výši, může nájemník *stížností* včas podanou při nejmenším *oddáliti* zvýšení nájemného, až o vyšším předpisu bude pravoplatně rozhodnuto. Za dobu, než dojde k pravoplatnému rozhodnutí ve vyšší instanci, dodatečně zvýšení žádati nelze, neboť podmínkou tohoto zvýšení jest *pravoplatný* předpis a dle § 15 zák. o ochr. náj. zvýšení může býti účinné teprve od nejbližšího nájemního období po tom, kdy předpis nabyl právní moci (a ovšem též kdy bylo toto zvýšení pronajímatelem nájemníku oznámeno).

Zdá se tudíž výhodou pro nájemníky již z důvodu zvýšení nájemného stížnost proti předpisům daňovým s uvedenou výší podávati.

O *opravných prostředcích* zákon č. 76/1927 obsahuje tato ustanovení:

§ 256: Úřední rozhodnutí finančních úřadů nabývají pro jednotlivé osoby právní účinnosti, jsou-li jim řádným způsobem sdělena — platební rozkazy *doručením na stvrzenku* do vlastních rukou. — § 253 odst. 2: *Odvola*ni podati dlužno *do 30denní lhůty*. — § 331 odst. 1: Poplatníkovi buďtež *na žádost* podanou ve lhůtě odvolací oznámeny písemně neb ústně *důvody* rozhodnutí neb opatření. Odst. 2: *Požádá-li* strana dříve, nežli prošla *lhůta* stanovená *pro odvolání*, za oznámení důvodů vydaného rozhodnutí, *stavi se* lhůta dnem podané žádosti až do dne doručení příslušného vyřízení a běží pak jen co do zbytku dále.

§ 253 odst. 3: *Lhůty* (dle prováděcího nařízení všechny) mohou býti v jednotlivých případech z důležitých důvodů *prodlouženy*; ze stejných důvodů může býti dovoleno, aby *opožděné odvolání* do bylo *projednáno*. — O prodloužení lhůty k podání odvolání do rozhodnutí finančního úřadu první stolice (komise) a vyměřovacího úřadu do vyměření daně důchodové o více než 1 měsíc přísluší rozhodovati finančnímu úřadu druhé stolice (prov. nař. č. 175/1927 k § 232).

S druhé strany opět zákon dává *pronajimatelům* možnost návrhem dle § 23 na rozhodnutí o přípustnosti tohoto zvýšení u soudu podaným *kdykoli* dáti si *úředně zjistiti*, zdali *nájemník* má *poplatný příjem* ve výši tu uvedené — ačkoli opět jinak platí zásada, že úřady finanční v jiných případech data o zdanění ani na úřední dotazy nesdělují. Zápisy o *zvláštní dani výdělkové* nejsou ani podle ustanovení § 329 odst. 2 zák. č. 76/1927 k veřejnému nahlédnutí vůbec přístupny.

Celkem možno říci, že tento systém mimořádného zvyšování nájemného ve svých důsledcích v praxi zavádí *další nerovnosti* a nesrovnalosti hospodářské pro chráněné nájemníky, tu zvláště v neprospěch *zaměstnanců s pevným platem*, u nichž daň z příjmů se vybírá *srážkou ze služebních požitků*. Jest zajisté nepochybné, že *poplatný příjem* jest u těchto *plně zachycen*, čehož při *volných* zaměstnáních aspoň z pravidla není.

Bylo opětovně při různých příležitostech i z míst povolaných poukázáno k tomu, že výnos daní z příjmu zapravovaných srážkou ze služebních požitků jest ve velkém nepoměru k výnosu této daně z celkového příjmu ostatních poplatníků v neprospěch zaměstnanců s pevným platem.

A běre-li se nyní za základ přípustnosti mimořádného zvýšení nájemného toto *nerovné* zatížení břemenem *daňovým*, má to ve skutečnosti za následek, že při *stejných daňových sazbách* na důchody ze

*služebních požitků* (plně zachycené) a na důchody z *příjmů jiných* (zdaněné jen s pravděpodobností přibližnou) nájemníci s *pevným platem* platí *nejen poměrně větší daň z příjmu*, nýbrž — a právě následkem toho — stihne je dříve i *větší břemeno zvýšení nájemného*. Mezi nájemníky pracujícími za pevný plat a jinými nájemníky se samostatným povoláním vzniká z toho důvodu tím větší nerovnost tam, kde nájemník s volným zaměstnáním má na př. nejen byt, nýbrž i provozovnu pod záštitou zákona (na zvýšení nájemného z provozovny nemá ovšem výše daně z příjmu ani všeobecné daně výdělkové vlivu) takže tomuto dostává se pak ochrany *dvou*, dokonce i v jeho výdělečné činnosti hospodářské, jež u žádných jiných občanů již zvláštních výhod nepožívá.

Jakéhosi *vyrovnaní*, aspoň při zdaněných služebních požitcích přes 45.000 Kč, mohl by zabezpečiti ustanovení, jimž by pro přípustnost zvýšení nájemného pro nájemníky odkázané pouze na své služební požitky hranice důchodu byla *posunuta* na částku poněkud vyšší, na př. připojením výhrady v § 9 odst. 4 č. 2 asi toho znění, že „toto ustanovení se nevztahuje na nájemníky, kteří nemají jiných důchodů než služební požitky, z nichž daň z příjmů se zapravuje srážkou“ (podle § 32 odst. 1 zák. č. 76/1927), tak že by byli zaměstnanci s pevným platem stížení zvýšením nájemného teprve při zdaněném důchodu přes 60.000 Kč podle § 9 odst. 4 č. 3, zavedeným již od 1/7 1930 zákonem č. 30/1930.

Námět v tom smyslu pisatelem jednomu dennímu listu (politickému) k dispozici daný v době projednávání zákona, kdy i jiné změny v jeho znění byly činěny, zůstal nepovšimnut.

### Nájmy veřejných korporací.

II. Je-li nájemníkem *stát, země, okres, obec* a *jejích podniky*, jest obecně přípustno zvýšení od 1. března 1931 na 340%.

Nečiní se tu rozdí, o jaké místnosti se jedná. Toto zvýšení jest tudíž přípustno u *bytů* i *jinakých místností* k jakýmkoli účelům najatých (byty pro zaměstnance, školy, úřední místnosti pro četnictvo, pošty a pod.)

Jde-li o podniky státní, obecní a pod., nastupuje při předpisu zvláštní daně výdělkové z výtežku přes 250.000 Kč za ostatních podmínek § 9 odst. 4 č. 3 zákona vyšší přípustné zvýšení podle tohoto předpisu na 350% (srv. § 68 zák. 76/1927.)

Takový je celkem stav obecně přípustného zvýšení nájemného pro chráněné nájemníky podle nového zákona od 1. prosince 1930 po celou dobu jeho účinnosti do 31. prosince 1931.

### Nájemné od 1. prosince 1930.

Účinky nového zákona, pokud jde o obecně přípustné zvýšení nájemného, lze stručně shrnouti takto:

Od 1. prosince 1930 a též od 1. ledna 1931 nenastává v posavadním zákonném stavu přípustnosti zvýšení nájemného vůbec změna žádná.

Od 1. března 1931 nastupuje možnost dalšího zvýšení nájemného z jakýchkoli místností najatých státem a pod. (pod II), z provozoven středních a velkých (I č. 1) a z bytů nájemníků s poplatným příjmem přes 45.000 Kč (I č. 2) v mezích shora uvedených.

### Zvýšení od 1. března 1931.

Zákon praví v § 9 odst. 1 č. 3, odst. 2 č. 3 a odst. 4 č. 2 a 5, že nájemné může být zvýšeno od 1. března 1931.

Z jaké příčiny byl počátek přípustnosti nových zvýšení v novém zákoně stanoven odchýlně od obvyklých a zákonem určených nájemních období o 1 měsíc dříve, není ze zákona samého ani z motivů zřejmo. Podle povšechného předpisu § 15 zákona jsou všechna zvýšení nájemného podle zákona o ochraně nájemníků přípustná účinná od nejbližšího nájemního období (vyjímajíc zvýšení z důvodu § 12 odst. 2, je-li toto přípustno již od dřívějšího dne, na

př. podle obecní vyhlášky vydané ve smyslu § 12 odst. 7.)

Ačkoli není tu viditelné příčiny, aby v zákoně vyhlášeném před 1/12 1930 možnost požadovati tato nová zvýšení včas před počátkem nájemního období dubnového 1931 pronajimatelům byla poskytnuta zvláštním předpisem a rovněž není ani viditelné příčiny, proč požadování tohoto zvýšení má být přípustno až od 1. března 1931, jest přece rozeznávati přípustnost zvýšení v rámci § 8 až 12 a účinnost jeho podle § 15 zákona.

Ze znění ustanovení § 15, jež nebylo v novém zákoně pro nově zavedené případy zvýšení změněno, v souvislosti s ustanovením § 9 v nynějším jeho znění jest míti za to, že i tato nová zvýšení jsou účinná teprve od nejbližšího nájemního období po 1/3 1931 t. j. od 1. dubna 1931. Pronajimatel může je sice požadovati v době od 1. března 1931 před 1. dubnem 1931, již proto, aby účinnost jejich od dubnového nájemního období 1931 dle § 15 byla zabezpečena, avšak nájemník podle téhož § 15 jest povinen je platiti teprve od 1. dubna 1931.

To vyplývá ostatně i z toho, že nájemné za celé lednové čtvrtletí (není-li jinak úmluvy) při nájmech na neurčitý čas dle zvyklosti jest splatno předem (do 4. ledna) v míře posavadní, neboť i podle znění nového zákona nájemné o další procenta může být zvýšeno až od 1. března 1931. Naproti tomu nelze při splatnosti nájemného za období dubnové již žádati nájemné nazpět za dobu uplynulou od 1. března (opět pro předpis § 15 zákona). Nebylo-li toto zvýšení pronajimatelem nájemníku oznámeno před 1. dubnem 1931, může být ovšem požadováno až od období nájemního po jeho oznámení nejbližše následujícího.

V přehledu obecně přípustného zvýšení podle nového zákona v některých novinách uveřejněném podle úředních informací se

uvádí působnost nových zvýšení s datem od 1. března 1931 bez bližšího vysvětlení.

Procenta i těchto nových zvýšení od 1. března 1931 obecně přípustných zůstávají *po celou dobu* účinnosti nového zákona do 31. prosince 1931 nezměněna. *Postupná* další zvýšení během této doby zákon *nezavádí*.

#### Změny ve výši nájenného za platnosti zákona.

Změny u poplatníků s vyšším příjmem (přes 45.000 Kč i přes 60.000 Kč) mohou ovšem za platnosti zákona nastati *kdykolí*, změní-li se *skutkové podmínky* zvýšení. Buď, že se změní *počet* nezaopatřených dětí, nebo že vůbec *předpis daňový* se sniží pod uvedenou výši (nižší předpis působí podle § 9 odst. 4 č. 4 ihned, jakmile byl vydán).

Soud na žádost nájenníka upraví nájenné v mezích zákona, prokáže-li změnu těchto *skutkových podmínek* ve svůj prospěch, rovněž ovšem na návrh pronájmatele, jestliže nastaly podmínky pro zvýšení (§ 21 odst. 2, § 22 odst. 3, § 23 zákona).

V obou případech jak *zvýšení*, tak i *snižení* nájenného podle § 15 a § 22 odst. 2 zákona jest i tu účinné teprve *od nejbližšího nájenního období po oznámení změny* skutkových poměrů je odůvodňujících, *nedohodnou-li se strany*, od nejbližšího nájenního období následujícího *po návrhu* na rozhodnutí o přípustnosti zvýšení u soudu některým z účastníků učiněném. Jest proto i v zájmu nájenníka, aby nastalé změny a požadované snížení nájenného ihned, nejdéle před koncem běžného nájenního období, pro zajištění jeho nejbližší působnosti pronájmateli oznámil a jestliže by je tento neuznal, u soudu podal návrh na rozhodnutí, neboť podobně jako *pronájmatel* nemůže požadovati zvýšení, byť i jinak podle zákona přípustné, *za dobu minulou* (§ 15), tak ani *nájenník*

přepjatky nájenného již zaplaceného v žádném případě *zpět* žádati nemůže (§ 22 odst. 2).

*Jiné změny* ve výši nájenného mohly by nastati u všech nájmmů chráněných na př. následkem odpadnutí zvýšení na *opravy domu* podle § 9 odst. 5 zák. posud placených a zejména i následkem změny ve *výši veřejných daní a dávek* a jiných výloh pronájmatelových (neb úroků podle § 12 odst. 2 zákona).

Ustanovení čl. II § 5 nového zák. (§ 10 odst. 1 e), jímž byla vyloučena z vyměrovacího základu daně činžovní na r. 1931 další nová položka 20% základního nájenného, projeví ovšem praktické účinky pro pronájmatele teprve r. 1932 při vyměrování daně činžovní podle příznání za r. 1931.

Úprava těchto změn spadá po většině již do rámce obecních vyhlášek, jež podle ustanovení § 12 odst. 7 zákona o zvýšení v jednotlivých obcích z důvodů § 12 odst. 2 č. 1 a 2 přípustných i za platnosti nového zákona jsou pro nájmy chráněné závazny. O tom blíže v odstavci o ustanovení § 10 zákona.

\*

Pokud jde v zásadě o řešení likvidace ochrany nájenníků systémem postupného zvyšování nájenného i v posledním zákoně dále prováděným, zdá se, že toto mohlo by rovnoměrněji a i technicky jednodušěji probíhatí pouhým objektivním postupným valorisováním jednotnými určitými procenty nájenného základního z místnosti posud chráněných, odstupuňovacími snad podle míst venkovských a měst, u těchto opět se zřetelem na jejich zvláštní poměry místní (po případě i na způsob „hlavního nájenného“ podle § 2 odst. 1 a) rakouského nájenního zákona z 14/6 1929 č. 200 spolk. zák.) — aniž by otázka zvýšení byla dále komplikována různými sazby zvýšení podle rozsahu a povahy najatých místností, osobních a ma-

jetkových poměrů nynějšího nájemníka, zvláštními náhradami za jiné různé výlohy a pod.

Základní změna posavadního systému při dnešních nerovnostech dřívějšími zákony postupně v tak značné míře zaváděných a po delší dobu v praxi již trvajících (ve prospěch nájemníků s menšími byty a příjmy jako sociálně slabších, přes to, že není současně brán zřetel i na vlastníky starých domů s menšími byty, z pravidla rovněž poměrně sociálně slabší) není snadno možná. Přes to, bude-li uznáno za nutno i v příštím zákoně likvidačním či opět prozatímním, pokračovati v postupném zvyšování nájemného v zásadě na způsob posavadní, vyžadovala by i relativní spravedlnost sociální, kterou zajisté zákony o bytové péči mají na zřeteli, aby i v rámci této postupné likvidace i hospodářské nerovnosti uvnitř systému posud trvajících byly dle možnosti odstraněny neb aspoň zmírněny a nikoli spíše snad ještě rozmnožovány.

Základní nájemné. — První pronájem.

(§ 8 odst. 2 zákona o ochr. náj.)

*Procenta zvýšení* obecně přípustného dle § 9 zákona počítají se (jako posud) z t. zv. *základního nájemného* tak, že se nájemné o ně *zvyšuje*. Připouští-li zákon na př. zvýšení o 350%, znamená to, že *zvýšené nájemné* (se základním nájemným) činí 450%.

Základní nájemné tvoří podle § 8 odst. 2 zákona *nájemné i s vedlejšími poplatky*, které bylo smlouveno dne 1. srpna 1914 nebo při *pozdějším prvním pronájmu z nynějšího předmětu nájmu*, o němž z pravidla podává výkaz *potvrzení berní správy* podle § 21 odst. 3 zákona pronajímatelem předložené nebo *sdělení* berní správy soudem z *úřední moci* vyžádané (§ 23 odst. 3.)

*Pozdějším prvním pronájmem* rozumí se podle ustálené praxe soudů rozhodujících o zvýšení nájemného první pronájem *nynější jednotky bytové* po 1. srpnu 1914, ať již místnosti nyní pronajaté dříve *nebyly* vůbec pronajaty nebo byly pronajaty *v jiném složení*.

Při takovýchto pozdějších pronájmech vyskytají se v praxi ovšem mnohdy *nesrovnalosti ve výši nájemného* z toho důvodu, že zákon nečiní v § 9 rozdílu mezi nájmy od r. 1914 trvajících a prvními pronájmy pozdějšími *co do procent* přípustného zvýšení *ani* opět v § 8 *co do výše* nájemného základního.

*Ve skutečnosti* nájemné při prvních pronájmech, jež jinak co do výše podle zákona o ochraně nájemníků žádnému obmezení nepodléhá, pod nátlakem nouze bytové zejména v pozdějších letech po r. 1914 bylo smlouveno často *daleko vyšší*, než by bylo nájemné z těchže místností v dobách *normálních*, jmenovitě i dne 1/8 1914.

Počítají-li se pak podle § 9 zákona v nynějším znění *tatáž* procenta zvýšení obecně přípustného z tohoto *zvýšeného* základu jako nájemného základního, dochází se v praxi k důsledkům mnohdy *nepochopitelným*, že nájemné *pod ochranou* zákona takto počítané *převyšuje* nájemné, jež by z místností zákonem dosud chráněných ani při *volné* konkurenci nebylo snad lze docílití.

Některé soudy *pomáhají* tu aspoň částečně tím, že *snižují* procenta zvýšení podle § 9 zákona nyní přípustného *o tolik* procent, *o kolik* bylo *přípustno* dle zákona *v době prvního pronájmu* platného zvýšiti základní nájemné smlouvené 1/8 1914. Se zřetelem na předpis § 8 odst. 2 zákona připouštějí pak zvýšení *o další procenta* zavedená po době prvního pronájmu *z celé částky* smlouvené při prvním pronájmu jako nájemného základního (nikoli z částky při prvním pro-



nájmu smluvené snížené o procenta zvýšení v té době již přípustná).

Ovšem o slovné znění § 8 odst. 2 a § 9 platného zákona ani tento postup spolehlivě opřítí nelze.

#### První pronájem.

329. Otázka t. zv. „prvního pronájmu“ ve smyslu § 8 odst. 2 zákona o ochraně nájemníků jest *otázkou právní*. Z roz. 3/10 1929 Sb. č. 9229.

330. Předpisy o prvním pronájmu *platí* také o místnostech, které byly sice dne 1. srpna 1914 *pronajaty*, ale později *přestaly* býtí *předmětem pronájmu* (načež *znova* byly *pronajaty*, Sb. č. 2120. Tomu *neodporuje* roz. Sb. č. 7818, dle něhož jde o *první pronájem*, když v *mezích* mezi dřívějším a novým nájmem byly *místnosti v užívání vlastníkově*. Žaloba o vrácení přeplatků počítaných podle základního nájemného z r. 1914 zamítnuta, Roz. 16/2 1929 Sb. č. 8721.

#### Jednotka bytová.

331. § 8 a n. zákonů o ochraně nájemců *platí i v tom případě, nejde-li přesně o tutéž bytovou jednotku*, nanejvýš byla-li od dosavadního bytu *oddělena některá jeho součástka*. — Bytem „*již dříve pronajatým*“ rozumí se byt, jehož *místnosti* byly *bezprostředně před novým pronájmem již v pronájmu bez ohledu na to, zda snad dřívější nájemní smlouva týkala se více místností*. Roz. 25/2 1928 Sb. č. 7818. — Pozn. Výtazu „*byt již dříve pronajatý*“ zákon slovně ovšem *neužívá ani v § 8 ani v § 9*.

332. Jestliže *netvořily* místnosti nájemníkem nyní *užívané v r. 1914 jeden celek*, jest pro *základní nájemné*, rozhodná *činze smluvená při pozdějším prvním pronájmu místnosti v nynějším složení*. V tom směru je *judikatura rekursního soudu ustálenou*, neřídíc se *odchylným ojedinělým rozhodnutím* nejv. soudu z 25/2 1928 č. 7818 Sb. n. s. Právem proto *vzato za základ výpočtu nájemné v částce návrhující stranou při tomto prvním pronájmu k zdanění přihlášenou*, aniž by byla *odpočtena dávka z nájemného z r. 1914* když *nejde o nájemné placené k 1/8 1914*. Zem. 10/5 30 — 405. *Rozhoduje*, kdy *nynější byt jako samostatná bytová jednotka byl utvořen*. Zem. 7/10 30 — 810.

333. Pouhým oddělením *části jedné z najatých místností nemění se povaha nájemní jednotky* ve smyslu § 9, *činčího rozdíl v přípustnosti zvýšení podle počtu místností*. *Nejde o první pronájem*, byla-li (r. 1924) *postoupena část jednoho pokoje pronajímateli na jeho žádost*, byl i bylo *umluveno při tom jiné nájemné*. *Týž byt*

(o kuchyni a 2 pokojích) byl *pronajat již před r. 1924 a zůstává pronajat dále*. Úmluva z r. 1924 *nemůže zakládati první pronájem ve smyslu § 8 odst. 2 zákona*, neboť *místnosti nyní najaté byly všechny ve stejném počtu již dříve nepřetržitě v nájmu od r. 1914*. (Základní nájemné smluvené r. 1914.) Kr. 8/3 29 — 506.

#### První pronájem. — Základní nájemné.

334. V nájemném při pozdějším prvním pronájmu smluveném *jsou již obsažena* veškerá *zvýšení nájemného*, ať již z *jakéhokoliv důvodu dřívějšími zákony připuštěná*, tak že *má-li se zjistiti základní nájemné z něhož nutno pak počítati pozdější zákonem přípustné zvýšení*, nutno *odpočítati ty položky*, jež z *důvodu zvýšení jsou již v této první pozdější činži započteny*. — *Není-li jiného měřítko*, nutno *dávky vypočítati podle poměru činže*, o kterou jde, k *souhrnu dávek*. — Zem. 10/5 30 — 405.

#### První pronájem. Procenta přípustného zvýšení.

335. Činí-li *základní nájemné z doby pozdějšího prvního pronájmu*, k němuž *došlo dohodou ze dne 14/4 1928 1380 Kč*, jest v tomto *základním nájemném zahrnuto již 40% zvýšení dřívějšími zákony připuštěné*, neboť *později smluvené nájemné nelze přece zvyšovati o to, oč bylo přípustno zvýšení podle dřívějších zákonů*. *Zákonodárce tím, že v § 8 zákona prohlásil za nájemné základní to, jež bylo při pozdějším prvním pronájmu smluveno*, *nezamýšlel připustiti zvýšení připuštěné již podle zákonů dřívějších*. Kdyby to byl *zamýšlel*, byl by to také *výslovně stanovil*. Bylo-li však v § 8 zákona *stanoveno, že základní nájemné je nájemné smluvené při pozdějším prvním pronájmu*, *dlužno vzhledem k pozdějším, zákony připuštěnému zvýšení*, *pokládati za základní nájemné částku tuto*. *Musí se proto z celé této částky další přípustné 60% zvýšení počítati (a nikoli z částky základního nájemného o 40% snížené)*. Zem. 12/7 30 — 606.

*Stejně*. Zem. 23/12 30 — 1010; *Nájemné smluvené při prvním pronájmu v r. 1923 jest podle § 8 odst. 2 nájemným základním*, aniž by bylo lze od něho *cokoli odpočítávati*. Ovšem v tomto *základním nájemném jsou již zahrnuta veškerá dřívějšími zákony připuštěná zvýšení nájemného*, takže z *nájemného toho lze pak požadovati jen zvýšení taková*, která byla *zavedena zákony pozdějšími*.

§ 10  
zákonu o ochraně nájemníků.  
(Chaos).

## I.

Podle § 10 odst. 1 zákona o ochr. náj. z 28/3 1928 č. 44 Sb. z. a n. *do vyměřovacího základu daně čínžovní nezapočítává se zvýšení nájemného podle některých ustanovení tohoto zákona a zákonů dřívějších č. 48/1925 (přes miru ustanovenou v tomto posledním zákoně, pokud nepřesahuje 40% základního nájemného, a přes miru ustanovenou v zákoně č. 85/1924, § 10 odst. 1 a)–d).*

Podle čl. I § 5 zák. č. 166/1930 ustanovení § 10 odst. 1 doplněno dalším ustanovením pod e) (vylučujícím ze zdanění dalších 20% základního nájemného *na rok 1931, toto doplnění projeví praktické účinky teprve r. 1932).*

Podle § 10 odst. 2 zákona o ochr. náj. z 28/3 1928 č. 44 Sb. z. a n. *nezapočítávají se do vyměřovacího základu dávek vybíraných na podkladě nájemného za roky 1928 a 1929 zvýšení nájemného podle odst. 1 lit. a) až c) a zvýšení nájemného podle § 9 odst. 1 až 4 tohoto zákona přes miru ustanovenou v § 9 odst. 1 až 4 zákona č. 48/1925 Sb. z. a n.*

Podle § 3 zák. č. 30/1930 Sb. z. a n. (jímž prodložena byla účinnost zákona č. 44/1928 do 30/11 1930) ustanovení § 10 odst. 2 zákona č. 44/1928 *platí také pro vyměřování dávek vybíraných na podkladě nájemného za rok 1930.*

Podle čl. I § 5 odst. 2 zákona z 27/11 1930 č. 166 Sb. z. a n. (jímž byla prodložena účinnost zákona č. 44/1928 ve znění zákona č. 30/1930 do 31/12 1931) ustanovení § 10 odst. 2 *platí také pro vyměřování dávek vybíraných na podkladě nájemného za r. 1931.*

Čl. VII zákona č. 166/1930 *ukládá ministru sociální péče, aby sestavil a ve Sbírce zákonů a nařízení*

*vyhlásil znění zákona č. 441/1928, jaké vyplývá ze změn předsevzatých zákonem č. 30/1930 a č. 166/1930.*

*Zákon č. 166/1930 platí od 1. prosince 1930.*

*Upravené celkové znění, jak vyplývá ze změn předsevzatých zákonem č. 30/1930 a č. 166/1930, vyhlášeno posud \*) nebylo — ačkoli právě i ustanovení § 10, jak viděti z jeho původního doslovu a dalšího jeho vývoje v zákonech pozdějších, pro praktické použití v nynějším svém dosahu ani slovně přehledností a jasnou srozumitelností nevyčníká.*

## II.

V nájemním období *lednovém* 1931 bylo nájemné z místností chráněných platiti již podle ustanovení *nyni platných.*

Jednou ze složek *nájemného* v přípustné míře podle zákona na ochr. náj. zvýšeného jest zvýšení *na veřejné dávky* podle § 12 odst. 2 č. 1, v němž je zahrnuto i zvýšení *na daň čínžovní a obecní dávky* z *nájemného* zapravované.

Podle tohoto ustanovení jest *nájemník* povinen *platiti* nikoli celý obnos dávek z *nájemného* chráněného předepsaných, nýbrž *toliko rozdíl*, oč výlohy pronajímatelovy *vzrostly* zvýšením těchto dávek nad výši jejich placenou v době 1/8 1914 nebo v době pozdějšího prvního pronájmu t. j. *nad výši*, v jaké *byly placeny* ze základního *nájemného* v *uvedenou dobu.*

Tento *rozdíl* jest určen výši daně a dávek placených *v době*, dle níž se řídí *nájemné základní* (veličina stálá jako menšitel) a výši daně a dávek placených *v nájemním období*, o něž *jde* (veličina proměnlivá jako menšenec).

\*) Do dne 1. března 1931.

Do jaké míry a od které doby jest zvýšení nájemného v obci z tohoto důvodu přípustno, jsou obce, v nichž je sídlo berní správy, podle § 12 odst. 7 zák. o ochr. náj. povinny podle návrhu berní správy vyhlásiti.

Některé obce (jak z praxe známo) i v místech, kde jest sídlo berní správy, pro nájemní období lednové 1931 (a do dne 1/3 1931 ani pro nájemní období další) vyhlášku tuto posud nevydaly.

### III.

Nedohodnou-li se strany o výši tohoto zvýšení, jest toto přípustno podle § 12 odst. 1 jen, uzná-li je soud přípustným.

Svolení k výpovědi pro neplacení nájemného podle § 1 odst. 2 č. 1 může soud dáti jen, nezaplatí-li nájemník nájemného smluveného nebo v přípustné míře zvýšeného (§ 8—13, 15, 16, 21, 22) po upomínce ve lhůtě nejméně na 24 hod. pronajímatelem dané, nad to, pokud výše jeho není sporná.

A tu za uvedeného stavu zákonného není vyloučen výklad, že zvýšení na veřejné dávky podle § 12 odst. 2 č. 1 pro období lednové 1931 (a též nájemní období další) není vůbec přípustné, pokud za takové nebylo obecní vyhláškou ve smyslu § 12 odst. 7 uznáno. Při tomto výkladu nebyl by pak nájemník do té doby podle zákona povinen zvýšení na obecní dávky vůbec platiti, pokud by dobrovolně na zvýšení pronajímatelem z tohoto důvodu požadované nepřistoupil a soud by je nemohl ani na návrh pronajímatelův podle § 21 učiněný za přípustné uznati, ani pro jeho neplacení dle § 1 odst. 2 č. 1 k výpovědi svoliti — aspoň tam, kde obec dle § 12 odst. 7 je povinna výši přípustného zvýšení vyhlásiti.

Ve skutečnosti ovšem nájemníci zvýšení tato i v nájemním období lednovém 1931, pokud známo, snad

vesměs platili — ačkoli, jak rovněž známo, o přípustné jeho výši mají četné pochybnosti.

A soud, na nějž se v té věci aspoň s informativními dotazy obracejí, nemůže jim mnohdy dáti spolehlivé odpovědi — proto, že obec míru přípustného zvýšení ve smyslu zákona nevyhlásila.

### IV.

Pokud obecní vyhláška ve smyslu § 12 odst. 7 zákona byla vydána, zachovává se v praxi obvykle způsob výpočtu zvýšení nájemného takový jako v době dřívější.

Počítá se pak celkové přípustné zvýšení v pravidelných případech (není-li již zvýšení na opravy domu podle § 9 odst. 5 zákona, srv. k tomu Ochr. I str. 47) takto:

1. a) Základní nájemné (100%) . . . . . Kč  
K tomu část zvýšení obecně přípustného daní a dávkám podlehající (ve výši stanovené § 9 zák. č. 85/1924, § 10 odst. 1 a) zákona) a to  
b) 20—60% u t. zv. starých  
50—80% u t. zv. nových nájemníků  
ze základního nájemného . . . . . Kč  
Ze součtu těchto dvou položek . . . . . Kč
2. příslušná procenta pro daný případ dle obecní vyhlášky (§ 12 odst. 7) . . . . . Kč  
a k tomu pak
3. další část zvýšení obecně přípustného dle § 9 nynějšího zákona (po odečtení procent již shora pod 1b) připočtených) daní a dávkám nepodléhající (§ 10 odst. 1 b)—d) opět ze základního nájemného . . . . . Kč  
Celkový součet položek 1—3 . . . . . Kč

činí nájemné v přípustné míře podle nynějšího zákona zvýšené (kromě zvýšení na jiné výlohy v § 12 odst. 2 uvedené, pokud tyto v obecní vyhlášce podle jejího znění nejsou již obsaženy a jež třeba pak pro určitý případ vypočítati zvlášť, podle předložených dokladů a pod.)

Pro tento výpočet jest především nutno uvědomiti si výši obecně přípustných zvýšení od daně a dávek *neosvobozených* (§ 10 odst. 1 a) zákona) v míře stanovené § 9 zákona č. 85/1924. Součet těchto zvýšení s nájemným základním (nikoli součet základního nájemného s celým zvýšením dle nynějšího zákona obecně přípustným) tvoří základ pro výpočet zvýšení na veřejné dávky podle obecní vyhlášky přípustného.

Zvýšení obecně přípustné dle zák. č. 85/1924 (shora pol. 1 b) (srv. Ochr. I str. 264 Tab. II rubr. 1 a 5) činí:

U bytů:	Je-li týž nájemník z doby:	
	do 1/5 1924 procent:	od 1/5 1924 do 31/3 1928 procent:
o 2 místnostech . . . . .	20	50
o 2 pokojích a kuchyni . . . . .	40	70
o 3 a více pokojích a kuchyni . . . . .	60	70
U provozoven:		
malé . . . . .	30	40
střední . . . . .	40	50
velké . . . . .	60	80
U jiných místností . . . . .	60	80

Tam, kde obec ve smyslu § 12 odst. 7 pro dobu platnosti nového zákona *nevyhlásila*, do jaké míry a od které doby jest přípustno zvýšení nájemného v obci z důvodů uvedených v § 12 odst. 2 č. 1 a 2, musí soud, nedohodnou-li se strany, v řízení podle § 21 a 23 zákona na návrh některé z nich zahájeném *zkoumati a určití* výši jednotlivých položek zvýšení podle § 12 odst. 2 č. 1 a 2 přípustného pro každý případ *zvlášť*. Řízení toto nebývá vždy jednoduché a z pravidla ani tu nelze se obejít bez *úředních dotazů* na berní správu a obecní úřad ke zjištění rozdílu ve výlohách pronajímatele na daň a obecní dávky pro nájemní období, o něž jde, v poměru k době, dle níž se počítá nájemné základní.

Ovšem nutno přiznati, že i pro berní správu a obec *jednotný výpočet* zvýšení dle znění zákona přípust-

ného — pokud jest vůbec možný, což zdá se i zasládně vyloučeno pro výlohy v § 12 odst. 2 č. 2 uvedené a vůbec pro pozdější první pronájmy — jest rovněž *obtížný*. Přes to však povinnost, vyhlášku takovou vydati, v § 12 odst. 7 i nyní platného zákona obcím, v nichž je sídlo okresního soudu a berní správy, jest přímo *uložena* a nelze opět neuznati, že vyhláška taková, ať již relativní průměrná pravděpodobnost číslíc zvýšení v ní stanovených jest *jakákoli*, výpočet zvýšení podle zákona přípustného v praxi velice *usnadňuje* a pro většinu případů účastníkům i soudu *zjednodušuje*.

## V.

Otázka zvýšení nájemného podle § 12 odst. 2 č. 1 přípustného pro obecní vyhlášku i pro soud tam, kde obecní vyhláška vydána nebyla, jest *komplikována* nejen *změnami* v sazbě daně *činžovní* (§ 156 zák. č. 76/1927 stanoví sazbu daně v Praze, Brně a Bratěslavě 12<sup>o</sup>/<sub>o</sub>, v ostatních místech 8<sup>o</sup>/<sub>o</sub>), nýbrž i předpisy vl. nařízení z 26/1 1928 č. 15 Sb. z. a n., jímž byla dřívější *vzorná pravidla* podle dodatku k vl. nař. z. 26/4 1922 č. 143 Sb. z. a n. změněna a vydána další nová *vzorná pravidla pro obecní dávky a poplatky* nyní platná.

Podle těchto vzorných pravidel jest *základem* pro vyměření obecních dávek *u domů*, pro něž bylo uděleno úřední stavební povolení před 28/1 1917 (t. j. u t. zv. *domů starých*, § 31 č. 1 zák. o ochr. náj.) *nájemné* (nebo nájemní hodnota), jež bylo základem daně činžovní *na r. 1927* (po odpočtení srážek podle § 151 zák. č. 76/1927).

*Tento základ* z r. 1927 zůstává *stejný* i pro léta *následující*, neboť podle výslovného ustanovení tohoto vl. nař. *částky*, o které bylo nájemné (nájemní hodnota) zvýšeno *od 1. ledna 1928*, nejsou základem pro vyměření poplatku. To platí jak o *všeobecném vod-*

ném (sazba 10<sup>0</sup>/<sub>0</sub> nájemného nebo nájemní hodnoty) tak i o stočném (5<sup>0</sup>/<sub>0</sub>) — čl. I § 3 odst. 2, 6, čl. II § 14 odst. 2.

Důsledkem tohoto ustanovení vzorných pravidel nepodléhají obecním dávkám zejména ani nová zvýšení obecně přípustná nynějším zákonem zavedená pro střední a velké provozovny a pro poplatníky s větším poplatným příjmem (přes 45.000 Kč a přes 60.000 Kč) a stát, země, okresy, obce a jejich podniky jako nájemníky.

Na tato další zvýšení lze tudíž požadovati rovněž jen příslušná další nová procenta zvýšení ze základního nájemného (nikoli ze součtu základního nájemného se zvýšením daní a dávkám podrobených, z něhož se počítá zvýšení na veřejné dávky podle ob. vyhlášky).

Tomu nasvědčuje též důvodová zpráva výboru sociálně-politického a rozpočtového (Tisk č. 790), v níž se praví, že ustanovení čl. I § 5 (o prodloužení ustanovení § 10 odst. 2 pro r. 1931) zabezpečuje, aby obecní dávka z nájemného nebyla zvyšována nad míru dosaženou v r. 1927. Rovněž v důvodové zprávě k vl. návrhu zákona č. 30/1930 (Tisk č. 289) k § 3 se uvádí, že předpis stanovící platnost ustanovení § 10 odst. 2 zák. č. 44/1928 také pro vyměňování dávek vybíraných na podkladě nájemného za r. 1930 nepředstavuje, jak srovnáním obsahu jeho s ustanovením § 10 odst. 2 jest patrné, změnu dosavadního stavu právního, nýbrž je prostým prodloužením účinnosti dosavadního ustanovení § 10 odst. 2 zákona č. 44/1928.

Z toho vyplývá, že i další zvýšení nájemného, jež bylo zavedeno zákonem č. 30/1930 a nyní zákonem č. 166/1930 (pro větší poplatníky, střední a velké provozovny, nájmy státu atd.) kromě částí daní a dávkám již dle zákona z r. 1924 podléhající obecním dávkám vůbec není podrobena a důsledkem toho ani nájemné z důvodu obecních dávek nemůže býti dále zvýšeno než bylo přípustno v r. 1927.

Na tento způsob zdá se, že toto ustanovení vl. nařízení může vypočet zvýšení pro obecní vyhlášku podle § 12 odst. 7 zákona opět zjednodušiti.

Pokud byly dávky obecní předpisovány i z těchto dalších zvýšení, stalo se tak ve zřejmém rozporu s předpisy uzorných pravidel č. 15/1928, třebas i znění zákona o ochr. náj. navazováním téhož ustanovení § 10 odst. 2 stalo se nedosti jasným a přehledným.

Vzorná pravidla svým určitým zněním, vylučujícím každé zvýšení nájemného z t. zv. domů starých nastalé po 1/1 1928 ze základu obecních dávek, zkomplikovalo dávkové předpisy do té míry, že i tam, kde nájem v takovém domě není již pod ochranou (nový nájemník po 1/4 1928 s nájemným volným), základ pro obecní dávky tvoří i na dále pouze dřívější nájemné chráněné ve výši z r. 1927 — čímž, jak se ujišťuje, obce trpí na výnosu dávek značnou újmu. Ovšem, jak bylo v Plzni a v Praze též uznáno, v rámci platných předpisů.

#### Žaloba o vrácení obecní dávky.

336. Soud není příslušným rozhodovati o nároku na vrácení obecní dávky neprávem prý vybrané. Tuto zásadu vyslovil a odůvodnil nejvyšší soud již v nálezech Sb. č. 5591 a 6234. I ohledně jiných veřejnoprávních nároků zastává nejvyšší soud stále též názor. — Nárok na vrácení toho, co z důvodu veřejnoprávního bylo předepsáno a vybráno, nemůže mítí jiné povahy, než nárok na placení veřejné dávky samé. Byť i formálně ve sporu byla oprávněnost předpisů dávky otázkou předurčující ve smyslu § 190 cfs., v podstatě a hmotně podle výsledku šlo by zase jen o řešení oprávněnosti předpisu, což soudu nepatří. Nemůže tedy soud rozhodovati ani tehdy, oděh-li návrh na rozhodnutí o veřejnoprávním nároku v roucho žaloby o vrácení platu bezdůvodného (§ 1431 a 1435 obč. z.) neb o náhradu škody (§ 1295 obč. z.) — Roz. 6/9 1927 Sb. č. 7287.

Výpočet zvýšení nájemného v příkladech  
za platnosti nového zákona do 31/12 1931 na způsob naznačený pod IV. na str. 235 v příkladech.

V příkladech jsou provedeny příslušné výpočty z daného základního nájemného (z 1/8 1914) podle položek na str. 235 pod 1. a) b), 2. a 3. uvedených.

Část zvýšení obecně přípustného daní a dávkám podléhající (pod 1 b) udává pro jednotlivé případy přehled uvedený na str. 236 (zvýšení obecně přípustná dle zákona č. 85/1924.)

Součet procent zvýšení ve výpočtu pod 1 b) a pod 3 tvoří v každém případě celkové zvýšení obecně přípustné podle § 9 nynějšího zákona po celou dobu jeho platnosti do 31/12 1931. Pře-

hledná tabulka udávající nynější zvýšení obecně přípustná nachází se na konci knihy před věcným rejstříkem.

**A) VÝPOČET ZVÝŠENÍ NÁJEMNÉHO u nájmu, při nichž zvýšení obecně přípustné zůstalo nezměněno** (ve výši k 1. lednu 1929) pro Pzeň. Obecní vyhláška, otištěna Ochrana I str. 262. Zvýšení na veřejné dávky počítáno jest pro tyto příklady podle obecní vyhlášky v Plzni vydané r. 1923 (k domům postaveným do konce r. 1911) s připočtením 5%, stočné dávky po r. 1923 zavedené (podle výpočtu v Plzni obvyklého).

I. Byty chráněných nájemníků s poplatným příjmem do 45.000 Kč (z doby před 1/5 1924).

**Byt o dvou místnostech (pokoj a kuchyně)**

1. a) základní nájemné	200 Kč
b) 20% zvýšení (zák. č. 85/1924)	40 Kč
	ze součtu . . . 240 Kč
2. zvýšení podle obecní vyhlášky	
20% + 5% (stočné) = 25%	60 Kč
3. Dalšíh 70% zvýšení (do celkových 90% dle	
nynějšího zákona) ze základního nájemného 200 Kč	140 Kč
	Celkové nájemné . . . 440 Kč

kromě zvýšení dle § 12 odst. 2 č. 2 na osvětlování, vymetání komínů a pod., jež ve vyhlášce obecní z r. 1923 obsažena nejsou.

**Byt o 2 pokojích a kuchyní.**

1. a) Základní nájemné	400 Kč
b) 40% zvýšení	160 Kč
	Součet . . . 560 Kč
2. Z tohoto součtu zvýšení podle obecní vyhlášky	
28,5% + 5% = 33,5%	192 Kč
3. Dalšíh 70% zvýšení (do celkových 110%) ze	
základního nájemného 400 Kč	280 Kč
	Celkem . . . 1032 Kč

kromě zvýšení na jiné výlohy jako shora.

**Byt o 3 a více pokojích.**

1. a) Základní nájemné	1000 Kč
b) 60% zvýšení	600 Kč
	Součet . . . 1600 Kč
2. Z tohoto součtu zvýšení podle obecní vyhlášky	
22% + 8,5% = 33,2%	551,20 Kč
3. Dalšíh 70% zvýšení (do celkových 130%) ze zá-	
kladního nájemného 1000 Kč	700 — Kč
	Celkem . . . 2831,20 Kč

kromě zvýšení na jiné výlohy.

U malé provozovny (nájemník z doby před 1/5 1924) by se pod 1 b) počítalo 30%, pod 3. rovněž dalších 70%.

**B) VÝPOČET ZVÝŠENÍ v případech, kde nový zákon připoustí další zvýšení od 1. března 1931.**

(Nájemník z doby před 1/5 1924.)

**Střední provozovna:**

1. a) Základní nájemné	500 Kč
b) 40% zvýšení (zák. č. 85/1924)	200 Kč
	Součet . . . 700 — Kč
2. Z toho zvýšení podle obecní vyhlášky 28,2 + 5	
= 33,2%	232,40 Kč
3. Dalšíh 150% zvýšení (do celkových 190%) ze zá-	
kladního nájemného 500 Kč	750 — Kč
	Celkem nájemné od 1. dubna 1931 . 1682,40 Kč

**Velká provozovna:**

1. a) Základní nájemné	2000 Kč
b) 60% zvýšení	1200 Kč
	Součet . . . 3200 — Kč
2. Z toho zvýšení dle obecní vyhlášky 29,6 + 5 = 34,6%	1107,20 Kč
3. Dalšíh 280% zvýšení (do celkových 340%) ze	
základního nájemného 2000 Kč	5600 — Kč
	Celkové nájemné od 1. dubna 1931 . 9907,20 Kč

Kromě jiných výloh jako shora.

**Stát, země, okresy, obce a jejich podniky jako nájemníci.**

Týž výpočet jako u velkých provozoven jest pro nájemné od 1. dubna 1931 z místností jakýchkoli (bytů, kanceláří, škol, provozoven a pod.) najatých státem, zemí, okresem, obcí a jejich podniky.

**C) NÁJEMNÍCI s poplatným příjmem příjem přes 45.000 korun.**

Nájemník nejvýše se 2 nezaopatřenými dětmi, z doby před 1/5 1924.

**Byt o 3 pokojích a kuchyní.**

1. a) Základní nájemné	800 Kč
u) 60% zvýšení	480 Kč
	Součet . . . 1280 — Kč
2. Z toho zvýšení podle obecní vyhlášky 28,2 + 5%	424,96 Kč
3. Dalšíh 180% zvýšení (do celkových 240%) ze	
základního nájemného 800 Kč	1440 — Kč
	Celkové nájemné od 1. dubna 1931 . 3144,96 Kč

Kromě jiných výloh jako shora.

Jde-li o nájemníka s poplatným příjmem přes 45.000 Kč s větším počtem nezaopatřených dětí, nebo bytu s jinakým počtem místností, použije se při výpočtu příslušných čísel procent zvýšení v zákoně č. 85/1924 (pod 1 b) a v nynějším zákoně (pod 3) stanovených.

Obdobně, jde-li o nájemníka s poplatným příjmem přes 60.000 Kč (u nichž ovšem nyní nejšší mimořádné zvýšení je přípustno již od 1/7 1930.)

### Výpočet zvýšení nájemného v Praze.

Podobným způsobem, pokud pisateli známo, děje se výpočet zvýšení nájemného v Praze, ovšem se zřetelem na tamější způsob předepisování obecních dávek a na obecní vyhlášky o zvýšení na veřejné dávky podle § 12 odst. 7 zákona pravidelně vydávané.

#### Nájemné nezvýšené.

Byt o 3 pokojích.			
1. a)	Základní nájemné . . . . .	400 Kč	
b)	60% obecného zvýšení . . . . .	240 Kč	
	Součet . . . . .	640 Kč	
2.	Z toho 10% zvýšení podle § 12 zákona (mimo zvýšení na úrokovou míru) . . . . .	64 Kč	
3.	k tomu dalších 70% zvýšení ze základního nájemného 400 Kč . . . . .	280 Kč	
	Celkem . . . . .	984 Kč	

kromě obecních dávek, zvláštního vodného a dávky z popelu; jež se počítají podle platebních rozkazů.

#### Nájemné s dalším zvýšením od 1. března 1931.

##### Střední provozovna.

1. a)	Základní nájemné . . . . .	400 Kč	
b)	40% obecného zvýšení . . . . .	60 Kč	
	Součet . . . . .	560 Kč	
3. a)	daně prosté zvýšení 70% . . . . .	280 Kč	
b)	zvýšení dle nového zákona dani podrobené 80% . . . . .	320 Kč	
	Celkem . . . . .	1216 Kč	

kromě obecních dávek atd.

Další zvýšení dle nového zákona od 1. března 1931 přípustné za 1 měsíc) pronajímatelé v Praze požadovali při činži lednové (s odůvodněním, poněvadž činže se platí předem na celý kvartál).

### V jiných místech

přizpůsobí se výpočet v pol. 2. a připočtení jiných výloh (§ 12 odst. 2 č. 2, pokud nejsou ve vyhlášce obsaženy) číslům a znění obecní vyhlášky dle § 12 odst. 7 v místě vydané.

Položky 1 b) a 3 (počítané vždy z nájemného základního) řídí se vesměs zněním zákona (procenta zvýšení obecně přípustného pro daný případ, jak v předcházejících příkladech a v tabulkách na konci knihy jsou uvedena.)

### VI.

*Veřejnými dávkami* ve smyslu § 12 odst. 2 č. 1 zákona jest rozuměti nejen *dávky obecní*, nýbrž i *daň činžovní* se všemi *přirázkami* (Kubišta str. 65) Jest tudíž při výpočtu *rozdílu* ve výši veřejných dávek, jež *nájemník* dle § 12 odst. 2 č. 1 jest *povinen* platiti, zjistiti stav *všech* veřejných dávek (daně činžovní, přirážek a obecních dávek) pro *dobu*, dle níž se počítá *nájemné základní* (v pravidelných případech k 1. srpnu 1914) a pro *nájemní období*, o něž se při výpočtu nájemného jedná.

Při tom jest přihlížeti též k ustanovení § 12 odst. 6 zákona, podle něhož *daň činžovní* (i s *přirázkami*) *ze zvýšení nájemného obecně přípustného*, pokud toto daní podláhá (zvýšení v mezích zákona č. 85/1924) *nese pronajímatel sám*, (stejně jako při pominutí dočasného osvobození domu od daně), takže z důvodu *vyššího předpisu na daní činžovní z těchto příčin* zvýšení nájemného podle § 12 odst. 2 č. 1 již *přípustno není*.

*Rozdíl* ve zvýšení veřejných dávek ve smyslu § 12 odst. 2 určuje *nikoli efektivní rozdíl* ve *skutečném předpisu* z doby základního nájemného a z doby nynější, nýbrž *rozdíl v souhrnu percentuelního zatížení* nájemného *veřejnými dávkami* v uvedených dobách. „Zvýšení veřejných dávek jest jen tehdy důvodem ke zvýšení nájemného, *zvýšily-li se jejich sazby* (procenta) oproti *sazbám* (procentům), podle kterých se



vyměřovaly ze základního nájemného." — (Kubišta str. 67.)

Při tomto způsobu zjišťování přípustnosti zvýšení nájemného z důvodu § 12 odst. 2 č. 1 zákona není pro nynější dobu vyloučeno, že výpočet jak pro obecní vyhlášku podle § 12 odst. 7, tak i pro soudní řízení v jednotlivých případech tam, kde vyhláška za platnosti nového zákona vydána nebyla, může mít i ten výsledek, že *rozdilu* v celkovém souhrnu sazeb veřejných dávek z domu a nájemného zapravovaných v poměru k době základního nájemného *důsledkem snížení sazeb daňových* zákonem č. 76/1927 v neprospěch pronajímatele nyní vůbec *není*, v kterémžto případě by pak též *přípustnost jakéhokoli zvýšení nájemného z důvodu § 12 odst. 2 č. 1 zákona odpadla*.

A *v takovém případě* by se pak touto oklíkou ve skutečnosti výpočet zvýšení nájemného *zjednodušil* opět na *pouhý součet nájemného základního s obecně přípustným zvýšením v zákoně stanoveným* — kterýžto způsob zvýšení by vůbec v praxi asi nejlépe mohl vyhovovati. Srv. str. 227.

Ovšem *komplikace a nejasnosti* z různosti znění ustanovení § 10 odst. 2 zákona o ochr. náj. a vládního nařízení č. 15/1928 Sb. z. a n. o vzorných pravidlech pro obecní dávky (čl. I § 3 odst. 2 atd.), současně vedle sebe platných a aspoň pro obce závazných, *zůstávají*. K tomu přistupuje různost další, že podle vzorných pravidel obecní dávky se *předpisují* přímo *nájemníku* a pronajímatel je od tohoto pouze vybírá, kdežto § 12 zák. o ochr. náj. stanoví zásadně přípustnost zvýšení nájemného, jež je povinen nájemník platit *pronajímateli* na zvýšené *výlohy tohoto* z důvodu zvýšení též obecních dávek.

## Oddíl II.

### Zákony týkající se bytové péče.

A)

Zákon ze dne 26. listopadu 1930  
č. 166 Sb. z. a n.,

kterým se prodlužují a doplňují zákony týkající se bytové péče.

(Vyhlášen dne 29. listopadu 1930.)

Čl. I.

§ 1.

Účinnost zákona ze dne 28. března 1928 č. 44 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků, ve znění zákona ze dne 27. března 1930 č. 30 Sb. z. a n., která byla prodloužena § 1 zákona č. 30/1930 Sb. z. a n. do 30. listopadu 1930, prodlužuje se se změnami uvedenými v §§ 2 až 6 do 31. prosince 1931.

§ 2.

(<sup>1</sup>) Ustanovení § 1 odst. 2, doplňuje se tímto ustanovením:

„20“. (nový výpovědní důvod č. 20.)

(<sup>2</sup>) V ustanovení § 1 odst. 3, vkládají se za slova „z důvodů uvedených v odst. 2 pod č. 10 až 16“ slova „a 20“.

§ 3.

Ustanovení § 9 odst. 1 a 2, doplňují se tímto ustanovením:

„3“. (zvýšení nájemného u středních a velkých provozoven od 1. března 1931.)

§ 4.

Ustanovení § 9 odst. 4, bude zníti takto:  
„1—5“. (zvýšení nájemného pro nájemníky s vyšším poplatným příjmem a veřejné korporace.)

§ 5.

(1) Ustanovení § 10 odst. 1, se doplňuje tímto ustanovením:

„e“. (vyloučení 20% základního nájemného ze zdanění na rok 1931.)

(2) Ustanovení § 10 odst. 2, platí také pro vyměrování dávek vybíraných na podkladě nájemného (nájemní hodnoty) za rok 1931.

§ 6.

Na rok 1931 nelze obecní přírážky k dani čínžovní zvýšiti nad 200%, byť i sazby obecních přírážek přípustné podle všeobecných ustanovení byly vyšší.

Čl. II.

Účinnost zákona ze dne 28. března 1928 č. 45 Sb. z. a n., o odkladu exekučního vyklizení místností, která byla prodloužena zákonem ze dne 27. března 1930 č. 31 Sb. z. a n., do 30. listopadu 1930, prodlužuje se do 31. prosince 1931.

Čl. III.

Účinnost ustanovení §§ 1 až 16 zákona ze dne 11. července 1928 č. 118 Sb. z. a n., o mimořádných opatřeních bytové péče, prodlužuje se do 31. prosince 1931.

Čl. IV.

V ustanovení § 2 odst. 1, zákona ze dne 10. dubna 1930 č. 45 Sb. z. a n., o stavebním ruchu, nahrazují se slova „31. března 1931“ slovy „31. prosince 1931.“

§ 2.

V ustanovení § 32 zákona č. 45/1930 Sb. z. a n. nahrazují se slova „31. prosince 1931“ slovy „31. prosince 1932.“

§ 3.

Částka 350,000,000 Kč, uvedená v ustanovení § 39 zákona č. 45/1930 Sb. z. a n., zvyšuje se na 650 milionů Kč.

Čl. V.

Tento zákon nabývá účinnosti dnem 1. prosince 1930.

Čl. VI.

Provésti tento zákon náleží ministru sociální péče spolu s ministry spravedlnosti, financí, vnitra a veřejných prací.

Čl. VII.

Ministru sociální péče se ukládá, aby sestavil a ve Sbírce zákonů a nařízení vyhlásil znění zákona čís. 30/1930 Sb. z. a n. a tímto zákonem.

Znění nových ustanovení tohoto zákona, jichž obsah je naznačen v závorkách, jest uvedeno v celkovém znění zákona o ochraně nájemníků pod C).

B)

Vládní nařízení ze dne 26. června 1930  
č. 130 Sb. z. a n.

o pojmu náhradního bytu v § 1, odst. 2, zákona  
ze dne 28. března 1928 č. 44 Sb. z. a n.,  
o ochraně nájemníků.

(Vyhlášeno dne 17. července 1930.)

Vláda republiky Československé nařizuje podle § 2  
odst. 2, zákona ze dne 27. března 1930 č. 30 Sb.  
z. a n., kterým se prodlužuje a doplňuje zákon ze dne  
28. března 1928 č. 44 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků:

§ 1.

Byt je považovati za dostatečný byt náhradní podle  
§ 1 odst. 2, č. 9, 12 a 13 zákona č. 44/1928 Sb.  
z. a n., obsahuje-li kromě místností nutných k výkonu  
dosavadního povolání majitele bytu a kromě nutného  
příslušenství tolik obytných místností, kolik jich obsa-  
huje dosavadní byt, nikoli však více obytných míst-  
ností, než kolik dospělých osob obývalo byt v den  
podání návrhu na výpověď, není-li na újmu zdraví  
nájemníka a členů jeho rodiny, neztěžuje-li se jim  
značně výkon dosavadního jejich povolání, a je-li  
nájemné z něho žádané, jde-li o náhradní byt v domě  
pronajímatelově, úměrné dosavadnímu nájemnému, a  
jde-li o jiný byt náhradní, nejvýš tak veliké, aby je  
nájemník vzhledem k svým důchodům bez újmy uko-  
jení ostatních svých nutných potřeb mohl platiti.

§ 2.

Byt je považovati za přiměřený byt náhradní po-  
dle § 1, odst. 2, č. 16, zákona č. 44/1928 Sb. z. a n.,  
obsahuje-li kromě místností nutných k výkonu dosa-  
vadního povolání majitele bytu aspoň o jednu obytnou  
místnost více, než kolik dospělých osob obývalo

byt v den podání návrhu na výpověď, není-li na újmu  
zdraví nájemníka a členů jeho rodiny, neztěžuje-li se  
jim výkon dosavadního jejich povolání, není-li poloha,  
prostornost, příslušenství a výprava náhradního bytu  
na újmu dosavadnímu způsobu bydlení nájemníka,  
a není-li žádané nájemné tak vysoké, aby jeho pla-  
cením byla značně snížena dosavadní životní míra  
nájemníka a jeho rodiny.

§ 3.

(<sup>1</sup>) K osobám obývajícím byt v den podání návrhu  
na výpověď nepočítají se podle §§ 1 a 2 osoby slu-  
žebné a podle § 1 také podnájemníci, kteří se na-  
stěhovali do bytu po 31. březnu 1928. Za dospělou  
osobu počítají se vždy dvě a při lichém počtu také  
zbývající jedna nedospělá osoba.

(<sup>2</sup>) Za obytné místnosti podle §§ 1 a 2 nepoklá-  
dají se kuchyně, pokoje pro služebné, špiže, koupel-  
ny, verandy a ostatní vedlejší příslušenství.

§ 4.

Ustanovení § 1 jest obdobně užití také na jiné ná-  
hradní místnosti než byty, jde-li o výpověď podle § 1,  
odst. 2, č. 12 a 13, zákona č. 44/1928 Sb. z. a n.

§ 5.

Toto nařízení nabude účinnosti dnem vyhlášení.

§ 6.

Ministr sociální péče provede toto nařízení v do-  
hodě s ministrem spravedlnosti.

Výklad k tomuto vládnímu nařízení — str. 174 a n., rozhodnutí  
k náležitostem opatření náhradního bytu dostatečného a přiměře-  
ného, nebo dostatečných jiných náhradních místností podle § 1,  
odst. 2, č. 9, 12, 13 a 16 zák. o ochr. náj. — str. 189 pod čís. 314  
až 325.

C)

## Zákon o ochraně nájemníků

ze dne 28. března 1928 č. 44 Sb. z. a n. ve znění zákona ze dne 27. března 1930 č. 30 Sb. z. a n. a zákona ze dne 26. listopadu 1930 č. 166 Sb. z. a n.

*Do počátku tisku této části knihy (1/3 1931) úřední znění zákona č. 44/1928 ve smyslu čl. VII. zákona č. 166/1930 vyhlášeno nebylo.*

*V následujícím znění zákona o ochraně nájemníků podle nynějšího stavu pisatelem sestaveném vyznačeny jsou změny ve znění zákona č. 44/1928 zákony č. 30/1930 a č. 166/1930 provedené odlišným tiskem.*

*Pokud by se od znění úředně vydaného znění zákona tu otiskované odchylovalo, budíž laskavě dodatečně po vyhlášení znění úředního opraveno.*

Národní shromáždění republiky Československé usneslo se na tomto zákoně:

### O výpovědi.

#### § 1.

(<sup>1</sup>) Pronajimatelé bytů mohou výpovědět smlouvu nájemní nebo podnájemní jen, svolí-li k tomu okresní soud, v jehož obvodu jest byt. Svolení k výpovědi budíž dáno pouze z důležitých důvodů.

#### *K § 1 odst. 1.*

*Smlouva nájemní str. 27 č. 1—48, užívací právo nájemníka str. 44 č. 49—70, účinky prodeje domu na práva nájemní str. 83 čís. 807—112, poměry spoluvlastníků str. 90 č. 113—127. — Srv. též Ochrana I str. 87 č. 1—62, Zákony II str. 39 č. 1—40.*

#### Všeobecný důvod výpovědní dle § 1 odst. 1.

337. Jest ovšem možno jako výpovědní důvod přiváděti k platnosti i skutkové okolnosti, jež nelze podřaditi pod žádný z důvodů v § 1 odst. 2 příkladem uvedených. *Všeobecný* důvod může však býti dán *pouze* v takových případech, pro něž v zákoně *není*

§ 1 odst. 1 — Všeobecný důvod výpovědní.

Nezměněno. Srv. Ochrana I str. 88.

*O smlouvě nájemní srv. str. 23 a n. o užívacím právu nájemníka str. 40 o účincích prodeje domu na práva nájemní str. 79, o poměrech spoluvlastníků jako pronajimatelů str. 85, o vzájemném poměru řízení o svolení k výpovědi podle § 1 odst. 1 a § 4 k řádnému řízení výpovědnímu podle civilního řádu soudního str. 121 a n.*

ustanovení *specielního*. (Důvodnost návrhu na svolení k výpovědi, obsahujícího vesměs skutková tvrzení, jež by mohla zakládati důvod č. 6, dlužno zkoumati jen s hlediska tohoto zákonného ustanovení). Zem. 22/8 30 — 735.

338. *Nejsou-li* osvědčeny podmínky důvodů v návrhu uplatňovaných upravené samostatně k § 1 odst. 2 *proto, že některá* skutková podmínka důvodu takového *není* splněna, *nelze* spatřovati ve zbylých okolnostech ani *všeobecný* důvod v § 1 odst. 1 výslovně nejménovaný (v návrhu in eventum uplatňovaný). — Kr. 22/9 30 — 423.

339. *Zájem pronajimatelů* nemůže dosaditi nedostatky výpovědního § 1 odst. 1, kde zákon má *specielní* důvody (v daném případě § 3 a § 1 odst. 2 č. 9), jichž podmínky však splněny *nejsou*. (*Pouhé* nařízení stavebního úřadu *rekonstruovati* v bytě *strop; neuznáno* za důvod výpovědní podle § 1 odst. 1. Důvod § 3 *není* dán, nebylo-li formálně nařízeno dům znovu stavěti nebo zboriti.) Zem. 20/5 30 — 437. — Srv. též roz. pod č. 81 str. 59.

340. *Nařízení magistrátu* dané pronajimateli, *byt vykliditi*, pod sankci trestního řízení pro neuposlechnutí, *uznáno* za důležitý důvod výpovědní ve smyslu § 1 odst. 1 zák. Nejde tu o okolnost podobnou ustanovení § 3 odst. 1, neboť ustanovení § 3 odst. 2 má jen ten význam, že zákon uznává skutkový děj v odst. 1 uvedený za důležitý důvod výpovědní, což však neznamená, že od-pírá povahu důležitého důvodu výpovědního těm případům, kde správní úřad nařídí majiteli domu vyklizení nájemního objektu z jiného důvodu, než který je vylíčen v § 3 odst. 1. Soud neřeší tu otázku, zda jsou tu důvody pro vydání nařízení úřadu k vyklizení z ohledů veřejnoprávních, nýbrž toliko, zda nařízení takové je důvodem, aby majitel domu výpovědi bytu nájemníkovi si umožnil, splnití úředně nařízené mu vyklizení domu. Zem. 30/5 30 — 444. — Srv. též roz. nejv. spr. soudu str. 60 pod č. 84.

341. Důvod *všeobecný* v návrhu na svolení k výpovědi uplatňovaný tak, že *veřejný zájem* toho nutně vyžaduje, aby dům z důvodů bezpečnostních (pro rozšíření komunikačního prostranství) byl zbourán — *neuznáno*. Rozhodnutí o tom, zdali veřejný zájem vyžaduje právě zbourání dotčeného domu, vydati může jen úřad

Pokud jde o *důležité důvody*, z nichž soud má dáti svolení k výpovědi, plyne z úvodních slov následujícího odstavce drubého, vypočítávajícího „*zvláště*“ 20 důvodů, jež zákon výslovně za *důležité důvody* soudního svolení k výpovědi *uznává*, že výpočet těchto dvaceti důvodů zvláštních v odst. 2 *není vyčerpávající*.

Soud může i z *jiných důvodů* v odst. 2 *neuvedených* svoliti k výpovědi chráněné nájemní smlouvy, *uzná-li*, že okolnosti vypovídajícím pronajmatelem jako důvod výpovědi v návrhu uplatňované jsou tak *závažné*, že *nelze slušně žádati*, aby pronajmatelem byl *nucen* proti své vůli ve smlouvě nájemní *pokračovati*.

veřejné státní správy k tomu povolány, nikoli řádný soud, který jest povolán rozhodovati jen o nárocích soukromoprávních a nepřísluší mu řešiti uvedené veřejnoprávní otázky ani v řízení sporném, tím méně v řízení nesporném. Jinak bylo by postizené straně zabráněno, aby mohla věc svou hájiti v pořadí instancí veřejné administrativy, po případě až u nejvyššího soudu správního. Takové pravoplatné rozhodnutí povolaného veřejného úřadu státní administrativy vypovídající strana nepředložila. Zem. 25/9 30 - 421.

342. Dle § 1 odst. 1 lze proti *pozůstalosti*, *není-li* tu *dědiců kvalifikovaných* dle § 6 odst. 1 zák. o ochr. náj. výpověď povoliti, avšak vzhledem k tendenci zákona poskytovat nájemníkům ochranu proti výpovědi nelze tak učiniti v době, kdy zrušení nájemního poměru by bylo k citelné škodě pozůstalostního jmění. Jest proto nutno poskytnouti dědicům a pozůstalostnímu soudu možnost, učiniti o jmění pozůstalostním takové opatření, které činí zbytečným další trvání nájemní smlouvy. (Návrh na svolení k výpovědi podány již 10. den po smrti nájemníka pro tentokrát zamítnut; dědicové z cizozemska podali děd. přihlášky mnohem později, uskladnění nabytku by vyžadovalo nákladů převyšujících nájemné placené z bytu.) Zem. 7/2 30 - 563. Pozn. Tu se ovšem zdá, že ohledy na *hmotné nevýhody* pro pozůstalost se stanoviska výjimečného zákona, zabezpečujícího ochranu *bydlení* v případě § 6 odst. 1 jen dědicům bytu nemajícím, samy o sobě nebývají tak *závažny*, aby důležitost důvodu svolení k výpovědi ve smyslu § 1 odst. 1 se zřetelem na § 6 odst. 1 jinak zásadně danou, mohly vyloučiti. Ostatně výpověď i při svolení k výpovědi působí až od následujícího nájemního období a větší výhody neposkytuje nájemníkům nechráněným ani zákon občanský.

343. Proti vypovídánímu (u něhož v *jednom* případě se objevily známky *střídavého pomnutí smyslu* dle § 2 tr. z., pro něž trestní řízení proti němu zavedené bylo zastaveno) důvod výpovědní uplatňovaný ve smyslu § 1 odst. 1, že by mohl svůj čin opakovati a že jest tedy osobou svému okolí nebezpečnou, *neuznán* —

Poněvadž zákon pro jednotlivé důležité důvody v odst. 2 *všobecně* stanovené předepisuje určité *podmínky zvláštní*, jest míti za to, že zákon uznává okolnosti v odst. 2 pod č. 1—20 uvedené za *důležité důvody* svolení k výpovědi ve smyslu § 1 odst. 1 *jen pokud, pokud* v určitém případě jsou *všechny* podmínky pro některý z těchto důvodů v zákoně předepsané splněny a *naproti tomu*, že *důležité důvody* výpovědi ve smyslu § 1 odst. 1 *není* vůbec dán, *jestliže některá* ze skutkových podmínek takového důvodu osvědčena není. V tom smyslu možno označiti rozhodování soudů zásadně za *lednotné*.

vzhledem k posudku znalce, že na vypovídáném nebylo lze zjistiti žádných duševních poruch, které by jeho soudnost tak snižovaly, že by si nebyl vědom svého jednání a že by stávalo nebezpečí, že by provedl podobný čin, pro jaký bylo proti němu zavedeno trestní řízení a že při dnešním tělesném jeho stavu není příčiny míti před ním oprávněný strach, čímž jest *uvráceno* tvrzení, že vypovídáný pro svůj duševní nebo tělesný zdravotní stav jest *svému okolí nebezpečným*. Poukaz vypovídající strany na sociální zájmy vypovídáného, aby byl dán do sanatoria na útraty svého bratra, není případným, neboť dle znaleckého dobrozdání není ubytování vypovídáného v nějakém ústavu zapotřebí. Zem. 24/6 30 - 485.

344. Jestliže se vypovídající ve smlouvě *vzdali* práva *nájem po dobu trvání ochrany vypověděti*, bude-li nájemník správně platiti činži a udržovati pořádek a jestliže ani netvrdí, že by vypovídáný tyto podmínky porušil, *nemožou* s úspěchem uplatňovati *jiné* důvody výpovědní (na př. § 1 odst. 2 č. 4, 10 nebo všeobecný důvod § 1 odst. 1). Zem. 27/9 30 - 772.

345. Je-li *zdravotní stav* vypovídající spoluvlastnice *ohrožen* rozrušováním vcházejícím z *počinání vypovídáného* (který ve svém bytě, sousedícím s bytem vypovídajících piluje, brousí, skřípe a dělá hluk, ačkoli byl žádan, aby toho zanechal, poněvadž každé rozrušování zhoubně působí na zdravotní stav spoluvypovídající manželky trpící *srdeční nervosou* vysokého stupně), *nejde* sice o *hrubé porušování pořádku* v domě dle § 1 odst. 2 č. 6, pokud hluk jinak nezaléhá do jiných bytů a prostor v domě a nedosahuje takového stupně, aby jim normální klidné spolubydlení osob *zdravých* v domě bylo *hrubě* obtěžováno a rušeno. Vzájemný poměr mezi vypovídajícími a vypovídánými však hlavně i následkem uvedeného počinání vypovídáného utvářil se tak, že společně jejich bydlení v domě zavdává podnět k různým nepřijemnostem i z příčin jinak nepatrných často propukajícím. Rozčílení a rozrušování ze vzájemného napjetí oběma stranami též při-

Ovšem naléztí v praxi *jednotnou určitější hranici* pro rozpoznání, *zdali* okolnosti v návrhu na svolení k výpovědi pronajímatelem uplatňované tvoří *pouhou část* některého z důvodů v § 1 odst. 2 č. 1—20 zvlášt upravených, či *jiný důležitý důvod* povahy *samo- statné* podle § 1 odst. 1 v zákoně nejmenovaný — *právní posou- zení* otázky, *zdali* a *jaký důležitý důvod* výpovědní ve smyslu § 1 a 4 jest výsledek provedeného šetření *osvědčen*, přísluší *soudu* — nebývá při obzvláštní rozmanitosti právních a skutkových vztahů mezi stranami v poměrech nájemních vždy úkolem snadným.

znávaného a přezvědnými osobami potvrzeného má podle posud- ku soudního lékaře nepříznivý vliv na chorobu spoluvypovídající manželky. (Důležitý důvod výpovědi dle § 1 odst. 1 uznán, dů- vod č. 6 má *jinou* skutkovou podstatu, tu jde o důvod nikoli kvantitativně, nýbrž *kvalitativně* jiný se zřetelem na chorobu spo- lupronajímatelky.) Kr. 5/8 30 — 353. — *Pozn.* Vyskytují se v praxi i stížnosti *opačně*, že naopak pronajímatelé sami nebo snad i jiní nájemníci s jejich souhlasem ruší klidné spolubydlení v domě s tím viditelným úmyslem, aby chráněnému nájemníku (snad též nervo- sou stíženému) bydlení v domě ztěžčili, takže tento na konec se vidí nucena sám dobrovolně se vystěhováti. Proti takovému po- činání nájemník ovšem v žádném případě, ani ustanovením § 1096 a 1098 obč. z., účinně ochráněn býti nemůže.

346. Vypovídání *nebydlí* již *přes roh* v bytě, zdržují se v cizině, nájemné posílají z různých míst, byt, v němž mají nábytek, je stále zavřen, pobyt jejich v době návrhu na svolení k výpovědi není znám (trestní řízení proti nim u kraj. soudu zavedené je pře- rušeno dle § 412 tr. ř.) V řízení *proti opatrovníku* ustanovenému vypovídáním podle § 276 obč. z. svoleno k výpovědi dle § 1 odst. 1. — Kr. 25/10 30 — 360.

347. Provozuje-li v *krámě* vypovídaným najatém jeho syn (by- dící s vypovídaným) *živnost* na své jméno, *není* tím osvědčen dů- vod výpovědi dle § 1 odst. 1. Nelze mítí za to, že „syn vypovi- daného se vetřel v ochranu“, neboť sám bez souhlasu pronajíma- tele se nemohl státi nájemníkem s ochranou. Pokud hospodářsky jako syn a člen rodiny chráněného nájemníka jest v mezích zá- kona účasten výhod z nájemního poměru vypovídaného, nelze v tom samo o sobě vůbec spatřovati důvod výpovědi již podle povahy užívacího práva nájemníkovy, jež nevybočuje z mezí § 1098 obč. z. Tu tím méně, poněvadž již od počátku nájmu ži- vnost v krámu neprovozoval vypovídaný sám, nýbrž krám původně najal pro živnost manželky, kterou později vystřídal syn. Nepříčí se tudíž provozování živnosti jinou osobou než vypovídaným v najatém krámě ani úmyslu stran při ujednání smlouvy, při čemž vy-

Útraty řízení o svolení k výpovědi jest pronajímatel povinen nahraditi nájemníkovi, i kdy bylo o návrhu na svolení k výpovědi vyhověno, ať jest důvod soudem za „jiný“ důvod výpovědní ve smyslu § 1 odst. 1 uznán povahy jakékoli.

Odklad exekuce vyklizení jest při tomto výpovědním důvodu zásadně přípustný.

Srv. též poznámky Ochrana I u § 1 odst. 1 a 2 str. 88 a 107 a n.

(<sup>2</sup>) Za důležitý důvod buď pokládáno zvláště:

1. nezaplatil-li nájemník smluveného nebo v pří- pustné míře zvýšeného (§§ 8 až 13, 15, 16, 21 a 22) nájemného, pokud jeho výše není sporná, byv po uply-

povídajícího jako pronajímatele jinak vůbec se nedotýká otázka, která osoba z rodiny nájemníkovy se souhlasem a podle vůle to- hoto živnost v krámě provozuje. — Ani důvod č. 7 tu není, po- něvadž není prokázáno, že otec se synem ujednal smlouvu pod- nájemní, tím méně bez svolení nebo proti smluvnímu zákazu pro- najímatel. Kr. 22/9 30 — 423.

348. Provozování *kavárenské* živnosti v *obytném domě* (v I. po- schodí) za *rušivých zjevů* stále je provázejících (hosté navštěvující kavárnu v noci ruší v domě klid, znečišťující chodby, zjištěny ze spisů policejních i závady v ohledu mravním, nájemník nechával hosty v kavárně v uzavřených místnostech i přes policejní hodiny uzavírací) způsobuje *obtíže* pro *bydlení jiných* obyvatelů v domě *tak závažného rázu*, že nelze slušně žádati aby pronajímatel, po- dle zákona a smlouvy povinni poskytnouti nerušené nájemní uží- vání jiným nájemníkům v domě, byli nuceni ve smlouvě nájemní s vypovídaným pokračovati, ať již vypovídaný v uvedeném směru může býti činěn úplně zodpovědným za počínání hostů kavárnu navštěvujících čili nic. Výpověď přípustněna, nikoli z důvodu č. 6 — u hostů kavárnu navštěvujících, nejde o osoby přijaté do bytu — uznán však důležitý důvod výpovědi v zákoně nejmenovaný. Kr. 18/10 29 — 282. Srv. též č. 381 u § 1 odst. 2 č. 6.

*K § 1 odst. 2 č. 1.*

Srv. též Ochrana I str. 111 č. 79—95.

Nájemné.

349. Ohledně přípustnosti výpovědi z důvodu č. 1 rozhoduje jen *nájemné*, které bylo správně v *berním přiznání* uvedeno (č. 1 cituje § 8, který připouští ke zvýšení pouze nájemné, jež bylo správně pro berní účely přiznáno, nikoli na př. *část stavebního příspěvku* nepřiznaného). *Zákonně zvýšení* nenastupuje dle zákona sámého, nýbrž *splatnost* jeho nastává teprve tím, že pronajímatelem

nutí obvyklé nebo ku placení nájemného ujednané lhůty upomenut, do konce lhůty, kterou mu pronajímatel alespoň na 24 hodiny od upomínky povolil;

Nezměněno. Srv. Ochrana I str. 112.

Útraty řízení o svolení k výpovědi, bylo-li návrhu vyhověno, nebo nebyla-li výpověď přípustná proto, že nájemník před skončením řízení zaplatil (§ 4 odst. 3) nese nájemník.

Odklad exekuce vyklizením dle zákona č. 45/1928 vyloučen.

Slova: „smluveného nebo v přípustné míře zvýšeného (§§ 8 a 13, 15, 16, 21 a 22), pokud jeho výše není sporná“ doporučovalo by se nahradit slovy „*ve výši posavadní*“ (nebo „*ve výši posud placené*“).

bylo požadováno. Teprve pak ocitá se nájemník v prodlení a potom upomenutí může se lhůtou dle čl. 1 se státi s účinky č. 1. Zem. 23/9 30 — 632.

350. Bylo-li smluvené nájemné zapláceno předem, nemůže oděření dalšího zvýšení nájemného odůvodnit výpověď podle § 1 odst. 2 č. 1. Kr. 17/11 28 — 560.

351. Poplatek za přebranou vodu není součástí nájemného ve smyslu § 1 odst. 2 č. 1. Kr. 318 30 — 323, 1814 28 — 140.

Srv. též str. 61 č. 88 a dále č. 355 a 360.

#### Nájemné smluvené a přípustně zvýšené.

352. Za nynějšího zákonného stavu jest pokládati úmluvy o nájemném, ať ve výši jakékoliv, za platné, pokud na návrh nájemníka nebylo nájemné jinak soudem upraveno. Jelikož pak dle § 22 odst. 2 zákona o ochr. nájemníků úprava nájemného účinkuje teprve od nejbližšího nájemního období po podaném návrhu na úpravu, jest pokládati za smluvené a přípustně zvýšené nájemné to, které nájemník dosud platí, neboť tu okolnost, že nájemník nájemné v určité výši platil, sluší považovati za dohodu o výši nájemného mlčky učiněnou (§ 865 obč. z.), a dle nynějšího znění zákona platnou. Rozhoduje tudíž pro minulost vůbec dohoda o výši nájemného, pokud byla platná, třeba i mlčky, učiněna a ustanovení zákona o ochr. nájemníků nemají pro výši nájemného vůbec významu, pokud nebyl učiněn návrh na úpravu nájemného a pokud nebylo nájemné jinak upraveno. Zem. 2318 30 — 738.

#### Pokud výše nájemného není sporná.

353. Za nespornou výši nájemného jest pokládati částku, kterou nájemník v dřívějších obdobích platil (pokud nastala nově přípustnost dalších zvýšení obecně dle zákona nebo nebyla na návrh před tím učiněný soudem dle § 21 a 23 zák. uznána.) Odmítl-li

Znění zákona v uvedeném smyslu (Nezaplatil-li nájemník nájemného ve výši posavadní, byv... atd.) by mohlo mít tu výhodu, že by pro praxi odpadly pochybnosti o podmínkách „spornosti“ výše nájemného (i s námitkami kompenzace a pod.) v praxi často dosti obtížné a nestejně řešené. Ostatně i pro účastníky nebyvá „výše v přípustné míře zvýšená“ vždy hned zcela jasná, tím méně, poněvadž se tu odkazuje na jiné paragrafy zákona, což — mimochodem řečeno — k srozumitelnosti zákona z pravidla nikde nepřispívá.

Předpis v podobném znění by vyhovoval i věcně stanovisku zákona nyní platného, podle něhož na rozdíl od zákonů dřívějších přeplatky za dobu minulou (od 1. dubna 1928) zpět žádati nelze a tudíž aspoň do jinaké úpravy soudem na návrh nájemníků nájemné „ve výši posavadní“ je nesporné. (§ 22 odst. 2).

pronajímatel přijmouti nájemné v posavadní výši a nájemník je složil dle § 1425 obč. z. k soudu, není dán výpovědní důvod č. 1. Kr. 2719 — 184.

354. Zákon nepraví, zdali, kdo a kterak má spornost výše činže osvědčiti. Zdá se ovšem, že dle úmyslu zákonodárce nestačí tu pouhé prohlášení nájemníka, že výši činže neuznává, nýbrž že toto jeho prohlášení musí být nad to ještě nějakými objektivními znaky podepřeno. Takovým objektivním znakem spornosti výše nájemného je zejména ta okolnost, když nájemník před podáním návrhu na svolení k výpovědi učinil u soudu návrh na úpravu nájemného podle § 21 zák. o ochr. náj. Zem. 29/10 30 — 566.

355. Je-li sporná výše požadovaného nedoplatku za čištění komínů a žumpy, nejde o nájemné, jehož výše není sporná. Kr. 914 30 — 176.

356. Zákon v § 1 odst. 2 č. 1 stanoví jako podmínku výpovědi, nezaplatil-li nájemník nájemné, pokud jeho výše není sporná. Jinaké nároky náhradní z nesplnění smluvní povinnosti proti pronajímateli jednostraně dovozované a tímto neuznané mohou po případě býti vymáhány pořadem práva, pouhé tvrzení vypovídaného v řízení o návrhu na svolení k výpovědi, že nájemné jest jimi vyrovnáno, nemůže samo o sobě svolení k výpovědi z důvodu nezaplacení nájemného vyloučiti. Kr. 919 29 361/28.

357. Kompenzace nedoplatku nájemného s likvidní protipohledávkou nájemníkovou [dvoji zaplacení dávek za minulou dobu omylem] jest přípustná. Zem. 1217 30 — 575.

#### Lhůta obvyklá.

358. Důvod č. 1 předpokládá, že s placením nájemného omeškaly nájemník byl po uplynutí obvyklé neb smluvené lhůty ku placení nájemného se lhůtou marně upomenut. Obvyklá lhůta



V souvislosti s touto změnou bylo by možno uvažovati pak i o odstranění ustanovení § 4 odst. 3 (podle něhož „soud může svolení k výpovědi odeprítí, zaplatí-li nájemník před skončením jednání dlužné nájemné“). Požívá-li nájemník ochrany s nájemným poměrně nízkým, lze zajisté žádati, aby je zaplatil v době splatnosti neb aspoň ve lhůtě, při upomínce danou (k opatření peněz), přiměřeně prodloužit (ze 24 hodin na 3, ev. 8 dní).

k placení nájemného v Praze, jak soudu známo, jest do 4. dne toho kterého nájemního období včetně (Upomínka, jež se stala 3. dne, nestačí.) Zem. 25/10 30 — 861.

#### Zaplacení nájemného před skončením řízení (§ 4 odst. 3).

359. Zaplatil-li nájemník složenkou zaslanou mu s upomínkou právního zástupce částku větší než dlužné nájemné, pokládá se dlužné nájemné již dnem *placení na poštovním úřadě* za zaplacené vypovídající straně (§ 1420 obč. z.). Ustanovení § 1416 obč. z. tu nepřichází v úvahu již proto, poněvadž vypovídáný částkou složenou zřejmě chtěl platiti především dlužné nájemné, o něž byl upomenut (§ 1415 obč. z.) Kr. 26/9 30 — 433.

360. K úrokům a útratám řízení o návrhu na svolení k výpovědi, zejména i právního zastoupení, nelze tu vůbec přihlížeti, již se zřetelem na znění zákona, jenž za důvod výpovědi uznává jediné nezaplacení *nájemného* smluveného nebo v přípustné míře zvýšeného a dále i z toho důvodu, že *upomenutím* o tyto vedlejší nároky s poskytnutím lhůty podle § 1 odst. 2 č. 1 jako podmínka skutková svolení k výpovědi z tohoto důvodu se nestalo a ani státi nemohlo, jelikož tyto vedlejší nároky v té době nebyly ještě *splatny* a ani výše jejich předem nebyla známa. Kr. 25/8 30 — 388.

361. *Složení nájemného k soudu* po skončení jednání o svolení k výpovědi (po vydání usnesení v prvé stolici) nemůže býti rekursním soudem uznáno za důvod odeprění svolení k výpovědi dle § 4 odst. 3 zákona, Kr. 10/12 28 — 513.

362. Jedná-li se podle připojených soudních spisů o *opětovné* neplacení nájemného vypovídáním, tento během nynějšího soudního řízení ani se nepokusil průtah ve placení nájemného jakkoli ospravedlniti a dokonce ani se bez řádné omluvy k jednání na obeslání nedostavil — výpověď *uznána* za přípustnou *přes to*, že nájemné i nyní před skončením jednání bylo zaplaceno. — Zem. 10/10 30 — 456.

Ohledně výpovědi z *náhradního bytu* pro neplacení nájemného podle § 1 odst. 2 č. 1 srv. sir. 193 č. 324.

2. byl-li nájemník odsouzen pro trestný čin, který se stíhá z úřední moci, spáchaný na pronajímateli nebo na jeho choti v domě bydlicí, nebo pro trestný čin proti bezpečnosti cti spáchaný na těchto osobách zlým nakládáním nebo pro trestný čin proti cizímu majetku spáchaný na obyvatelích domu;

Nezměněno. Srv. Ochrana I str. 117.

Byla-li výpověď z tohoto důvodu přípustná, jest nájemník povinen *útraty* soudního řízení, včetně útrat právního zastoupení pronajímateli nahraditi (§ 5 odst. 1).

*Odklad* exekuce vyklizením podle § 3 č. 2 zák. č. 45/1928 (jehož platnost byla zákonem č. 166/1930 prodloužena rovněž do 31/12 1931) při tomto výpovědním důvodu jest *vyloučen*.

Pro budoucnost, pokud by systém důvodů výpovědních byl i na dále při dalším trvání ochrany nájemníků zachován, doporučovalo by se řešiti výslovně poměr ustanovení č. 2 k výpovědnímu důvodu č. 6 (opětovné hrubé porušování pořádku v domě).

V praxi nebývá vždy jednotně postupováno při posuzování otázky, do jaké míry lze uznati za důležitý důvod výpovědi i *odsouzení pro jinaké urážky na cti* (byť i jen slovní, avšak opětované) spáchané na pronajímateli neb i jiných obyvatelích domu (buď jako všeobecný důvod výpovědní ve smyslu § 1 odst. 1 nebo jako zvláštní důvod podle § 1 odst. 2 č. 6). A hádky a slovní urážky s oněmi z pravidla spojené jako předmět soudního řízení ve věcech nájemních vyskytují se často.

I odsouzení pro takové trestné činy bylo by možno v nynějších poměrech uznati za důležitý důvod výpovědi, stanou-li se *v domě*.

#### K § 1 odst. 2 č. 2.

363. Odsouzení pro trestní čin spáchaný na jiné osobě než na pronajímateli a jeho choti (na př. na *zástupci pronajímatelky*, spravující dům) není důvodem výpovědním podle č. 2. Jde o zákon *výjimečný*, který *nelze rozšiřovati*. Zem. 17/10 30 — 844.

364. Dopustila-li se trestného činu v č. 2 uvedeného spoluvyvídaná *manželka nájemníka*, kterou dle souvislosti výsledků provedených šetření jest pokládati za *spolunájemnici*, jest svolení k výpovědi odůvodněno. Kr. 16/1 30 — 8.

365. Okolnost, *kteřak* došlo k trestnému činu, pro který nájemník byl odsouzen (že byl *vyprovokován*), se stanoviska ustanovení § 1 odst. 2 č. 2 zák. o ochr. náj., jest *nerozhodná*, neboť zákon v té příčině žádného rozdílu nečiní. Kr. 2/6 30 — 252.

Srv. též č. 388 u § 1 odst. 2 č. 6 a Ochrana I str. 117 č. 96 — 102.

Při tom by však bylo snad výslovně stanoviti, že důvodem výpovědi je toliko odsouzení *nepodmíněné* (odněti odkladu trestu). Podmíněnost odsouzení by mohla i svolení soudu k výpovědi odložití (podle analogie ustanovení č. 6 jako výstraha a náprava).

3. byl-li nájemník vypovězen z území republiky Československé nebo nájemník, jenž v bytě sám přebývá, vyhoštěn z obce;

4. má-li nájemník jiný a dostatečný byt v obci a nepotřebuje-li bytu pro výkon nebo při výkonu svého

### K § 1 odst. 2 č. 4.

#### Jiný dostatečný byt v obci (první věta).

366. Podmínkou svolení k výpovědi z důvodu č. 4 věta 1. jest, že vypovídaný má jiný a dostatečný byt v obci, při čemž *nerozhoduje*, zdali sám v bytě, o němž se jedná, též *trvale bydlí*. Kr. 20/1 30 — 25.

367. Vypovídaný má jiný a dostatečný byt v obci, má-li v *jiném domě v obci* bezplatný *domovnícký byt* o 1 místnosti (jako je byt najatý), v němž se svými dětmi *bydlí*. Zákon *nerozpoznává* a nevadí, že může dostati z bytu domovníckého *volně výpověď*, neboť tak tomu jest i u najatých bytů volně vypověditelných, kde zajisté tento výpovědní důvod rovněž není vyloučen. Zem. 17/6 30 — 536.

368. Vypovídaný nemá jiný dostatečný byt v obci, má-li *manželka* jeho v jiném domě *byt domovnícký*, poskytnutý jí majitelkou domu na základě smlouvy domovnícké za práce a služby domovnícké. Nejde vůbec o byt, jež má *vypovídaný*. Kr. 22/9 30 — 423.

#### Přiměřený byt jinde (druhá věta).

369. Podmínkou výpovědi podle č. 4 věta 2 jest, že vypovídaný nebydlí v bytě trvale, *protože má přiměřený byt jinde*. Byt má vypovídaný jen tehdy, má-li naň *právní nárok*. *Nikoli*, bydlí-li na př. u *příbuzných* jinde jen na zotavené, Zem. 13/10 30 — 724, *nebo* bydlí-li jinde v *domě své manželky*, aniž by tam měl najatý byt, Zem. 18/7 30 — 613, při čemž *nerozhoduje*, zdali v bytě u vypovídacího bydlí čili nic a zda je v té či jiné obci přihlášen k pobytu a kde vykonává svoji volební povinnost, Zem. 7/11 30 — 889, *nebo* bydlí-li jinde v *podnájmu*, neboť při podnájmu nejde o bezprostřední nárok na byt, nýbrž jen o nárok odvozený z práva nájemníka, který zaniká zánikem práva nájemníka, na jehož trvání nemá podnájemník vlivu. Zem. 12/7 30 — 569.

povolání, *nebo* nebydlí-li v bytě trvale, *protože má přiměřený byt jinde*;

Nezměněno. Srv. Zákoný II str. 54.

O *náhradě útrat řízení a vyloučení odkladu* exekuce vyklizením platí pro důvody č. 3 a 4 *totéž*, co pro důvod č. 2.

O *obdobě* vládního nařízení č. 103/1930 pro pojem „*dostatečnosti*“ a „*přiměřenosti*“ jiného bytu srv. str. 176 a 202.

5. užívá-li nájemník bytu k jiným účelům než k bydlení bez povolení nutného podle zákona;

Nezměněno. Srv. Ochrana I str. 120.

370. Zdržuje-li se muž *nájemnice* v jiném místě u svého zaměstnavatele, který ho nechává v místnosti užívané zároveň za kancelář, *nejde* o jiný byt *nájemnice*, byť i se k muži (po rozvodu) přestěhovala, tím méně o její byt přiměřený. Kr. 10/12 28 — 605.

#### Jiné místnosti.

371. Předpisu § 1 odst. 2 č. 4 lze použití i při nájmu živnostenských *provozoven* (§ 30) Kr. 9/4 30 — 177. — Podmínkou svolení k výpovědi ovšem pak jest, že vypovídaný má v obci dvě místnosti živnostenské (krámy) dostatečné. Zem. 16/7 30 — 617. — *Jinak*: Výpovědní důvod č. 4 *nevztahuje* se, jak ze zákona zřejmo a jak všeobecně v praxi i v judikatuře se uznává, na místnosti, které *neslouží* k účelům *obývacím*. Zem. 27/9 30 — 772.

372. Má-li vypovídaný v obci jiný, dokonce lépe vyhovující *krám holičský*, s obchodem lepším než v krámě najatém v domě vypovídacích, tudíž v každém případě při nejmenším jinou dostatečnou místnost k provozování své živnosti holičské, jest *osvědčen* důvod výpovědní ve smyslu č. 4. Kr. 25/9 29 — 377

#### Krám s bytem.

373. Důvodu č. 4 *nelze* použítí, jde-li o výpověď nájemní smlouvy o bytu a krámu jenotně uzavřené, týká-li se výpověď *pouze bytu* (protože nájemník má jiný dostatečný byt v obci u manželky), *netvrdí-li* se ani, že vypovídaný má též jiný a dostatečný *krám* v obci. Kr. 5/8 30 — 313.

Srv. též Ochrana I str. 119 č. 104 — 112.

### K § 1 odst. 2 č. 5.

#### Povolení nutné podle zákona.

374. Předpis č. 5 má na zřeteli povolení nutné *podle zákonů o bytové péči*, nyní zákona č. 118/1928, *nikoli* na př. povolení *živnostenské*. Povolení k používání jednotlivých částí bytu k jinému

O náhradě útrat řízení a odkladu vyklizení platí totéž jako u důvodu č. 2.

„Povolením nutným podle zákona,“ jehož nedostatek při užívání bytu k jiným účelům než k bydlení jest důvodem výpovědi, jest tu míněno *svolení okresního úřadu* ve smyslu § 1 zákona o mimořádných opatřeních bytové péče ze dne 11. července 1928 č. 118 Sb. z. a n., jehož účinnost v § 1—16 byla čl. III zákona č. 166/1930 prodloužena rovněž do 31. prosince 1931. Žádati za takové svolení jest oprávněn toliko *vlastník domu, jiná osoba* (na př. nájemník) jen *se souhlasem vlastníka domu*.

Svolení ve smyslu § 1 tohoto zákona *není* třeba v případech uvedených v § 2 odst. 2 téhož zákona (jde-li o užívání části bytu k výkonu povolání majetníka bytu t. j. též nájemníka a osob žijících s ním ve společné domácnosti) a ovšem vůbec u domů a bytů, na něž se ustanovení § 1—16, tohoto zákona *nevztahují* (§ 24 cit. zák.)

Zákon č. 118/1928 otiskěn jest dále v oddílu II této knihy pod E).

účelu než k bydlení podle § 2 odst. 2 cit. zákona *není* potřeba pro místnosti, kterých majetník bytu a osoby žijící s ním ve společné domácnosti užívají k výkonu svého povolání (na př. praní prádla pro cizí lidi.) Zem. 18/7 30 — 609.

375. Potřeba *úředního svolení* k jinakému používání obytné místnosti *není* nahrazena *smluvním svolením* pronajímatele, neboť ustanovení zákona č. 118/1928 jsou povahy *donucující*. — Zem. 12/8 30 — 689.

376. Užívání *jedné* z místností najatých k jinému účelu než k bydlení bez povolení okresního úřadu podle § 4 zák. č. 225/1922, nyní zák. č. 118/1928, *uznáno* za důvod výpovědi podle č. 4. — Důvod, proč svolení to může vymáhati pouze vlastník domu, nepadá tu na váhu. Zem. 25/7 30 — 657.

377. Zákon č. 118/1928 jest pouze *pokračováním* zákona č. 225/1922, podle jehož ustanovení v § 5 č. 2 *nebylo* potřeba úředního povolení podle § 4 pro části bytu, kterých v *den vyhlášení zákona* bylo používáno k jiným účelům než k bydlení. Tento právní stav *nedoznal* změny zákonem č. 118/1928, z něhož se nijak nepodává, že by chtěl právní poměry upravené již § 5 č. 2 zákona č. 225/1922 znovu a odlišně upravovati. (Vypovídaný užíval již od r. 1915 kuchyně za *krajčovskou dílnu*, důvod č. 5 neuznána.) Zem. 18/7 30 — 613. — *Stejně* Zem. 13/9 30 — 746; Ani nařízení min. soc. péče z 20/3 1918 č. 114 ř. z. nevztahuje se na případy změny užívání z doby *dřívější*.

Srv. též str. 44 č. 50 a Ochrana I str. 120 č. 113—116.

6. *porušuje-li* nájemník, členové jeho domácnosti neb osoby, které nájemník přijal do bytu nebo do svých služeb, opětovně hrubě pořádek v domě nebo způsobují-li svým chováním v domě oprávněné pohoršení, a nezejednal-li nájemník, byv k tomu vyzván, možné nápravy; tohoto ustanovení lze užití obdobně

### K § 1 odst. 2 č. 6.

Hrubé porušování pořádku v domě.

378. Za opětovně hrubé porušování pořádku v domě jest pokládati skutečnosti *znemožňující, ztěžující* nebo *ztrpčující bydlení ostatními obyvatelům domu*. Zem. 18/7 30 — 609.

379. Zákon předpokládá, že porušování klidu a pořádku v domě působí *nájemník, členové jeho domácnosti, neb osoby, které nájemník přijal do bytu* nebo do svých služeb, nikoli osoby *jiné*, na př. svědci, strany procesní docházející k rozhodčímu soudu do místnosti tímto najatých. Zem. 10/10 30 — 789.

380. Přespávání dělníků ve skladističích, nedodržování čistoty v najatém předmětu, nahazování popela v najaté dílně a sušení prken v pekárně jsou *pouhé nepřístojnosti*, jež nelze považovati za hrubé porušování pořádku v domě, neboť těmito skutečnostmi, které neprojevují účinky *mimo najatý předmět*, nemůže býti druhým obyvatelům v domě *znemožňován, ztěžován* aneb *ztrpčován* pobyt v domě. Zem. 16/7 30 — 602.

381. Jde-li o výpověď z místnosti, v níž jest provozována *živnost hostinská*, jest přihlížeti k tomu, že vlastník, když pronajímá místnosti k provozování takové živnosti, byl si jistě vědom, že *určité riziko nedodržení pořádku* v domě nese s sebou provozování této živnosti v každém případě. Shromažďování lidí v hostinci a zpřístupnění domu všem návštěvníkům hostince zmenšuje možnost zachovati pořádek v domě v té míře, jako v onom, kde se zdržují v domě jen nájemníci. I to, že *hluk z hostince* bude slyšeti ven a to hlavně v hodinách večerních, mohl a musel pronajímatel předpokládati. I *hra na gramofon* je jedním z důsledků rizika domu, v němž se provozuje živnost hostinská, pokud se tak děje po dobu, kdy provoz hostince je dovolen (nikoli přes půlnoc.) Výpověď z důvodu č. 6 nepřípustěna. Zem. 28/11 30 — 959. — Srv. též str. 255 č. 348.

382. Vypovídací nemohou se odvolávati na příhody, jež se staly v domě za vlastníků *dřívějších*, kteří návrhu na svolení k výpovědi nepodalí a patrně sami důležitěho důvodu k výpovědi v nich nespatořovali. Kr. 16/5 28 — 258.

na výpověď podnájemníka, který porušuje pořádek nebo způsobuje pohoršení v bytě;

Nezměněno. Srv. Ochrana I str. 14 a 124.

O náhradě útrat řízení a vyloučení odklada platí tu totéž, co pro důvod č. 2.

Výpovědní důvod č. 6 v praxi jest stále jedním z nejčastějších. Vyshytují se ty nejrůznější příhody a podrobnosti, jimiž sused-

383. K výstupům, které se stěhly teprve během řízení o podaném návrhu na svolení k výpovědi, nelze při rozhodnutí o tomto návrhu přihlížeti. Zem. 18/7 30 — 627.

384. Okolnost, kdo vyvolává výstupy v domě, je nerozhodná. stačí, že vypovídání skutečně chováj se způsobem oprávněné pohoršení v domě vzbuzujícím. I kdyby byla pravda, že jsou chováním protistrany provokováni, je na nich, aby se zdrželi všeho, čím by oprávněné pohoršení vzbudili. Zem. 18/7 30 — 629.

385. Opakují-li se hádky v domácnosti vypovídání a mezi ním a jinými nájemníky v domě velice často a v takové míře, že jimi klid v domě byl hrubě rušen (i policie musela zakročiti) — důvod č. 6 uznán. Nerozhoduje, z jaké příčiny a kdo hádky a různé v domě vyvolává, stačí, že vypovídání se jich činně zúčastnil a tím pořádek v domě hrubě porušoval. Napomenutí jest spatřovati i v zakročení u obecního úřadu pro výtržnosti. Kr. 3/12 28 — 589. — Stejně: Mimořádná znečišťování dvora a hádky, jichž vypovídání se činně zúčastnila i po napomenutí, při čemž je nerozhodno, kdo hádky vyvolává, sluší pokládati za opětovné hrubé porušování pořádku v domě, jímž klidně spolubydlení a tím pořádek v domě je hrubě rušen. Kr. 28/1 29 — 27.

#### Urážky na cti.

386. Urážky na cti uznává zákon v § 1 odst. 2 č. 2 za důvod výpovědi jen, když byly spáchány zlym nakládáním na osobách tam jmenovaných. Ustanovení toto nelze rozšiřovati vůbec na odsouzení pro urážky slovní, jež nelze uznati samo o sobě za důvod výpovědi ani ve smyslu § 1 odst. 2 č. 6. pokud náležitosti tohoto důvodu nejsou v daném případě splněny. Kr. 25/6 30 — 288.

387. Pouhé nadávky samy o sobě mohou sice býti předmětem trestního řízení proti pachatelům, nemohou však tvořiti důvod výpovědní č. 6, pokud nedosahují takového stupně, že by klidnému bydlení ostatních obyvatelů v domě vážně překážely. Kr. 30/11 28 — 586.

388. V ojedinělém odsouzení vypovídání pro slovní urážku na cti spáchanou na manželé pronajímatelky nelze spatřovati ani opětovné hrubé porušování pořádku v domě ani způsobení oprávněného pohoršení ve smyslu č. 6. Není-li vytkáným jednáním vypovídání dána skutková povaha důvodu výpovědního, pod který by podle zvláštního předpisu § 1 odst. 2 jinak spadalo, nelze je uznati ani za povšechnější důvod výpovědní podle § 1 odst. 2 č. 6, jehož skutkové podmínky jsou v zákoně opět zvlášť upraveny. Kr. 30/1 29 — 532.

ský styk obyvatelů téhož domu bývá tak bohatý, uplatňované pronajímateli vůči nevitáným nájemníkům jako opětovné hrubé porušování pořádku nebo příčina oprávněného pohoršení v domě.

A naléztí pro jednotlivé určité případy v praxi hranici aspoň poněkud jednotnou, vyhovující na obě strany, jest úkolem nejjvyšším neseným. Nejen šetření o uplatňovaných skutečnostech samo o sobě v těchto případech jest zpravidla i objektivně zvlášť obtížné, nýbrž i ocenění jejich závažnosti pro pořádek neb oprávněnost

něného pohoršení ve smyslu č. 6. Není-li vytkáným jednáním vypovídání dána skutková povaha důvodu výpovědního, pod který by podle zvláštního předpisu § 1 odst. 2 jinak spadalo, nelze je uznati ani za povšechnější důvod výpovědní podle § 1 odst. 2 č. 6, jehož skutkové podmínky jsou v zákoně opět zvlášť upraveny. Kr. 30/1 29 — 532.

389. Za důvod výpovědi podle § 1 odst. 2 č. 6 neuznáno na pr. prani v bytě, pokud výpary a zápach zasahující do ostatních prostor domu nepřesahují obvyklou míru. Zem. 18/7 30 — 609, stejně Kr. 29/4 29 — 164 (v domě, v němž není zvláštní prádelna.)

hrubé chování vůči pronajímateli při placení nájemného v jeho bytě,

poškození domovní zdi (toto jen za podmínek § 3 zák. o ochr. náj.) Zem. 17/7 30 — 612,

znečištění záchodu, o němž se ani netvrdí, že je společným s jinými obyvateli domu, jímž by se tím znemožňovalo, ztrpčovalo nebo ztěžovalo spoluužívání záchodu, nezametání dvoru (pouhé nepřistojnosti) Zem. 22/10 30 — 834,

zanedbání smluvních povinností, úklidu, zemetání sněhu a pod. Zem. 14/5 30 — 414, stejně Kr. 19/3 30 — 130; nesplnění smluvní povinnosti samo o sobě nemůže míti vlivu na trvání nájemní smlouvy s hlediska § 1 odst. 2 č. 6 zák. o ochr. náj.,

pouhé porušení předpisů domovního řádu, pokud se neděje důsledně, svévolně a zúmyslně, Zem. 20/6 30 — 542, stejně Kr. 9/9 29 — 360,

přijímání podnájemníků do bytu bez vědomí pronajímatele (jichž po vystěhování nelze ani policejně zjistiti) Zem. 23/9 30 — 752, hluk děťmi vypovídání v bytě a v domě občas způsobovaný, pouhá nepříjemnost mírnějšího stupně, již při společném bydlení rodin s dětmi v témž domě nelze se vyhnouti, pokud nejde o výtržnosti mimořádné, jímž by vypovídání ani po napomenutí v mezích možnosti nezabránil. Kr. 4/2 29 — 44, rovněž

nepřistojnosti od malých děť (ve věku do 8½ let) na dvoře (houpání na vrátkách, občasně vykonávání potřeby u hrady na dvoře místo na hnojišti) Kr. 11/4 30 — 179,

pohoršení v domě bývá nad to závislé též od subjektivního úsudku slyšených osob převážných a na konec i soudce samého, tak že okolnosti výsledek určující mohou býti i v případech jinak v zásadě obdobných různě posuzovány.

V jednom směru aspoň by se doporučovalo, aby v zákoně samém bylo výslovně zaujato *určité* zásadní stanovisko, totiž v *otázce*, zdali důvodem výpovědi ve smyslu č. 6 jest i opětovné porušování t. zv. „*domácího řádu*“, jenž jinak se považuje za pouhé smluvní ujednání mezi stranami.

Zkušenosti zdají se nasvědčovatí tomu, že doporučovalo by se již v zájmu jednotnosti praxe řešení *kladné*, aspoň tam, kde domácí řád byl policejně schválen a nájemníkům sdělen (tu pak, i když by se nejednalo o porušení hrubé.)

chevání *husí* proti zákazu vypovídajících samo o sobě (nejvýše pořad práva) Kr. 17/3 28 — 141,

#### Oprávněné pohoršení v domě.

390. Dle ustálené praxe *neuznává* se za důvod výpovědní č. 6, žije-li *vdova* s *cizím mužem* v bytě ve společné domácnosti, pokud jinak chováním svým v domě nezpůsobuje v domě (mimo svůj byt) oprávněné pohoršení, na př. nestoudnými projevy nebo činy. Pokud snad spolunájemníci její způsob života nepříznivě kritisují, činí tak ze soukromého svého nazírání na čest rodinného života, aniž by jinak měli odůvodněnou příčinu z cizího soukromého života bráti oprávněné pohoršení pro její bydlení v domě. Zem. 15/5 30 — 423.

391. Rovněž ne *návštěvy mužů* samy o sobě, docházejících do bytu vypovídané strany. Jde o *nepřistojnosti*, nelze však ani říci, že by jimi byl pořádek v domě hrubě porušován t. j. že by spolubydlení ostatním obyvatelům v domě bylo ztrpčováno tím, že do bytu vypovídané docházejí mužské návštěvy, není-li osvědčeno, že by v bytě vypovídané na př. působily výtržnosti. Zem. 22/8 30 — 737.

#### Vyzvání k nápravě.

392. Je-li nájemníkem *firma* (společnost s r. o.), jest třeba vyzvat k nápravě osobu po zákonu k zastupování *oprávněnou*. Kr. 28/8 29 — 334.

393. Není třeba, by napomenutí se stalo *pod pohrůžkou výpovědi*, neboť v zákoně se takový požadavek neukládá. Zem. 17/6 30 — 528.

#### Zjednání nápravy.

394. Byla-li náprava zjednána *před* podáním návrhu na svolení k výpovědi, byť i po několikerém napomenutí, není dán důvod č. 6, rozhoduje doba podání návrhu. Zem. 23/9 30 — 752.

7. *dal-li nájemník proti smluvnímu zákazu nebo bez svolení vlastníka domu do podnájmu celý byt nebo sice jen část bytu, ale sám bydlí trvale jinde;*

395. Zjednání nápravy po podání návrhu nemůže svolení k výpovědi odvrátiti. Kr. 5/30. — 223. *Stejně* Kr. 16/8 30 336; odstěhoval-li se podnájemník neb osoba rušící pořádek v domě od nájemníka po podaném návrhu na svolení k výpovědi, nebyla možná náprava zjednána včas.

396. *Opakuje-li se hrubé porušení pořádku v domě* (vypovídáný byv k zjednání nápravy vyzván ztropil v opilosti ráno v 6 hod opět ve svém bytě hluk, hádal se se ženou až tato musela jíti pro strážníka a pro tento výstup nájemníci nemohli spáti), jest tím dán důvod č. 6, třeba i potom výstup takový se již neopakoval. Zjednání nápravy předpokládá, že *po napomenutí* se neopakuje již výstup *žádný*. Zem. 15/5 30 — 424.

397. Bylo-li *klepání koberců* s pavlače nájemníkům zakázáno *oběžníkem*, není důvodu č. 6 ani, když vypovídaná dříve několikrát vyklepala rohožku s pavlače a příkrývkou, na níž spí pes, nebyla-li *před* oběžníkem vyzvána, aby od toho upustila a po oběžníku se to již neopakovalo. Zem. 7/10 30 — 703.

#### Možná náprava.

398. Každý nájemník musí se při používání najatých místností i k účelům *prevozování živnosti* držeti v *mezích vlastních místností* jemu pronajatých a to tak, aby nerušil přiměřeného užívání společných prostor v domě ostatními osobami v domě bydlícími. V tom směru jest věcí nájemníka, naléztí způsob pro výkon živnosti v domě takový, aby jím v žádném případě pro ostatní spolubydlíci pořádek v domě nebyl hrubě porušován. Nerozhoduje, zdali se tak děje zúmyslně či jen proto, že jinaké opatření jest pro nájemníka spojeno s většími snad obtížemi nebo nepohodlím. (Ukládání beden a jiných věcí v chodbě, jakož i zásoby petroleje uznáno za důvod výpovědi, vypovídaná měla možnost věci ukládati v kůlně na jiném pozemku, byť i ležícím nikoli v bezprostřední blízkosti krámu, námitka, že užívání sklepa a skladiště jí bylo vypovídajícími v r. 1925 odňato, možnost nápravy nemůže vyloučiti.) Kr. 10/10 30 — 442.

Srv. též Ochrana I str. 122 č. 119—145.

#### K § 1 odst. 2 č. 7.

399. I když by vypovídáný manžel sám byl nájemcem (krámu) a ponechal užívání místností jím najaté *manželce*, která sama platí

Nezměněno. Srv. Ochrana I str. 129.

O útratách řízení a odkladu exekuce vyklizením platí totéž, co pro důvod č. 2.

Přijetí podnájemníka do části bytu bez svolení neb i proti smulovnímu zákau pronajímatele není důvodem výpovědi podle č. 7, pokud nájemník sám ve zbylé části bytu bydlí — byt i ne trvale, ač-li nejsou pak opět splněny podmínky výpovědního důvodu č. 4. Pochybnější může být tato otázka při jednotném nájmu na př. krám s bytem, dá-li nájemník krám neoprávněně do podnájmu, sám však v bytě na dále bydlí. Zákon ovšem ani ten nerozeznává.

Pronajímatel v takových případech má pouze možnost domáhati se na chráněném nájemníku pořadem práva splnění závazku, nemíti podnájemníky, pokud závazek takový nájemník smluvně převzal — s jakým praktickým výsledkem, jde-li o podnájemníka z doby před 1/4 1928 do bytu nájemníkem přijatého a tudíž též posud zákonem chráněného, není vždy jisto. Srv. k tomu str. 50 a 51, roz. č. 67—69, str. 49 roz. č. 63, též Ochrana I. str. 129.

Jinak ustanovení čis. 7 platí i pro nájem jiných místností (§ 30 zákona.)

nájemné, nelze vzhledem k povaze manželského společenství (§ 91, 92 obč. z.) pokládati užívání místnosti pro účely živnosti manželkou provozované za podnájem ve smyslu § 1090, 1098 obč. z., při čemž jest jinak pro poměr větší pronajímateli lhotejno, z jaké příčiny a za jakých podmínek se tak stalo (ani důvod č. 6), Kr. 171/1 29 — 14.

400. Okolnost, že živnost prodeje obuvi v najatém krámi vy-povídání sami osobně neprovozují, sama o sobě neprokazuje, že jde o podnájem. Zem. 16/7 30 — 617.

401. Podmínkou výpovědního důvodu č. 7 jest, že najatý byt byl dán v podnájem, což při pouhém faktickém používání bytu členy rodiny nájemníkovy nebo s jeho souhlasem i jinými osobami splněno není. Kr. 20/1 30 — 25. Stejně: Přijetí členů rodiny nebo jiných osob nájemníkem do najatého bytu spadá zásadně pod dovolený způsob užívání bytu nájemníkem dle § 1098 obč. z. a nelze je již proto samo o sobě uznati za důležitý důvod výpovědní ve smyslu § 1 zák. o ochr. náj., zejména ne podle odst. 2 č. 7, pokud není zjištěno, že ujednal s nimi smlouvu podnájemní. Kr. 15/1 30 — 17.

Srv. též str. 50 č. 67 a Ochrana I str. 129 č. 146—150.

8. dal-li nájemník najaté místnosti zcela nebo z části, se zařízením nebo bez něho, do podnájmu za úplatu, která jest vzhledem k nájemnému, které sám platí, nepřiměřeně vysoká;

Nezměněno. Srv. Ochrana I str. 131.

O útratách řízení a odkladu exekuce platí totéž, co pro důvod čis. 2.

## K § 1 odst. 2 č. 8.

### Inkomodace.

402. Dle ustálené judikatury dlužno při zkoumání opodstatněnosti výpovědního důvodu § 1 odst. 2 č. 8 vzít zřetel k tomu, zda a do jaké míry nájemník je tím, že dal určitou místnost ze svého bytu do podnájmu, ve svém nájemním právu užívacím omezen. Toto omezení jeho práva užívacím je označováno jako inkomodace. — Při tom nejde jediné o to, jak je vypovídána v užším slova smyslu obtěžována podnájemem (nybrž též o to, že se musila uskrovnit i se svou dcerou v jediné a to ještě nejhorší místnosti.) Ratio legis uplatněného důvodu výpovědního je zjevně ta, aby bylo zabráněno vykořisťování podnájemníků a obohacování se na úkor pronajímatelů, tedy jak v praxi se všeobecně usuzuje, aby byl zamezen podnájem za úplatu zvlášt nepřiměřenou. Zem. 18/7 30 — 633. — Rozhoduje intenzita inkomodace (dle dobrozdání znalce.) Třebaže inkomodace není zvláštní intenzity, přece tu jest a není vyvážena zvlášt vysokým prospěchem majetkovým. Zem. 8/3 30 — 225.

### Poměr přebytku na podnájemném k inkomodaci.

403. Přbytek 1/4letně 226'48 h, činící více než 200% kvoty nájemného připadajícího na místnost danou do podnájmu, uznán za nepřiměřeně vysoký, neboť nemůže být vyvážen inkomodací způsobenou podnájemem vypovídané straně v rozsahu zjištěném. Zem. 5/6 30 — 461.

404. Přbytek na nájemném z pronajatých místností, má být jen ekvivalentem inkomodace vypovídané straně podnájemem způsobené. Při zcela nepatrné inkomodaci přbytek 989 Kč je nepřiměřeně vysoký. Zem. 9/7 30 — 590.

405. Případá-li podle posudku znalce na pokoj daný v podnájem z nájemného částka 244 Kč 1/4letně a dostane-li na podnájemném 900 Kč 1/4letně a zbývá-li po odečtení výloh s podnájemem spojených a v duchu zákona na 584 Kč propočtených a další částky 93 Kč za úklid, prání záclon a spoluzívání kuchyně, v níž nájemnice sama bydlí, 1/4letně 137 Kč — nelze pokládati tuto částku za nepřiměřeně vysokou, nehledíc ani ku známé in-

Důvod výpovědi „nepřiměřeně vysoké podnájemné“ bylo by možno na dále snad vůbec vypustiti. Ponechání tohoto výpovědního důvodu v nyníjším zákoně zdá vůbec i nelogickým, neboť noví podnájemníci od 1. dubna 1928 nejsou podle § 31 č. 4 vůbec již pod ochranou ani co do výpovědi ani co do výše podnájemného. Nad to sociální ohled na příjmy z podnájemníků uvažová do jisté míry u nájemníků chráněných i samo vládní nařízení č. 103/1930 (o pojmu dostatečnosti náhradního bytu v případech, kde vypovídáný nájemník má podnájemníky z doby před 1. dubnem 1928 u něho bydlící). Srv. str. 178.

9. prokáže-li pronajimatel pravoplatné úřední povolení k užitečnější stavbě a opatří-li nájemníkovi ná-

komodaci vypovídané, uskrovnující se v kuchyni. — Zem. 14/6 30 — 533.

406. Doba, po kterou pokoj byl pronajat, nemá vliv na výpočet příslušného podnájemného. Zákon nečiní rozdílu mezi nájem krátkodobými a dlouhodobými a v úvahu přichází jen skutečná doba podnájem; přiměřenost podnájemného třeba posuzovati dle poměru podnájemného k nájemnému za tu kterou dobu placenému. Svolení k výpovědi nemůže vyloučiti ani okolnost, že vypovídáný podnájemník 300 Kč měsíčně unutil ani, že po návrhu na svolení k výpovědi sama dala podnájemníku výpověď, neboť rozhodným je stav v době podání návrhu. Nelze tu použiti obdoby § 1 č. 6 o zjednáni nápravy po napomenutí, rovněž není tu namístě poukaz na § 406 čřs. Zem. 30/7 30 — 665.

407. Při posuzování přebytku na podnájemném jest posuzovati každý podnájemní poměr samostatně, a nelze přihlížeti k tomu, že z podnájem druhých 2 pokojů přebytek jest menší. Zem. 18/11 30 — 884. — Pozn. Nájemník sám platí ovšem nájemné z celého bytu jednočně, takže nepřiměřeně obohacování se nájemníka na úkor pronajimatelů „vzhledem k nájemnému, které sám platí“ — ochranu podnájemníků proti vykořisťování, pokud jsou jí i tito posud účastní, mají na zřeteli jiná ustanovení zákona — z celkového užívání bytu podnájemného nemusí vždy vyplývati.

Srv. též Ochrana I str. 131 č. 151—164.

## K § 1 odst. 2 č. 9.

### Užitečnost stavby.

408. Užitečnost stavby jest posuzovati ze subjektivního hlediska stavebníkova a s hlediska oživení stavebního podnikání, táž jest pak dána sama sebou povahou stavebních prací a novostavby jakož i zájmem veřejným. Také nerozhoduje počet místností v no-

hradní byt, který soud uzná za dostatečný. Náhrady za jiné místnosti nežli byty pronajimatel opatrovati nemusí. Nepočne-li pronajimatel se stavbou do tří měsíců po odezdání bytu a nepokračuje-li v ní nepřetržitě, jest povinen nájemníkovi pronajmouti znovu byt, zaplatiti útraty stěhovací a nahraditi jinou škodu: Nezměněno. Srv. Ochrana I str. 137.

novostavbě, nýbrž jedině velikost užitkové plochy. — Zem. 28/7 30 — 663.

409. Stavbu, již se počet bytů zmenšuje (byty ve starém domě se ruší, aniž se v novostavbě za ně poskytuje náhrada), nelze pokládati za užitečnější ve smyslu ustanovení č. 9, neboť úmysl zákona směřuje v prvé řadě k ochraně místnosti bytovým účelům sloužících. — Zem. 9/12 30 — 981.

410. Zákon předpisuje zkoumání užitečnosti stavby jako takové s hlediska všeobecného a nikoli také, má-li stavebník dostatečných prostředků k provedení stavby a bude-li mu stavba vynášeti. — Zem. 25/6 30 — 520. — Pozn. Podle § 19 č. 4 rak. zák. jest v zákoně výslovně stanoveno, že musí býti potřebné prostředky ke stavbě k dispozici.

411. Nelze přihlížeti k tvrzení vypovídáného, že někteří nájemníci nebyli vypovězeni a že proto není možno počítati se stavbou, neboť není věcí soudu zkoumati, zdali z tohoto důvodu bude provedení povolení stavby uskutečnitelným, ježto zákon sám tuto otázku řeší sankcí vyslovenou v poslední větě bodu č. 9, přenechávaje starost o provedení zmíněné sankce nájemníkovi. — Zem. 3/7 30 — 461.

412. Při zkoumání důvodu č. 9 nelze bráti zřetel na subjektivní a sociální poměry nájemníků (že výpovědi jest existence malých a finančně slabých nájemníků obročena.) Zem. 2/7 30 — 480. — Zákon sám nebéře ohledu na existenční újmy nájemníků, což plyne z ustanovení, že náhrady za jiné místnosti než byty pronajimatel opatřiti nemusí, tudíž zákon má tu na zřeteli jen potřebu bydlení a nikoli potřebu jejich z důvodů výdělečných. Zem. 3/7 30 — 461.

### Pravoplatnost stavebního povolení.

413. Úřední povolení k stavbě musí býti pravoplatné již v době podání návrhu. (§ 4 odst. 1.) — Zem. 8/3 30 — 302 (str. 149 čis. 261.)

### Přestavba. — Adaptace.

414. Užitečnější stavbou může býti i pouhá přestavba jednotlivých částí domu, nikoli však pouhá adaptace. Pojem přestavby ve



Byla-li výpověď *připustěna*, jest *nájemník* povinen nahraditi pronajímateli *útraty řízení*, jde-li o *jiné místnosti* než byty (krám, dílna a pod.) Jde-li o výpověď z *bytu*, přísluší náhrada útrat řízení *nájemníkovi* i v tom případě, když návrhu na svolení k výpovědi bylo vyhověno. (§ 5 odst. 1.)

*Odklad exekuce vyklizením* zásadně jest *připustný*. Ovšem při výpovědi z bytu vzhledem k náležitosti opatření náhradního bytu asi jen v tom případě, když by nebyl náhradní byt, soudem za dostatečný uznán, v době k stěhování určené volný, Srv. str. 191 čís. 317:

smyslu technickém, jak je vymezen v § 25 stav. řádu pro hl. město Prahu, nekryje se úplně s pojmem přestavby ve smyslu zák. o ochr. náj. Touto poslední dlužno rozuměti takové stavební úkony, jimiž se tvoří *nové místnosti obyvatelné*. Jde-li pouze o *vnitřní stavební změny* (dotýkající se toliko jinákeho rozdělení a úpravy místností posavadních), nejedná se o přestavbu ve smyslu zák. o ochr. náj. Okolnost, zda k takovým změnám jest potřebí stavebního povolení či nic, je otázkou stavebního řádu, pro posouzení stavby dle zák. o ochr. náj. úplně vedlejší. Zem. 4/11 30 — 864.

415. Ta okolnost, že dle posudku stavebního znalce *stavební změny* (zvětšení oken, zřízení nové pavlače), nelze provésti bez vyklizení bytu vypovídáné, nepadá na váhu, neboť účelu bude dosaženo *dočasným* vyklizením bytu a není k tomu třeba zrušení nájemního poměru. Zem. 18/6 30 — 493.

416. *Posunutí přičky v bytě* vypovídáných a změna kuchyně v šatna a lázeň s klosetem není změnou *konstruktivní*, nýbrž pouhou *adaptací*. Splývá-li podle plánů byt vypovídáného s velikým bytem vypovídajících, může býti projektovaná stavba, pokud se týká bytu vypovídáného, stavbou užitečnější s hlediska vypovídajících, nikoli však s hlediska vypovídáného a není užitečnější stavbou ve smyslu č. 9, Zem. 8/6 30 — 494.

417. *Nejde o užitečnější stavbu* ve smyslu č. 9, nýbrž o pouhou adaptaci bylo-li dáno stavební povolení k stavebním změnám, záležejícím v *podšklepení dvora* a *zřízení restauračních místností* v souterrainu (důvod č. 9 pro výpověď z *hostinské provozovny* neuznán). Zem. 17/6 30 — 534.

#### Nepřetržitě pokračování ve stavbě.

418. *Jde o „řádné pokračování ve stavbě“* ve smyslu § 1 odst. 2 č. 9, *odechýlil-li* se sice pronajímatel *od plánu*, ale neporušil předpoklad, že výsledná stavba přinese pro bytové potřeby *větší užitek* než stavba stará (nedal nové stropy a stropní trámy — nevaří.) — Roz. 21/9 1928 Sb. č. 8322.

I tento výpovědní důvod, zejména ve větších městech, se často vyskytuje, ačkoli s ním v praxi konkuruje též důvod § 3, pro pronajímatele mnohdy účinnější, Srv. str. 54.

Pojem „*dostatečnosti*“ náhradního bytu a jiných místností pro důvod č. 9 (zároveň i pro výpovědní důvody č. 12 a 13) byl upraven vládním nařízením č. 103/1930, vydaným na základě § 2 odst. 2 zákona č. 30/1930, jež jest otištěno na str. 248. K výkladu tohoto vládního nařízení srv. str. 174. 177 a n.

#### Povinnost pronajmouti znovu byt. — Jiné místnosti.

419. Za podmínek třetí věty § 1 odst. 2 č. 9 (zák. č. 48/1925) jest pronajímatel povinen pronajati nájemníku nejen byt, nýbrž i *jiné dříve pronajaté místnosti*, zaplatiti *útraty* a nahraditi *jinou škodu*. (Třetí věta č. 9 jest samostatným předpisem *společným* pro všechny případy, kde se dává výpověď z důvodu č. 9. — *Žalobkyně* měla v domě žalované najaty krám se skladištěm. *Žalovaná* si vymohla svolení k výpovědi z důvodu č. 9. Se stavbou započala až po 3 měsících a stavbu pak zastavila. *Žalobkyně* domáhala se znovu pronajetí a odevzdání *krámu se skladištěm*, jež měla dříve najaty. Oba nižší soudy žalobu zamítly — proto, že prý třetí věta č. 9 se vztahuje jen na byty srovnáním s § 1 odst. 3. Nejvyšší soud zrušil rozsudek nižších soudů a uložil prvému soudu, by dále jednal a znovu rozhodl.) Roz. 9/1 1930 Sb. č. 9510. — Srv. též č. 465 u § 1 odst. 3.

#### Částečné zmaření předmětu nájmu. Nárok na zaovpronajmutí a náhradu škody.

419a) Povinnost pronajímatele znovu pronajmouti nájemníkovu předmět nájmu podle § 1 odst. 2 č. 9 posl. věta (zák. č. 44/1928) platí i pro byty i pro *jiné místnosti* (Sb. č. 9510). Byl-li předmět nájmu mezitím z *části zničen*, jest nájemce oprávněn žádati, by mu aspoň *zbyvší část* nájemního předmětu byla *znovu pronajata s poměrnou slevou* na dosavadním nájemném (§ 1105 obč. z.) (Žalováním bylo dáno svolení k výpovědi podle § 1 odst. 2 č. 9 z nájemní smlouvy se žalobkyní uzavřené o *nájmu 3 kůlen*. *Žalobkyně* se vystěhovala, žalovaní v čas se stavbou nepočali. Zatím se *jedna z kůlen zřítla*. *Žalobkyně* žalovala o zaovpronajmutí *všech 3 kůlen*, prvý soud žalobě vyhověl ohledně 2 kůlen posud stojících, ohledně třetí žalobu zamítl. Odvolací soud zamítl žalobu zcela. *Nejvyšší soud* zrušil rozsudek odvolacího soudu a vrátil mu věc k novému rozhodnutí. *Neplatí* tu ustanovení § 1112 obč. z. o zrušení nájemní smlouvy zánikem věci najaté, *nýbrž* ustanovení § 1105 obč. z., podle něhož lze obdržeti i *obmezené užívání* najaté věci, *obou ostatních kůlen*, ovšem proti *slevě poměrné části*

10. potřebuje-li pronajímatel bytu nutně sám pro sebe a utrpěl-li by značnější újmu, zůstala-li by nájemní smlouva v platnosti, nežli nájemník, byla-li by zrušena. Při tom se však nehledí k újmě, kterou si pronajímatel sám způsobil svým jednáním neb opominutím;

Nezměněno. Srv. Ochrana I str. 139.

dosavadního nájemného. To plyne i z účelu ustanovení č. 9, zjednatí zase onen stav, jaký by byl bez výpovědi, čemuž nebrání částečné zmaření věci. Ve věci samé nebylo lze přes to rozhodnouti, poněvadž odvolací soud nevyřídil ostatní část odvolání, že se žalobkyně nemůže dovolávat výhody č. 9, protože prý včasné zahájení stavby sama svým postupem a zaviněním zmařila. Roz. 27/6 1930 Sv. č. 10058.

K § 1 odst. 2 č. 9 též str. 59 č. 81 a Ochrana I str. 137 čís. 165—172.

K podmínce opatření dostatečného náhradního bytu srv. str. 189 č. 314—324.

### K § 1 odst. 2 č. 10.

#### Nutná potřeba.

420. Nutná potřeba jest ta, na jejímž uspokojení závisí zachování nejdůležitějších právních statků pronajímatelových, tedy jeho života, zdraví, hospodářské existence a pod. Potřebuje-li vypovídací podle posudku znalce lékaře ve své nemoci naprostého klidu a ošetřovatelky, která v malé a tmavé kuchyni bydlíti nemůže, jest dána nutná potřeba podle č. 10. Poněvadž zdraví je nejdůležitějším statkem člověka, ustupuje hospodářská situace stran do pozadí. Přes to, že tato u vypovídané jest zajisté horší (ač ne beznadějná, jelikož po 9 měsících v roce vydělává 1000 Kč měs.) než u vypovídací majitelky domu, uznána větší újma na straně vypovídací. Zem. 31/7 30 666.

421. Nutná potřeba bytu vypovídaného pro vypovídací jest dána, když spoluvypovídací nemá žádného vlastního bytu a bydlí pouze v bytě své manželky jinde a má tudíž zákonný nárok, aby se mohl do svého domu nastěhovati. — Zem. 8/11 30 — 888. — Stejně: Nedostatek vlastního bytu jako podstatné potřeby životní odůvodňuje nutnou potřebu ve smyslu č. 10 a 12 i u spoluvlastnice (tato bydlí po přeložení manžela u rodičů, náhradní byt s úpravou vypovídacími nabízenou uznán za dostatečný.) Kr. 31/12 28 — 641.

Útraty řízení jest povinen pronajímatel nájemníkovi nahraditi, i když soud výpověď připustil. Odklad exekuce vyklizením jest zásadně přípustný.

Nový důvod č. 20 liší se od důvodu č. 10 hlavně tím, že při důvodu č. 20 odpadá osvědčení větší újmy na straně vypovídacího pronajímatele. Ovšem i jinak jsou podmínky obou těchto důvodů samostatně upraveny. Srv. str. 199.

422. Nutná potřeba bytu výměnkářského jest osvědčena již tím, že vypovídací (výměnkářka) bydlí posud u majitelů nemovitostí (kde všek pro neshody s majiteli v klidu ani bydlíti nemohou) a nemají samostatného vlastního bytu. Kr. 25/6 30 — 250.

423. Není nutné potřeby ve smyslu č. 10 a 12, když nenastal posud případ, který nutnou potřebu bytu udánlivě založí (nedošlo dosud k postoupení usedlosti, se strany vypovídacích vlastníků a uchýlení se jich na výměnek.) — Zem. 17/9 30 — 30.

424. Má-li vypovídací jako vdova po zaměstnanci na velko-statku *naturální byt*, z něhož bezprostředně nehrozí jí odstranění, není zatím nutné potřeby, byť i neměla na užívání *naturálního bytu* právní nárok. Kr. 18/4 30 — 80.

425. Není vlastní nutné potřeby pronajímatele, nepostačuje-li posavadní *domovníký byt* pro rodinu nynějšího domovníka. Není tu ovšem ani důvodu č. 11 ani všeobecného dle § 1 odst. 1. — (Tento bylo by možno uznati jen. kdyby v domě nebylo vůbec domovníkého bytu.) — Zem. 31/5 30 — 455.

#### Druhý byt v obci.

426. Má-li vypovídací v téže obci již jeden byt a domáhá se bytu vypovídaného proto, že byt, jež má, potřebě jeho nestačí (aby byt vypovídaného připojil ke svému nebo jinak používal obou bytů), nelze dáti svolení k výpovědi, nepředložil-li povolení okresního úřadu podle § 1 zák. č. 118/1928 (v Praze magistrátu). Zem. 23/8 30 a j. — Stačí však, bylo-li toto povolení předloženo *během řízení výpovědního* před jeho skončením, není třeba vykázati je hned současně s návrhem. Zem. 31/7 30 — 666 a j.

#### Potřeba pro rodinu.

427. Výpovědní důvod (č. 12) je tehdy opodstatněn, když pronajímatel potřebuje bytu nutně sám pro sebe, t. j. když bytu potřebuje nutně pro svou vlastní osobu a svou rodinu, *Provdáním svým přestala dcera býti příslušníkem rodiny* navrhovatele, *založilo se svým manželem novou vlastní rodinu*, při čemž na věci ničeho nemění okolnost, že zůstala se svým manželem i po provdání nadále v domácnosti svých rodičů. Z tohoto důvodu nemůže

proto strana vypovídající domáhati se svolení k výpovědi, když vlastně jeho rodina se o jednoho člena zmenšila (mohlo by se jednati snad jen o důvod č. 13). Zem. 8/8 30 — 714.

#### Potřeba bydlení.

428. Při účelu a povaze zvláštní ochrany nájemníků jest u bytů přihlížeti jediné k potřebě bydlení. (Má-li vypovídající ve svém posavadním bytě 2 podnájemníky a byt jinak pro ni a příslušníky rodiny, o něž dle zákona jest povinna se starati, svými rozměry postačuje, není nutná potřeba osvědčena.) Stav skutkový ohledně nutné potřeby jest posuzovati podle doby, kdy návrh na svolení k výpovědi byl podán; na možnou změnu v budoucnosti očekávanou nelze v řízení o návrhu podaném bráti zřetel. Kr. 10/10 30 — 454.

429. Tvrdí-li se potřeba bytu z důvodů existenčních (že vypovídající chce byt pronajati za vyšší činži), padá důvod potřeby dle č. 10, jelikož týž má na zřeteli jen potřebu bydlení. Zem. 20/5 30 — 449.

#### Rozšíření závodu.

430. Nutnou potřebou rozumí se jen ukojení potřeby bydlení, pokud se týče uhájení existence hospodářské pronajímatele. Nestačí, potřebuje-li vypovídající místnosti k rozšíření živnosti hostinské, tudíž jen k zlepšení živnosti v místnostech posavadních již za předchůdce nynějšího majitele domu provozované. Kr. 7/4 30 — 173. — Stejně neuznána nutná potřeba k zřízení pokojů pro hosty při hostinské provozovně. Zem. 27/9 30 — 772, nebo pro ubytování personálu. Kr. 9/9 29 — 355. k pouhému rozšíření živnosti, jen uhájení existence neb udržení provozu živnosti vypovídajícího v dosavadním rozsahu. Zem. 15/7 30 — 603.

431. Pouhé zlepšení podmínek prosperity rozšířením závodu na krám vypovídáné (koncentrace obchodu a snížení režie) nemůže nutnou potřebu ve smyslu č. 10 a 12 ani zásadně odůvodniti. — Není-li dána první základní podmínka důvodů výpovědních dle č. 10 a 12 oběma společně, t. osvědčení nutné potřeby pro vypovídající, jest návrh zamítnouti, aniž by bylo třeba zabývati se blíže zkoumáním dalších podmínek uplatňovaných důvodů výpovědních, pro č. 12, dostatečnosti náhradního krámu pro vypovídáné a pro č. 10, která ze stran by utrpěla větší újmu svolením nebo nesvolením k výpovědi. Kr. 1/3 29 — 83.

432. I když by (podle posudku znalců) možnost použití místností vypovídánou stranou najatých v ohledu zdravotním a hospodářským mohla být příznivější než v bytě posavadním, nehrozuje-li však setrvání v bytě posavadním samo o sobě vážně jeho zdravotní stav a existenci, není nutně potřeby ve smyslu č. 10 a 12. — Kr. 6/8 29 — 295.

#### Úkoly veřejnoprávní.

433. Ohledy na důležitost úkonů veřejnoprávních ústavů sociálně pojišťujících samy o sobě nestačí, aby mohly tvořiti důvod výpovědní podle § 1 (ani č. 10 ani odst. 1.) To plyne i z ustanovení § 31 č. 4 a contrario, jež vylučuje z ochrany pouze domy ústavů takových, pokud jsou od 1/11 1918 v jejich vlastnictví. — Svolení k výpovědi vyžaduje tu splnění podmínek povšechných, jako u každého jiného pronajímatele u důvodu č. 10 zejména osvědčení nutné potřeby v tom smyslu, že vypovídající bez místností vypovídánou stranou používaných nemůže svoje úkoly veřejnoprávní řádně plnit. Nejsou-li osvědčeny podmínky zvláštního důvodu výpovědního v § 1 č. 10 výslovně upraveného, nemohou tytéž okolnosti vůbec tvořiti ani jiný důležitý důvod k výpovědi ve smyslu § 1 odst. 1. — Kr. 22/4 29 — 54.

#### Pominutí důvodu potřeby po návrhu.

434. Odpadne-li během řízení důvod nutné potřeby v návrhu uplatňovaný (nemocná manželka vypovídajícího zemřela) jest ke změně skutkového stavu tím nastalé v nesporném řízení o svolení k výpovědi přihlížeti, i když změna ta stala se po vydání usnesení v odpor vzatého a teprve v rekursu byla namítána (§ 12 nesp. pat., § 4 odst. 2 zák. o ochraně nájemníků). — V případě č. 10 tím spíše, poněvadž nebylo by pak vůbec možno použití bytu vypovídáných k účelu, pro který nutná potřeba byla prvním soudem uznána (§ 1 odst. 3). Předpis § 4 odst. 1 posl. věta má jen ten význam negativní, že nemůže býti přihlíženo k jiným důvodům, než které byly uplatňovány v návrhu, předpis ten však otázky zkoumání existence a oprávněnosti důvodů v návrhu uplatňovaných jinak se nedotýká. Kr. 10/10 1930 — 413.

435. Námitka, že vypovídající straně nejde o získání bytu pro sebe, nýbrž že zamýšlí s bytem vypovídáné strany jinak disponovati, jest nerozhodnou vzhledem k sankci vyslovené v posledním odstavci § 1 zák. o ochr. náj. pro případ nedodržení účelu výpovědi. Zem. 11/11 30 — 872.

#### Větší újma.

436. Újma nemusí býti nutně jen újmu majetkovou, nýbrž dlužno uzaati i újmu na statcích ideálních, v daném případě i újmu na zdraví. Zem. 8/11 30 — 885. — Stejně: Újma na zdraví jest vždy důležitější než pouhá újma majetková; tuto lze napravit, což ohledně oné je při nejmenším pochybné. Kr. 30/4 30 — 201.

437. Při ocenění stupně újmy jest vycházeti z existenčních podmínek hospodářských obou stran se zřetelem k tomu, pro kterou stranu má nutnost bydlet v nájemním bytě v domě cizím poměrně nepřiznivější hospodářské důsledky. (Počítá-li si cenu nájemního

bydlení přiměřeného v jiném domě vypovídáný na 2000 Kč a činí-li tato částka 1/8 jeho pravidelných služebních příjmů, kdežto u vypovídajícího, bydlícího v bytě v cizím domě, z něhož dostal výpověď, 1/5 — uznána větší újma na straně vypovídajícího, výpověď přípustěna.) Kr. 13/11 29 — 453.

437. Není větší újmy na straně vypovídané, je-li v domě, jehož je spolumajitelkou, byt, který není pod ochranou (§ 31 č. 4) a bude podle výpovědi jiné spolumajitelky pro vypovídanou uprázdněn dříve, než jest stanovena v usnesení výpověď připouštějícím lhůta k vyklizení — v ohledu bytovém vypovídání nehrozí vůbec újma z výpovědi. Kr. 20/8 30 — 378.

438. Otázku větší újmy jest posuzovati se stránky hospodářské, i když jde o jiné použití místnosti vypovídající stranou než k bydlení. Znamená-li možnost použití bytu vypovídané strany pro účely vypovídající strany (rozšíření místnosti k účelnému obstarávání nemocenské péče nemocenskou pojišťovnou v domě, jehož nabyla po 1/11 1918) pouze úsporou ve výdáních, v poměru k celkovému finančnímu hospodářství vypovídající strany méně významnou kdežto zrušení nájemní smlouvy pro vypovídanou v jejich poměrech přímo ohrožení hospodářské existence, jest pokládati za osvědčenou větší újmu na straně vypovídané. Kr. 27/10 30 — 23.

#### Zavinění újmy.

439. Jestliže vypovídající strana koupila dům s chráněnými nájemny v r. 1930 proto, aby si v něm mohla zaříditi prádelnu a tak si založiti svou existenci, zavinila si újmu sama, neboť k uvedenému účelu neměla kupovati dům stojící pod ochranou zákona, jelikož jí muselo býti známo, že nájemní smlouvy lze vypověděti jen se svolením soudu z důvodů v zákoně uvedených. Když tak přece učinila, pak nemůže se dovolávati újmy, jež přýští ze zachování nájemních smluv existujících v době, kdy dům kupovala, ježto volila nezpůsobitý prostředek k ukojení potřeby založení existence, čímž újmu nyní si sama způsobila. Zem. 17/12 30 — 989.

440. Námitce, že vypovídající strana si sama způsobila újmu tím, že prodala svůj spoluvlastnický podíl na jiném domě a že se sama do bytu v tomto domě nenastěhovala, nelze přisvědčiti, ježto schází předpoklad takové dispozice vzhledem k pouhému spoluvlastnictví vypovídající strany k uvedenému domu. Zem. 11/11 30 — 872.

441. Zavinění újmy na straně vypovídající nelze spatřovati v tom, že prodala před 2 lety svůj dům v jiné obci a přistěhovala se, ač již nemocná, do svého nedostačujícího bytu. Vypovídající, jako vlastnice domu může se nastěhovati do kteréhokoli bytu, který se v jejím domě uprázdní a nemůže býti nijak nucena, aby setrvala ve svém dřívějším bytě, byť i byla již nemocná,

11. potřebuje-li majetník podniku továrního, živnostenského nebo zemědělského k účelům provozním pro svého zaměstnance nutně bytu, zřízeného při podniku pro ubytování zaměstnanců podniků;

Nezměněno. Srv. Ochrana I str. 141.

Útraty řízení hradí pronajímatel.

Odklad exekuce vyklizením jest zásadně přípustný, leč by šlo o byty, které jsou přístupny toliko prostorami náležejícími k podniku (§ 3 č. 4 zák. č. 45/1928.)

Pravoplatné potvrzení politického úřadu o potřebě bytu vypovídáního nájemníka pro zaměstnance podniku jako základní podmínku tohoto výpovědního důvodu jest vykázaní již v návrhu. — (§ 4 odst. 1 zákona.)

a nemohla proto, jednajíc v mezích svého práva, sama újmu si zaviniti. Zem. 31/7 30 — 666.

442. Zákon vyžaduje příčinnou souvislost jen mezi újmu a jednáním neb opomenutím vypovídající strany. Na motivu, proč, a v jakém úmyslu vypovídající tak jednala, nezáleží. Ve slově „opomenutí“ nelze spatřovati výraz určující stupeň zavinění, nýbrž toliko protiklad slova „jednání“, čímž chtěl zákon vyjádřiti pouze, že každý čin jak pozitivní tak negativní vypovídající strany je relevantním, pokud jím byla způsobena újma. (Vypovídající přenechali v r. 1929 svůj obchod jiné firmě. Tímto jednáním zavinila újmu, kterou dle svého tvrzení trpí tím, že nemá nyní obchodních místností, Výpověď nepřipustěna, nerozhodno, že vypovídající tvrdí, že dřívějšího obchodu se vzdali proto, že neprospíval.) — Zem. 7/7 30 — 541.

442 a) Měli-li vypovídající v nedávné době volné byty, jež pronajali, způsobili si újmu vlastní vinou, nepoužili-li jich pro sebe (pokud již tenkrátě bytu potřebovali). Kr. 28/8 30 — 232.

#### K § 1 odst. 2 č. 11.

Potvrzení potřeby podniku politickým úřadem.  
(§ 4 odst. 1.)

443. Předmětem potvrzení podle § 4 odst. 1 věta 3. (zákon č. 48/1925) je pouze potřeba bytu pro podnik a nikoli též, zdali jde o byt zřízený při podniku pro ubytování zaměstnanců (Sb. adm. č. 5353.) — Je nezákonné, odepře-li správní úřad vydati potvrzení o tom, že majitel podniku potřebuje bytu pro své zaměstnance jen z toho důvodu, že nejde o byt, nýbrž o kancelářské

**12. potřebuje-li pronajimatel bytu nutně sám pro sebe a opatří-li nájemníkovi náhradní byt, který soud uzná za dostatečný;**

Nezměněno. Srv. Ochrana I str. 143.

*Útraty řízení hradí pronajimatel.*

*místnosti (najaté posud berním úřadem.)* Důvod odepření, že předpis § 1 odst. 2 č. 11 se týká toliko *nájmu bytů* a nikoli kancelářských místností, které nelze kvalifikovati jako byt, nemá opory v zákoně, neboť při rozhodnutí správního úřadu dle § 4 nelze přihlížeti k jiným důvodům, než jaké měl dle § 4 cit. zák. výlučně mítí na zřeteli. Nál. 21/I 1928 Sb. adm. č. 7045.

444. Majitel *hostinské koncese*, kterou dává ve vlastním domě provozovati *pachtýřem*, není oprávněn domáhati se potvrzení politického úřadu podle § 4 (zák. č. 48/1925) za účelem ubytování zaměstnanců tohoto podniku („*Majetníkem podniku živnostenského*“ ve smyslu § 1 odst. 2 č. 11 zák. o ochr. náj. není majitel koncese, nýbrž *pachtýř*). Nál. 30/4 1928 Sb. adm. č. 7245.

445. Než úřad vydá pronajimateli potvrzení podle § 1 odst. 2 č. 11 zák. č. 48/1925 musí *objektivní bytovou potřebu* podniku zjišťiti zřetelem k *místnostem nájemníka*, kterému má býti výpověď dána. V řízení za tímto účelem vedeném má nájemník postavení *strany*. Rozhoduje o žádosti za potvrzení podle cit. předpisu, má úřad přihlížeti také k *místnostem vlastního bytu* pronajimatelova (má-li ve svém bytu *dostatek místnosti* pro zaměstnance, lze po případě potvrzení *odepřiti*). Nál. 17/3 1930 Sb. adm. č. 8497.

446. Bylo-li potvrzení politického úřadu vydáno *delší dobu* před návrhem na svolení k výpovědi, *není* tím podán *spolehlivý průkaz* nutné potřeby ve smyslu § 4 odst. 1 a § 1 odst. 2 č. 11. (Potvrzení vydáno *před rokem*, vypovídající strana dosáhnoucí podle tohoto výměru *připuštění výpovědi*, nevedla proti straně nyní vypovídané *exekuci vyklizením*, čímž výpověď pozbyla účinnosti. — Výpověď na nový návrh nepřipuštěna, poměry odůvodňující *nutnou potřebu* před rokem se mohly změnit, z toho, že vypovídající nevedla *exekuci* na základě prvního svolení k výpovědi *nutno soudit*, že potřeba již v době stěhovací nebyla *nutnou*. Zem. 21/7 30 — 626.

**K § 1 odst. 2 č. 12.**

Nutná potřeba Str. 274 č. 420—433 u § 1 odst. 2 č. 10.

Opatření náhradního bytu dostatečného. Str. 189 č. 314 až 324; též Ochrana I str. 146 č. 200, 201.

*Odklad* exekuce vyklizením zásadně je přípustný, ovšem se zřetelem na *náležitost opatření náhradních místností*, jako podmínku výpovědi, jen, nejsou-li náhradní místnosti v době pro stěhování určené pro *vypověděného nájemníka* volny. Srv. poznámky u § 1 odst. 2 č. 9.

Tento důvod liší se, kromě jiných zvláštních podmínek od nového důvodu výpovědního č. 20 hlavně tím, že při důvodu č. 20 odpadá podmínka opatření dostatečného náhradního bytu (nebo jiných náhradních místností) nájemníku pronajimatelům.

Podmínka opatření dostatečnosti náhradního bytu (nebo jiných místností) byla pro řízení soudní blíže určena autoritativním výkladem pojmu „*dostatečnosti*“ náhrady vládním nařízením č. 103/1930, vydaným pro soudní řízení o svolení k výpovědi z důvodu č. 12 (též 9 a 13.)

VI. nař. čís. 103/1930 otištěno na str. 248, výklad k němu str. 174, 177, 187. Srv. též pozn. u § 1 odst. 4.

**13. potřebuje-li pronajimatel bytu v domě, jehož vlastnictví nabyt nejmeně tři roky před podáním návrhu na výpověď, pro své ženaté nebo vdané děti nebo pro děti, které sňatkem hodlají založiti vlastní domácnost, a opatří-li nájemníkovi náhradní byt, který soud uzná za dostatečný. Byla-li podle tohoto ustanovení dána výpověď z jiného bytu v téže domě, nelze tohoto ustanovení užití před uplynutím jednoho roku.**

Znění tohoto ustanovení bylo zákonem ze dne 27/3 1930 č. 30 Sb. z. a n., jímž byla účinnost zákona č. 44/1928 prodloužena od 1. dubna do 30. listopadu 1930, *částečně změněno*. Takto změněné znění bylo zachováno i v zákoně č. 166/1930 nyní platném.

K výkladu změn srv. str. 194 a n.

Hlavní změna spočívá v tom, že použití tohoto důvodu bylo od 1. dubna 1930 *rozšířeno* též ve prospěch *svobodných dětí* pronajimatelů, jež hodlají *teprve sňatek uzavřít*, s druhé strany však *opět omezeno na jeden případ v roce*.

**K § 1 odst. 2 č. 13.**

Ženaté a vdané děti, lhůta jednoho roku, poměr podnájemní. Str. 199 č. 326—328.

Srv. též Ochrana I str. 151 č. 218.

Povinnost znova pronajmouti byt (§ 1 odst. 3) — Srv. č. 465 u § 1 odst. 3.

Rozdíl mezi důvodem č. 13 v nynějším znění a novým důvodem výpovědním č. 20 záleží (kromě jiných podmínek) hlavně v tom, že u důvodu č. 20 odpadá potřeba opatření náhradních místností pronajímatelem; naproti tomu však nelze důvodu č. 20 použití ve prospěch dětí pronajímatele ještě svobodných.

Srv. k tomu str. 196 a 199.

I pro tento výpovědní důvod, který — stejně jako důvod č. 10 a 12 — jest pokládati podle zákona (§ 30) zásadně za přípustný nejen u bytů, nýbrž i u jakýchkoli jiných místností (obchodních a pod.), stanoví pojem „dostatečnosti“ náhradního bytu nebo jiných náhradních místností vládní nařízení č. 103/1930, otištěné na str. 248.

K pojmu „potřeba“ v novém znění srv. str. 197.

Útraty řízení hradí pronajímatelel.

O odkladu exekuce vyklizením platí totéž, co pro důvod č. 12.

14. potřebuje-li vlastník domu nutně sám pro sebe bytu, z něhož se po 1. srpnu 1914 vystěhoval, ač nenabyl-li domu koupí nebo směnou po 31. prosinci 1925; Nezměněno. Srv. Ochrana I str. 14.

Útraty řízení hradí pronajímatelel.

Odklad exekuce vyklizením přípustný.

15. chce-li se vlastník domku nastěhovati na trvalo do bytu ve svém domku, který má pouze jeden nebo dva byty, a jehož vlastnictví nabyt před 30. dubnem 1926; Nezměněno. Srv. Ochrana I str. 152, 14.

### K § 1 odst. 2 č. 14.

447. Výpovědní důvod č. 14 předpokládá, že se vlastník po 1/8 1914 nejenom z bytu, nýbrž vůbec z domu vystěhoval, že tedy v době výpovědi bytu ve svém domě nemá (nikoli bydlí-li v jiném bytě v domě.) Zem. 28/5 30 — 411. — Srv. též Ochrana I str. 152 č. 219.

### K § 1 odst. 2 č. 15.

Jeden nebo dva byty.

448. Znění zákona „domek má jeden nebo dva byty“ nasvědčuje jasně tomu, že o počtu bytů ve smyslu ustanovení č. 15 rozhoduje rozdělení místností v domě dle původního stavebního plánu a nikoli skutečné obývání v době návrhu. Má-li domek dle plánu jeden byt nejde o spojení bytů a není zapotřebí svolení okresního úřadu dle § 1 zák. č. 118/1928. Zem. 25/7 30 — 655. — Stejně Kr. 8/2 29 — 489; Nerozhoduje, jak bylo jinak ve skutečnosti, ať již z příčin

Časová hranice nabytí vlastnictví u výpovědního důvodu č. 14 a 15 vůči zákonu č. 44/1928 v novém zákoně k pozdějšímu termínu ve prospěch pronajímatele (jak obdobně se dělo v zákonech dřívějších) posunuta nebyla.

Útraty řízení hradí pronajímatelel.

Odklad exekuce vyklizením přípustný.

jakýchkoli, jednotlivých místností v domku užíváno a jaké užívání bylo kdy berní správě oznámeno.

449. Zákon nečiní rozdílu co do velikosti domu, přes to, že užívá výrazu domek, rozhoduje jedině počet bytů, nejvýše dva v domě. Rovněž nežadá se v zákoně žádný výkaz o opravdnosti úmyslu vypovídajícího do bytu na trvalo se nastěhovati (v tom směru poskytuje zákon vypovídánému ochranu proti zneužití tohoto výp. důvodu jedině ustanovením § 1 odst. 3). Nerozhoduje též, že vypovídající jest toliko spoluvlastníkem neboť i tu zákon rozdílu nečiní a spoluvlastník jest též vlastníkem k celému domu, byť i jen částečně, Legimitace navrhovatele i ohledně podílu manželky jako spoluvlastnice jest prokázána nejen jeho funkcí jako správce domu, nýbrž i ustanovením § 1238 obč. z., neboť vypovídání ani netvrdí, že by byla manželka vypovídajícího správu svého majetku mu byla odňala. Kr. 1/6 28 — 327.

Chce-li se nastěhovati do bytu ve svém domku.

450. Zákon nerozpoznává při důvodu č. 15, zdali, jak a kde vypovídající vlastník posud bydlí, rozhoduje jedině, že v domku nemá svůj byt (i když bydlí u rodičů v jiném bytě v domku). Při tom jiné úmluvy dle tvrzení vypovídáného učiněné o placení nájemného a placení jiných náhrad předem nemohou svolení k výpovědi dle § 1 odst. 2 č. 15 a § 2 odst. 3 vyloučiti, posud nejde o smlouvu nájemní ujednanou na určitou dobu, jež posud neuplynula. Kr. 3/8 30 — 342. — Stejně Kr. 27/4 28 — 269; Nerozhodno, kolik osob ve skutečnosti v domku bydlí a že vypovídající se posud zdržovali ve svém domku s výměnkářem v bytu tohoto. Tento byt není bytem jejich a nejsou tudíž v bytu ve svém domku posud nastěhováni. Zdali vypovídáný má pro sebe jiný byt, při důvodu č. 15 nepřichází vůbec v úvahu, to může mít význam nejvýše pro odklad exekuce vyklizením dle zákona č. 45/1928.

451. Důvodu č. 15 nemůže se dovolávati vlastník, který již v jednom bytě ve svém domku bydlí. Zem. 11/11 30 — 913.

452. Bydlí-li strana vypovídající v provisorní přístavbě domu, jejíž obývání bylo povoleno jen do listopadu 1929, nelze tvrditi, že již v domě bydlí. Zem. 25/7 30 — 655.

16. opatří-li pronajimatel nájemníkovi nadměrného bytu o 4 nebo více obytných místnostech byt náhradní, který soud uzná za přiměřený; tohoto ustanovení lze užítí jen na byty a jen tenkrát, chce-li vlastník domu nastěhovatí se do bytu sám nebo ubytovatí v něm své ženaté nebo vdané děti. Byt jest nadměrný, je-li počet dospělých osob byt obývajících, načítaje osoby služebné, menší než počet obytných místností zmenšený o jednu. Nedospělé osoby čítají se vždy dvě a při lichém počtu také zbývající jedna za dospělou osobu. Za obytné místnosti nepokládají se kuchyně, špiže, koupelny, verandy, pokoje pro služebné a ostatní vedlejší příslušenství a místnosti, kterých majitel bytu potřebuje k vykonávání svého povolání;

Nezměněno. Srv. Ochrana I str. 16 a n.

Tohoto důvodu vypovědního na rozdíl od důvodu č. 15 dle znění zákona (v č. 16 „chce-li se nastěhovatí do bytu“, v č. 15 „do bytu ve svém domku“) lze použítí i tenkrát, když vypovídající v domě již v jiném bytě bydlí.

453. Stačí projev vlastníka v návrhu učiněný, že se chce na trvalo do svého domku nastěhovatí, osvědčení vážnosti tohoto úmyslu zákon v č. 15 nežadá. Kr. 20/3 30 — 135.

#### Nabytí vlastnictví před 30. dubnem 1926.

454. Podmínce nabytí vlastnictví před 30. dubnem 1926 není vyhověno, jestliže vypovídající nabytí polovice domku v r. 1923 a druhé polovice až r. 1929. Zem. 11/12 30 — 965. — Srv. však ohledně spoluvlastnictví též

455. Jde-li o nabytí domku *dědictvím*, tudíž universální sukcesi, uskutečňuje se vydáním odevzdací listiny (§ 797, 819 obč. z., § 145, 146 nesp. pat.); nerozhoduje, kdy se stal vklad do pozemkových knih. Kr. 20/3 30 — 135.

#### Vzdání se práva vypovědi.

456. Smírem možno se vzdátí uplatňování důvodu č. 15 (do pozdější doby, kdy se nájemník zavázal se vystěhovatí). Kr. 7/5 30 — 227.

### K § 1 odst. 2 č. 16.

Opatření přiměřeného náhradního bytu. Str. 189 č. 314—318.

O útratách řízení a odkladu exekučního vyklizení platí totéž, co pro důvod č. 12.

Pojem „*přiměřenosti*“ náhradního bytu pro tento výpovědní důvod jest nyní upraven § 2, 3 vládního nařízení č. 103/1930. Znění tohoto vládního nařízení str. 248, výklad str. 186.

V souvislosti s ustanovením č. 16 doporučovalo by se v zákoně o ochraně nájemníků zaujmoutí určité stanovisko k otázce přípustnosti t. zv. *dílčí vypovědi* t. j. z části najatých místností.

Snad i na ten způsob, že by uznal výpověď takovou za přípustnou ohledně *přebytečných místností* u bytů nadměrných vůbec (i o 3 pokojích), při čemž by otázku, zdali nájemníku stačí byt posavadní bez místností, z nichž výpověď se mu dává, bylo soudem posuzovatí podle analogie dostatečnosti bytu náhradního.

Toto ustanovení by ovšem předpokládalo zevrubnější úpravu (rozpočtení nájemného, další ochrana ve zbývajících místnostech, počítání podnájemníků pro nadměrnost bytu atd.)

17. má-li nájemník v obci, v níž bydlí nebo vykonává své povolání, dům, ve kterém jest přiměřeně veliký byt nepodléhající ustanovením tohoto zákona; ustanovení tohoto lze užítí pouze na místnosti užívané k účelům bytovým;

Nezměněno. Srv. Ochrana I str. 24 a 154.

Útraty řízení hradí vlastník pronajimatel.

### K § 1 odst. 2 č. 17.

#### Dům, v němž jest byt nepodléhající ochraně.

457. Ze slov „*má-li* . . .“ nutno usuzovatí, že rozhoduje pouze skutečnost, že za působnosti zákona č. 44/28 tu byt nepodléhající ochraně nájemníků skutečně byl (byt uprázdnil se po 1/4 1928, byl vlastníci domu pronajat na dobu od 15/10 1929 do 10/9 1934) Okolnost, že vypovídáná byt ten pronajala na delší dobu a tím zbavila se možnosti jej volně vypovědětí, nevyklučuje důvod č. 17. Je sice pravda, že praxe soudní ustálila se na tom, že vypovídáná má mítí také *volnou disposici* s bytem. To však není myšleno tak, že tato volná disposice tu musí býtí ještě v době návrhu, nýbrž stačí, že za působnosti zákona uplatněný důvod zavádějícího má strana volnou disposici s bytem. Při opačném výkladu by se stalo ustanovení č. 17 vůbec *ilusorním*, ježto by každý vypovídáný vlastník domu mohl se snadno uměle zbavití dispozice s bytem prostě tím, že by jej pronajal na řadu let a smlouvu nájemní dal zajistití knihovně. — Zem. 9/7 30 — 588.



Odklad exekuce vyklizením jest *zásadně přípustný*. Ovšem věcnou podmínku odkladu podle § 1 zák. č. 45/1928, že „povinný nemá *beze své viny* jiné, potřebě odpovídající náhrady“ bude třeba v jednotlivých případech řešiti též se zřetelem na zvláštní podmínku tohoto výpovědního důvodu v řízení o svolení k výpovědi soudem uznanou, že „*má v obci dům, ve kterém jest přiměřeně veliký byt* nepodléhající ochraně“.

I pro tuto souvislost s otázkou odkladu doporučovalo by se v zákoně jasněji vyjádřiti, zdali k splnění uvedené podmínky důvodu č. 17 stačí již *objektivní skutečnost*, že v domě nájemníkově v obci jest byt přiměřeně veliký, nepodléhající ochraně, a to i tenkrát, když z některé příčiny přechodně není pro něho *subjektivně volný* (na příklad vypovídající nebo jeho předchůdce jej pronajal na delší dobu a pod.). Podobně by mohl býti pro praxi vítán bližší výklad slova „*má-li*“, zejména i v tom směru, zdali se vyžaduje vlastnictví v pozemkové knize vložené, stačí-li i spoluvlastnictví a v kterých případech (na př. společné vlastnictví manželů) a pod.

Srv. též str. 208 a 209 k obdobným podmínkám nového ustanovení § 1 odst. 2 č. 20.

458. Zákon v § 1 č. 17 klade pouze za podmínku, že nájemníci *mají v téže obci dům*, v němž *jest* přiměřeně veliký byt nepodléhající ochraně zákona. Že byty ve vlastním domě vypovídání *pronajali* a nejsou pro ně *ihned volné*, nemůže vyloučiti výpovědní důvod č. 17. Zákon dle slovného znění i smyslu předpokládá tu jen *objektivní možnost* u nájemníka, *nastěhovati se do vlastního domu v obci*. Že si tuto možnost sám *subjektivními* jinakými dispozicemi s byty ve svém domě *snad vzal*, nemůže svolení k výpovědi překážeti. *Nerohoduje* též, zdali vypovídáný výpověď mohl očekávati a od kdy. Při jinakém výkladu mohl by nájemník kdykoli včasným pronajmutím bytu ve vlastním domě výpovědi se vyhnouti a ustanovení § 1 odst. 2 č. 17 by nemělo praktického smyslu. — Kr. 22/2 29 — 640.

#### Byt přiměřeně veliký.

459. *Znění zákona* o ochr. náj. jako zákona *výjimečného* v § 1 odst. č. 17 *nelze* vykládati způsobem *rozšiřujícím* v ten smysl, že by *sloučením* nebo *sečtením místností* více bytů v domě bylo možno *byt přiměřeně velký* posavadnímu bytu vypovídáných teprve *utvořiti*. (Byt vypovídáných má 3 místnosti s přísl., v domě jejich vlastním i dle tvrzení vypovídajících jsou byty nepodléhající ochraně pouze o 1 a 2 místnostech. Výpověď nepřipustěna). — Kr. 418 30 — 321.

460. Je-li *část* bytu v *poschodí* a *část* bytu *ve dvoře*, *nelze* o přiměřeně velikém bytě mluvit. — Zem. 20/5 30 — 449.

Bylo by konečně možno snad uvažovati i o rozšíření tohoto důvodu výpovědního na případ, má-li nájemník dům *jinde* a není vázán svým povoláním nebo jinakými důležitými svými poměry na nynější svoje bydliště. Chtěl-li by přes to v místě setrvali, bylo by pak jeho věci opatřiti si byt jiným způsobem.

Pokud jde o otázku „*přiměřenosti*“ velikosti bytu v domě nájemníkově, třeba ovšem tento pojem vykládati tu *samostatně*, se zřetelem na zvláštní povahu tohoto zákonného ustanovení.

*Obdoby předpisu* § 2 vl. nař. č. 130/1930 (str. 248) o „*přiměřenosti*“ *náhradního bytu* bylo by lze užiti toliko ohledně *rozsahu* („*přiměřeně veliký byt*“). V tom směru ustanovení § 2 vl. nař. (byť aspoň o 1 místnosti větší než počet dospělých osob) odpovídá celkem i výkladu ze srovnání ustanovení č. 16 a 17 i jinak vypovídajícímu. Srv. Ochrana I str. 2721.

461. Zákon podle *slovního znění* v § 1 č. 17 výslovně klade za podmínku výpovědi jen *přiměřenou velikost*, t. j. *prostorový rozsah bytu* na rozdíl od předcházejícího č. 16. *Nelze* proto *k jiným okolnostem* a zejména ani k té otázce, zdali v daném případě volný byt vyhovuje individuálním konkrétním potřebám a osobnímu stavu vypovídáných *zásadně přibližeti*. (Výpověď připuštěna přes to, že vypovídání namítali, že volný byt v jejich domě, byf i rozsahem přiměřeně veliký, se nachází ve 3. patře a zdravotní stav spoluvypovídáné bydlením ve 3. patře by byl ohrožen.) — Kr. 24/1 29 — 21.

#### Místnosti užívané k účelům bytovým.

462. Důvodu č. 17 *nelze* použiti, jestliže nájemník v *části* nájatých místností provozuje *živnost* (elektrotechnickou.) — Zem. 20/5 30 — 436.

#### Byt s krámem.

463. Poněvadž ustanovení § 1 odst. 2 č. 17 lze užiti *pouze* na místnosti *užívané k účelům bytovým*, nelze tohoto výpovědního důvodu vůbec použiti na smlouvu nájemní, jejímž předmětem jest nájem *krámu s bytem* za nájemné jednotně smluvené a to ani ohledně místností užívaných k účelům bytovým, neboť možnost *částečně výpovědi* při jednotlivých nájmech provozoven s byty a to *jen ohledně provozoven*, zákon upravuje jediné při důvodu výpovědním dle § 1 odst. 2 č. 18, z čehož naopak nutno souditi, že při *jiných* důvodech výpovědních, zejména i při důvodu č. 17 nejbližše předcházejícím, obdobnou výpověď částečnou ohledně místností k účelům bytovým používaných *neuznává*. Kr. 5/8 30 — 313, 398. — *Stejně* Zem. 22/8 30 — 733. Přípustnost výpovědi nelze odůvodniti a zákonný předpis č. 17 obejtí tím, že se k žádosti o připuštění výpovědi připojuje dodatek, že vypovídáný ob-

18. byl-li nájemník pravoplatným rozsudkem nebo výrokem živnostenského úřadu zbaven živnostenského oprávnění nebo byl-li odsouzen soudem pro lichvu nebo pro trestné činy, uvedené v §§ 205 a) a 486 tr. z. ze dne 27. května 1852, č. 117 ř. z., ve znění čl. X cís. nař. ze dne 10. prosince 1914, č. 337 ř. z., jímž se zavádí řád konkursní, vyrovnávací a odpůřčí, v §§ 414, 416 a 387 zák. čl. V/1878 (uh. trestního zák.) a v § 4 zák. čl. V/1916 o nuceném vyrovnání mimo konkurs a o změně některých ustanovení konkursního řádu. Z těchto důvodů lze dáti výpověď jen z místností užívaných k provozování živnosti, které nejsou částí bytu; vztahovala-li se nájemní smlouva také na jiné místnosti, určí k návrhu nájemné na tyto místnosti případající soud vykonaje potřebné šetření.

Nezměněno. Srv. Zákony II str. 82.

I při tomto výpovědním důvodu dle zákona (§ 5 odst. 1) pronajímatel jest povinen nahraditi útraty řízení nájemníkovi bez ohledu na výsledek, tudíž i když soud k výpovědi svolí. — Srv. str. 158.

Odklad exekuce vyklizením jest tu zásadně přípustný.

V obou těchto směrech ovšem nejví se toto stanovisko zákona při povaze výpovědního důvodu č. 18 věcně odůvodněno.

19. prokáže-li cizí stát, který jest vlastníkem domu, že potřebuje místnosti pro účely své diplomatické misse nebo svého konsulárního úřadu nebo že jich nutně potřebuje pro ubytování zaměstnanců této misse neb úřadu, ač nabyli-li vlastnictví domu před 1. dubnem 1928 a požívá-li Československá republika týchž výhod ve státě, o který jde. Prohlášení o tom

drží krám na dále za stejných podmínek jako dosud. Dílčí výpověď je nepřipustná vzhledem k nedílčnosti předmětu nájmu.

### K § 1 ods. 2 č. 18.

464. Pouhý zánik živnostenského oprávnění (následkem odhlášení nájemníka jako pachtyře nebo náměstka pronajímatetem) není důvodem výpovědi podle § 1 odst. 2 č. 18. Zem. 25/8 30 — 743.

Srv. též Ochrana I str. 154 č. 223—226.

zda vzájemnost je zachovávána, dává soudu v případech pochybných ministr spravedlnosti v dohodě s ministrem zahraničních věcí; toto prohlášení jest pro soud závazné;

Nezměněno. Srv. Ochrana I str. 30.

Slovy „1. dubnem 1928“ v nynějším znění zákona nahrazeno ve smyslu ustanovení čl. VII zákona č. 166/1930 dřívější znění: „účinnosti tohoto zákona“ (t. j. zákona č. 44/1928.)

I při tomto výpovědním důvodu útraty řízení nese vždy vypovídající cizí stát, rovněž odklad exekuce vyklizením jest zásadně přípustný.

20. potřebuje-li pronajímatel bytu v domě, jehož vlastnictví nabyt nejmeně dva roky před podáním návrhu na výpověď, pro sebe nebo pro své ženaté nebo vdané dítě nutně, protože nemá jeden nebo druhý dostatečného bytu vlastního, a neoctne-li se nájemník výpovědi neb opatřením dostatečného bytu jiného v hospodářské tísni. Ustanovení tohoto nelze užiti, má-li pronajímatel nebo jeho dítě, v jehož prospěch se dává výpověď, dostatečný byt vlastní nebo má-li ve svém domě v obci dostatečný byt nepodléhající ustanovením tohoto zákona. Byla-li z tohoto důvodu dána výpověď z jiného bytu v témže domě, nelze ho po dobu platnosti tohoto zákona již užiti. Tohoto výpovědního důvodu lze užiti pouze na místnosti užívané k účelům bytovým.

Nový důvod výpovědní připojený v zákoně č. 166/1930 s platností od 1. prosince 1930.

Útraty řízení hradí pronajímatel.

Odklad exekuce vyklizením zásadně přípustný.

Výklad k tomuto novému ustanovení str. 199 a n.

Podmínky výpovědi podle č. 20:

1. Vlastnictví (spolu)vlastnictví domu dva roky, str. 204.
2. Místnosti užívané nájemníkem k účelům bytovým, str. 211.
3. Jediné použití v témže domě do 31/12 1931, str. 212.
4. Pronajímatel nebo jeho ženaté nebo vdané dítě:
  - a) nemá dostatečného bytu vlastního, str. 200 a zároveň
  - b) nemá ve svém domě v obci dostatečný byt zákonem nechráněný, str. 204.
5. Nájemník výpovědi neoctne se v hospodářské tísni, str. 210.

Zneužití výpovědního důvodu č. 20 čelí zákon rozšířením ustanovení § 1 odst. 3 na tento důvod. Dle § 1 odst. 3 lze uprázdněného bytu použít pouze k účeli, pro který výpověď byla *připuštěna*, při důvodu č. 20 tudíž k *nastěhování* se pronajmatele (dítěte jeho) ve lhůtě v § 1 odst. 3 stanovené. Možnost *výkonu povolání* pronajmatele (dítěte) v tomto bytě ustanovením § 1 odst. 3 ani poslední větou § 1 odst. 2 č. 20 (shora podmínka 2.) však *patrně vyloučena není*.

(<sup>3</sup>) Byla-li *připuštěna* výpověď z důvodů uvedených v odst. 2. pod č. 10. až 16. a 20., jest povinen pronajmatel vypovězenému nájemníkovi znovu pronajmouti byt nebo jinou místnost a nahraditi mu zavinenou škodu, nebude-li jich do 4 neděl po uprázdnění použito k účelu, pro který výpověď byla povolena. Do této lhůty se nepočítá doba potřebná k úpravě místností, bylo-li s úpravou začato nejdéle do 14 dní po uprázdnění místností a je-li v ní řádně pokračováno.

V novém zákoně rozšířena působnost tohoto ustanovení na nový důvod výpovědní č. 20.

Jinak nezměněno. Srv. Zákony II str. 85.

### K § 1 odst. 3.

#### Povinnost pronajmouti znovu byt a nahraditi škodu.

465. Povinnost pronajmouti podle § 1 odst. 3 byt znovu nájemci stihá pronajmatele *v každém případě*, aniž záleží na tom, proč nebylo bytu použito k účelu, pro nějž byl uvolněn. V tom, že pronajmatel *pronajal* již byt jinému, nelze spatřovati *objektivní nemožnost splnění*. — Nárok na *náhradu škody* podle § 1 odst. 3 předpokládá pronajmatelovo *zavinění*. (K výpovědi svoleno podle § 1 odst. 2 č. 13 — potřeba bytu pro *vdanou dceru*. Dcera se *nenastěhovala* do uprázdněného bytu, poněvadž byl lékařem uznan za *škodlivý pro zdraví jejího dítěte*. Žalovaný se dohodl s jiným nájemníkem v domě o *výměnu bytu*, dcera se *nastěhovala* do tohoto jiného bytu, byt *výpovědi uprázdněný* pronajal tomuto *jinému nájemníku*. Žalobě vypověděného nájemníka, by byl žalovaný uznán povinným *pronajmouti mu opět byt, vyhověno*, další žalobní žádost o *náhradu škody*, jež mu vzešla *vystěhováním z bytu, zamítnuta*.) Roz. 28/3 1930 Sb. č. 9782, Věst. č. 882.

Srv. též str. 273 č. 419 a 419a) u § 1 odst. 2 č. 9.

### (<sup>4</sup>) Pojem náhradního bytu dostatečného podle odst. 2., č. 9., 12. a 13., a náhradního bytu přiměřeného podle odst. 2., č. 16., b u d e stanoven vládním nařízením (č. 103/1930 Sb. z. a n.)

Toto *nové ustanovení* připojeno v § 1 jako 4. odstavec zákonem č. 30/1930 a *zachováno v platnosti* i v nynějším zákoně č. 166/1930.

*Vládní nařízení* ve smyslu tohoto zákonného ustanovení bylo *vydáno již před* platností zákona č. 166/1930 dne 26. června 1930 pod. č. 103 Sb. z. a n. a *platí* patrně i pro dobu účinnosti zákona č. 166/1930, neboť *působnost jeho není časově omezena*. Slovo „*bude*“ bylo by tudíž v nynějším znění zákona (čl. VII zák. č. 166/1930) nahraditi časem minulým, („*byl*“), s případným připojením čísla dotyčného vládního nařízení ve Sb. z. a n.

Vládní nařízení č. 103/1930 jest otištěno pod B) na str. 248. Vykład k němu str. 174 a n.

*Náhradní byt dostatečný*, str. 177.

*Počet místností obytných* str. 177, *nutné příslušenství* str. 179, *místnosti k výkonu povolání* str. 179, *pro podnájemníky* str. 177.

Poznámky tam uvedené bylo by doplniti ještě v tom směru, že v případech svolení k výpovědi z důvodu č. 9, 12 a 13 u nájemníků, kteří v době podání návrhu měli v bytě *podnájemníky z doby před 1. dubnem 1928, další náležitosti* dostatečnosti náhradního bytu jest, že pronajmatel *neodepře svolení* k tomu, aby nájemník i v *náhradním bytě* mohl *míti podnájemníky*, jinak by náhradní byt se *zřetelem na ustanovení § 3 odst. 1 věta 1. vl. nař.* za „*dostatečný*“ ve smyslu § 1 tohoto vl. nař. nebylo lze považovati.

### K § 1 odst. 4. - Vládní nařízení č. 103/1930 Sb. z. a n.

*Opatření náhradního bytu*, str. 189 č. 314, 314a).

*Náhradní byt z části původního bytu*, str. 190 č. 315.

*Náhradní byt v nájmu třetí osoby*, str. 191 č. 317.

*Náhradní byt dostatečný*, str. 191 č. 319—320.

*Nájemné z náhradního bytu dostatečného*, str. 192 č. 321 až 323.

*Náhradní byt přiměřený*, str. 101 č. 318.

*Exekuce vyklizením proti poskytnutí náhradního bytu*, str. 190 č. 316.

*Výpověď z náhradního bytu pro neplacení nájemného*, str. 193 č. 324.

*Náhradní byt mimosoudní*, str. 193 č. 325.

466. Náhradní byt, který byl majitelem domu *zajištěn pouze na 2 roky*, nelze považovati za dostatečný. Zem. 17/12 30 — 989.

Nezávadnost v ohledu zdravotním str. 180.

Možnost výkonu dosavadního povolání str. 181.

Výše nájemného z náhradního bytu:

a) ve vlastním domě vypovídajícího pronajímatele, str. 182,

b) v domě jiném, str. 183.

Náhradní byt přiměřený, str. 186.

Jiné náhradní místnosti dostatečné, str. 187.

Další ochranu i po 1/4 1928 v náhradním bytě zákon poskytuje nájemníku v mezích ustanovení § 32. Srv. též str. 19.

## § 2.

(<sup>1</sup>) Smlouvy nájemní a podnájemní, učiněné na určitou dobu před 3. květnem 1920, zanikají projítím

Náhrada části nájemného z náhradního bytu vypovídajícím pronajímatelem.

467. Bylo-li dáno soudní svolení k výpovědi z bytu (§ 1 odst. 2 č. 9 zák. č. 44/1928) vzhledem k prohlášení vypovídajícího, že nahradí nájemci rozdíl mezi vyšším nájemným, požadovaným v náhradním bytě a nižším nájemným, uznaným znalcem přiměřeným za náhradní byt — nešlo o nabídku vyžadující přijetí nájemcem, nýbrž jest závazek ten pokládati za jednu z vlastností náhradního bytu. Vypovídající jest vzhledem k zásadě poctivosti v obchodním styku povinen tento závazek splniti. (V řízení o svolení k výpovědi z důvodu § 1 odst. 2 č. 9 byl nabízený náhradní byt znalci uznán za dostatečný, leč místo požadované činže 7700 Kč byla uznána přiměřenou činže 5000 Kč ročně. Žalovaná v podání z 19/9 1928 právním zástupcem učiněným uvedla, že jest závazně ochotna, žalobcům po dobu, po kterou bude nabízený náhradní byt podle-hati ochraně nájemců, nahraditi, oč budou nájemníci ročně platiti více než 5000 Kč činže za nabízený náhradní byt podle zákona. Usnesením z 26/9 1928 bylo dáno svolení k výpovědi. Žalobě nájemníka o zaplacení toho, co musel zaplatiti v náhradním bytě více než 5000 Kč ročně, vyhověno. Náhradní byt podle § 1 odst. 2 č. 9 jest přiměřeným, je-li, kromě jiného, přiměřeným i nájemné z náhradního bytu, srv. roz. Sb. č. 8194. Roz. 29/9 1930 Sb. č. 10192.

### K § 2 odst. 1.

Obnova nájmu (§ 1114 obč. z., § 569 čfs.) str. 33 č. 27—32.

Smluvní výpověď.

468. Končila-li nájemní doba podle smlouvy uzavřené před 3/5 1920 teprve po té, do kdy má platiti nynější zákon o ochraně

času, jestliže před uplynutím nájemní doby, a to ve výpovědní lhůtě zvláštními předpisy stanovené nebo v místě obvyklé, buď nájemník prohlásí, že v nájmu nechce pokračovati, anebo pronajímatel dá se svolením soudu podle § 1 výpověď. Výpovědi této není potřebí při skladištích, jde-li o stavbu podle § 1., odst. 2., č. 9. Jinak obnovuje se smlouva nájemní a podnájemní na neurčitou dobu s výpovědní lhůtou zvláštními předpisy stanovenou nebo místě obvyklou.

(<sup>2</sup>) Ustanovení předchozího odstavce nelze užití na smlouvy nájemní a podnájemní učiněné na určitou dobu o místnostech, na které se nevztahovala nařízení o ochraně nájemníků, uvedená v § 33 zákona ze dne 8. dubna 1920, čís. 275 Sb. z. a n., prokáže-li pronajímatel, že je znovu jinak pronajal již před vyhlášením tohoto zákona.

(<sup>3</sup>) Smlouvy nájemní a podnájemní učiněné na určitou dobu po 3. květnu 1920 pokládají se po dobu platnosti tohoto zákona za učiněné na neurčitou dobu s výpovědní lhůtou zvláštními předpisy stanove-

nájemníků (v tomto případě zákon č. 44/1928 platný do 31/3 1929) lze z nájmu podle § 1114 obč. z. dáti výpověď, jejíž účinnost nastane teprve až pomine účinnost nynějšího zákona na ochranu nájemníků. (Nájemní smlouva, ujednaná v r. 1914 do květnového termínu 1929, neproměnila se ve smlouvu nájemní na neurčitou dobu dříve, než uplynula smlouvená nájemní doba. Výpověď daná dne 26/4 1928 na rok ke dni 30/4 1929 — aby podle smlouvy se nájem neprodloužil mlčky na dobu delší — jest podle § 560 č. 1 čfs. a § 1114 obč. z. i bez svolení soudního přípustna). Roz. 22/11 1928 Sb. č. 8432 — Pozn. Důsledkem prodloužení ochrany až na dobu nynější zůstal patrně i tento nájemní poměr od květnového termínu 1929 jako nájem na dobu neurčitou ovšem na dále pod ochranou. Srv. Sb. č. 7023.

Srv. též str. 135 č. 212a).

### K § 2 odst. 3.

Ochrana I str. 158 č. 229, 230.

nou nebo v místě obvyklou. Na výpověď pronajímatelovu jest užití ustanovení § 1 s tím obmezením, že před uplynutím smluvené doby nájemní může pronajímatel vypovědět smlouvu takovou jen z důvodů uvedených v § 1, odst. 2., č. 1. až 5., 7., 8. a 9., a v § 3, odst. 2.

(4) Ustanovení předchozího odstavce nevztahují se na smlouvy nájemní a podnájemní učiněné na určitou dobu kratší 3 měsíců, leč by nájemník užíval bytu se svolením pronajímatelovým déle 3 měsíců.

Nezměněno, Srv. Ochrana I str. 158.

Činíti rozdíl v zákoně mezi smlouvami ujednanými na určitou dobu před a po 3. květnu 1920 — rozhraní účinnosti tohoto ustanovení zavedeného v našem zákoně o ochraně nájemníků č. 275/1920 — v dnešních poměrech nezdá se vůbec odůvodněno a znamená spíše jen komplikaci v právním posuzování nájemních poměrů posud chráněných, ujednaných z doby před 1. dubnem 1928 na určitý čas, jinak věcně neúčelnou. Srv. k tomu blíže Ochrana I str. 159.

Otázka zrušení nájemních smluv na určitou dobu ujednaných, posud chráněných, bývá vzhledem k ustanovení § 2 zákona o ochr. náj. v praxi vůbec sporná, zejména v těch případech, kde ve smlouvě na určitou dobu smluvené jest ujednáno, že se nájem prodlužuje na další určitou dobu za stejných podmínek, nebyla-li před skončením nájemní doby v určený čas (na  $\frac{1}{2}$  roku a pod.) dána výpověď.

Důsledek, že nájem před 1. dubnem 1928 ujednané na určitou dobu, končící po tomto dni, zůstávají jako nájem na neurčitý čas po uplynutí smluvené doby na dále i za platnosti nového zákona pod ochranou, jest vůbec ve vnitřním odporu s ustanovením § 31 č. 4 platného zákona, podle něhož všechny nájem nově ujednané po 31/3 1928 vůbec z ochrany jsou vyloučeny, ať jde o nájem na dobu určitou či neurčitou.

Právnícky jde sice při prodloužení dřívějšího nájmu podle § 1114 obč. z. o též nájemní poměr, hospodářsky však jde již o nájemní poměr nový, zákonem proti vůli pronajímatele na čtvrtletní nájemní období vždy znova obnovovaný.

Poněvadž pak ochrana zvláštního zákona v nynějším stavu znamená v podstatě jen zabezpečení hospodářských zájmů chráněných nájemníků, i toto však zákonem novým pronájmům od 1. dubna 1928 na dále odepírá, jeví se jen důsledným, i pokračování nájmu, který dle vůle obou smluvních stran v čas předem souhlasně určený

měl skončiti, po uplynutí smluvené doby nájemní hospodářsky a tudíž ve smyslu zákonné ochrany pak i právně pro obě strany považovati za pronájem nový, na dobu neurčitou zákonem samým stanovený — dle základního předpisu § 31 č. 4 v nynějším znění po 1. dubnu 1928 z ochrany vyloučený.

Ustanovení § 2 — pokud bude vůbec uznáno ještě za vhodné a účelné i na dále snad je zachovati v příštím zákoně o ochraně nájemníků — bylo by při dnešní konstrukci systému ochranného omezení na smlouvy nájemní na určitou dobu ujednané před 1. dubnem 1928, při nichž smluvený čas nájemní uplynul před tímto dnem [a jež po přeměně v nájem na neurčitou dobu ještě za platnosti dřívějších zákonů ochrany se staly účastny]. Pro tuto ochranu stačilo by snad i všeobecné ustanovení § 1 a 31 zák. o ochr. náj. Srv. k tomu též Zákony II str. 87.

### § 3.

(1) Po dobu účinnosti tohoto zákona může pronajímatel žádati zrušení nájemní smlouvy bez výpovědi

#### K § 3. Rozsah užívacího práva nájemníka Zneužívání.

Uživací právo nájemníka, str. 44 č. 49—51.

Telefon — Tabulka na domě, str. 45 č. 52, 53.

Rozhlas. — Antena, str. 46 č. 54.

Náklad na opravy v bytě, str. 47 „ 55—57.

Soudní ochrana pronajímatele proti porušení nájemních práv za trvání nájmu, str. 49 č. 62—66.

Žaloba o odstranění podnájemníka a třetích osob z bytu, str. 50 č. 67—70.

#### Nařízení stavebního úřadu.

Rízení, pravoplatnost, str. 58 č. 77—80, str. 60 č. 83—86.

Stavba nutná, užitečnější, pouhá oprava, str. 59 č. 81.

Přestavba, dobrovolné vyklizení, zánik nájemní smlouvy str. 59 č. 82.

#### K § 3 odst. 1. Žaloba o zrušení nájemní smlouvy a vyklizení.

Soudní řízení podle § 3 odst. 1, str. 56 č. 71, 72.

Zneužívání ke značné škodě, str. 57 č. 73—86.

K § 1118 obč. z. (u nájmu nechráněných) str. 61 č. 87, 88.

Zrušení nájemní smlouvy pro neplacení nájemného, str. 61 č. 87, 88.

T. zv. stavební příspěvek, str. 61 č. 89—92.

jen, zneužívá-li nájemník bytu ke značné škodě pronajímatelově, nebo musí-li se pronajaté stavení z nařízení stavebního úřadu znovu stavěti nebo zbořiti,

(<sup>2</sup>) Z těchto důvodů může býti také dáno svolení k výpovědi podle § 1.  
Nezměněno.

### K § 3 odst. 2.

Nesporné řízení o svolení k výpovědi z důvodů § 3 odst. 1.

Zneužívání ke značné škodě.

469. Užívá-li vypovidaná strana najatého předmětu v mezích nájemní smlouvy, nelze v tom spatřovati zneužívání dle § 3, neboť zneužíváním může býti jen jednání protismluvní. — Zem. 10/10 30 — 789.

470. Strop bytu nalézajícího se pod bytem vypovidaného byl 4krát tak promočen, že klenba promočením jest vážně ohrožena a musí býti dle posudku znalce opravena nákladem 5000 Kč. I když není prokázáno, že vylití vody v bytě vypovidaného se stalo úmyslně a při které příležitosti, skutek promočení dle posudku znalce v bytě vypovidaného (nikoli od vadného potrubí), nastalého sám nasvědčuje, že v bytě vypovidaného bylo s vodou neopatrně zacházeno a tím škoda nastala. Výpověď *připuštěna*. Zem. 14/5 30 — 409.

471. Jde-li o dům 40—50 r. starý, v němž za celou tuto dobu podlahy nebyly obnovovány, o nájemníka bydlícího v témže bytě déle než 16 let, který pro nedostatek prádelny v domě musí v bytě práti, není vadností podlahy sama sebou nastalá během doby, byť i bylo nutno podlahu vytrhati a nahraditi novou, zneužíváním bytu ke značné škodě ve smyslu § 3 zák. o ochr. náj. a § 1118 obč. z. Kr. 11/6 30 — 131.

Nebezpečí požáru.

472. Uskladňování barelů s petrolejem ve dvoře v těsné blízkosti plechových nádob s popelem přes zákaz městského úřadu (nebezpečí požáru) — zneužívání najatých místností obchodních. Nerozhoduje, zdali bylo dáno napomenutí a byla-li možná náprava zjednána, nejde o důvod č. 6. Kr. 15/1 30 — 18.

473. Ukládání plynů na půdě proti předpisům policejního řádu, ohrožuje bezpečnost domu proti požáru (tu uznán důvod výpovědi § 1 odst. 2 č. 6). Kr. 3/3 30 — 96, rovněž ukládání popelů v kálničce přes zákaz (vyhláškou v domě). Kr. 28/6 30 — 290. Stejně: Ukládání hořlavých látek na půdě, začež byl vypovidán

Útraty řízení o svolení k výpovědi podle § 3 odst. 2 z důvodů uvedených v odst. 1 — další zvláštní důvody výpovědní k 20 důvodům v § 1 odst. 2 vypočteným — hradí nájemník, bylo-li návrhu na svolení k výpovědi vyhověno pro zneužívání bytu (nebo jiných místností) ke značné škodě. Jde-li o druhý z těchto důvodů výpovědních (nařízení stavebního úřadu dům zbořiti nebo znovu stavěti) jest pronajímatel povinen nahraditi útraty řízení nájemníkovi, i když výpověď byla připuštěna. Srv. str. 159.

Odklad exekuce vyklizením jest při svolení k výpovědi u obou důvodů výpovědních v § 3 odst. 1 uvedených vyloučen (§ 3 č. 2 zák. č. 45/1923.)

Uživací právo nájemníka (§ 1098 obč. z.) str. 40.

Povinnosti pronajímatele a nájemce, str. 41.

Udržování bytu, str. 42.

Petitorní ochrana nájemníka, str. 43, 44.

Poměr § 3 zák. o ochr. náj. k § 1118 obč. z. str. 51.

Nařízení stavebního úřadu dům zbořiti, str. 53, znovu stavěti str. 55, novostavba str. 56,

Opravy domu — vyklizení, str. 54.

dvaikrát soudně potrestán. Jde o opětne hrubé porušování pořádku v domě, obava před vznikem požáru ztrpčuje pobyt v domě. Nejde o pouhou nepřistojnost, jde-li o čin, který trestní zákon stíhá, nerozhoduje, že vypovidaný t. č. bydlí v domě sám, domovní pořádek neznámená jen upravení vzájemných vztahů jednotlivých spoluobytelů domu. Zem. 4/10 30 — 758. — Pozn. V obou případech se zdá, že by se spíše mohlo jednat o důvod výpovědi podle § 3, zneužívání najatého předmětu k (hrozící) značné škodě. Rozdíl mezi výpovědním důvodem § 1 odst. 2 č. 6 a § 3 záleží hlavně v tom, že při prvním důvodu jest třeba opětovného opakování i po napomenutí, u důvodu § 3 napomenutí není třeba a nerozhoduje zjednání nápravy, hrozící škoda se však vyžaduje značná, což při hrozícím požáru ovšem bývá pravidlem. Jinak účinky svolení k výpovědi pro obě strany (co do útrat i možnosti odkladu) jsou při obou těchto důvodech výpovědních stejné.

474. Okolnost, zda (v udávaném znečištění bytu) lze spatřovati též zneužívání ke značné škodě, je otázkou právní, jejíž řešení náleží soudci. Nařídil-li soudce, aby mohl okolnost tu bezpečně posouditi, složení zálohy na důkaz znalecký a důkaz ten nemohl pak prověsti proto, že vypovidávající nesložil zálohu, právem prohlásil důkaz ten za neprovedený a následkem toho uplatněný důvod dle § 3 za neprokázaný. Zem. 13/5 30 — 416.

## § 4.

(<sup>1</sup>) Chce-li pronajímatel dáti výpověď, učiní to písemně nebo protokolárním návrhem u okresního soudu, v jehož obvodu jest byt. V návrhu buď uveden mimo byt a dobu, na kterou se dává výpověď, důvod zamýšlené výpovědi a nabídnuto jeho osvědčení. Jde-li o důvod výpovědi podle § 1, odst. 2., č. 11., musí býti potřeba podniku prokázána pravoplatným potvrzením politického úřadu (administrativní vrchnosti) prvé stolice. V žádosti o potvrzení jest udati nájemníka, kterému má býti dána výpověď, a zaměstnance, pro něhož majetník podniku bytu potřebuje. Nájemník budíž jako strana o zahájeném šetření vyrozuměn. Proti potvrzení může si stěžovati majetník podniku i nájemník k politickému úřadu druhé stolice, který rozhoduje s ko-

## Nepřipustění oprav — zneužívání?

475. *Zneužívání nájemního předmětu jest takové užívání, které odporuje účelu nájmu, t. j. způsob užívání odporující účelu, k němuž nájemní předmět byl pronajat, aneb převyšující obvyklou míru.* Zneužívání předpokládá tudíž užívání nájemního předmětu určitým způsobem. Pod pojem užívání však nespadá nepřipustění přestavění kamen aneb opravy fasády na domě, resp. znemožnění zařízení potřebného k opravě fasády a jest proto nerozhodno, zdali následkem toho vypovídající straně nastala nebo hrozí škoda. (Jest věcí vypovídající strany, aby doháněla vypovídáného k připuštění oprav pořadem práva podle § 1118 obč. z., jehož jest § 3 zák. o ochr. náj. parafraší a z něhož jest patrno, že zákon nestotožňuje nepřipustění oprav se zneužíváním najatého předmětu. Zem. 18/7 30 — 607.

## K § 4 odst. 1.

Připustnost návrhu na svolení k výpovědi str. 148 č. 253, 254.  
Aktivní legitímace str. 148 č. 255, 256.  
Obsah návrhu — důvod výpovědi str. 148 č. 257—265.  
označení bytu str. 150 č. 266.  
doba výpovědní str. 150 č. 267—269.  
Průkaz o potřebě podniku (§ 1 odst. 2 č. 11) str. 279.

nečnou platností. K jiným důvodům nemůže býti v řízení přihlíženo.

(<sup>2</sup>) Soud vyslechna při nařízeném roku strany provede v nesporném řízení potřebná šetření a vysloví usnesením, zdali připouští výpověď; současně rozhodne o útratách. V usnesení, jímž soud připouští výpověď, udá zároveň určitě čas, kdy nájem nebo podnájem se skončí, a nařídí nájemníkovi s pohrůzkou exekuce, aby odevzdal byt v určeném čase. Uplynula-li již v době, kdy soud povoluje výpověď, smluvená nebo zvláštními předpisy stanovená nebo v místě obvyklá lhůta výpovědní, určí soud čas, kdy nájem nebo podnájem se skončí, při nájmu na neurčitou dobu tak, jako by výpověď byla dána v nejbližší výpovědní lhůtě, ač nebyla-li navrhována výpověď pro lhůtu ještě pozdější, a při nájmu na určitou dobu tak, aby nájemník měl k vyklizení přiměřenou lhůtu.

(<sup>3</sup>) Svolení k výpovědi z důvodu § 1, odst. 2., čís. 1., může soud odeprítí, zaplatí-li nájemník nejpozději před skončením jednání dlužné nájemné.

## K § 4 odst. 2.

Osvědčení str. 151 č. 270—272.  
Hodnověrnost osob přezvědých str. 151 č. 273—275.  
Výslech stran str. 152 č. 276, 277.  
Účast stran při šetření str. 152 č. 280.  
Odkázání na pořad práva str. 155 č. 291.  
Usnesení o skončení řízení str. 153 č. 281.  
Obsah usnesení o připuštění výpovědi str. 153 č. 282.  
Určení konce nájmu str. 153 č. 283—285.  
Doručení usnesení str. 156 č. 292.  
Oprava usnesení str. 156 č. 293.

## K § 4 odst. 3.

Zaplacení nájemného před skončením jednání (§ 1 odst. 2 č. 1) str. 258 č. 359—362.



(4) Řízení provede soudce, jenž jest jinak povolán rozhodovati v nájemních sporech.

(5) Do usnesení lze podati stížnost do 8 dnů od jeho doručení ke sborovému soudu I. stolice; stížnost jest podati u okresního soudu. Jiný opravný prostředek jest vyloučen. Usnesení, nabylo-li právní moci, nahrazuje platnou výpověď.

Nezměněno.

Řízení soudní ve věcech bytových str. 119.

Vzájemný poměr *nesporného řízení* o svolení k výpovědi podle zákona o ochraně nájemníků a *sporného řízení* výpovědního podle civilního řádu soudního str. 121.

*Sporné řízení* výpovědní str. 123.

*Nesporné řízení* o svolení k výpovědi str. 144, *formální náležitosti návrhu* str. 145, *novoty* v řízení o svolení k výpovědi str. 146, *změna skutkového stavu* během řízení str. 147.

Pozn. *Všeobecné výpovědní a stěhovací řády pro Čechy* z 26/4 1924 č. 172 Sb. z. a n., pro *Moravu* z 24/6 1924 č. 173 Sb. z. a n., pro *Slezsko a Hlučínsko* z 21/6 1924 č. 174 Sb. z. a n. jsou otiskány ve vydání 1926 *Zákonů II* str. 179, 183 a 191.

Všeobecný výpovědný a stahovací pořádek pro *Slovensko* z 11/6 1930 č. 124 Sb. z. a n., pro *Zemi Podkarpatskou* z 20/9 1929 č. 134 Sb. z. a n.

*Příklady (vzorce) návrhu na soudní svolení k výpovědi* *Zákonů II* str. 265, *vyhotovení soudních usnesení* o skončení řízení a o svolení k výpovědi tamtéž str. 268.

## K § 4 odst. 5.

Nezpřípustnost novot v řízení rekursním str. 154 č. 286, 287.

Rekurs nepřípustný str. 155 č. 288, 289.

Dovolací rekurs str. 155 č. 290, str. 167 č. 312, 313.

Vzdání se opravných prostředků předem str. 156 č. 295.

Právní moc v řízení nesporném str. 156 č. 294.

Vykonatelnost usnesení str. 156 č. 296.

Zaloba pro zmatečnost str. 156 č. 297.

## § 5.

(1) Byla-li výpověď připuštěna z důvodů § 1, odst. 2., čís. 1. až 8., nebo z důvodu č. 9., pokud jde o pronájem jiných místností než bytů, nebo z důvodu § 3, pokud jde o zneužívání bytu, nebo nebyla-li připuštěna proto, že nájemník před skončením jednání zaplatil nájemné, jest nájemník povinen nahraditi útraty výpovědi a soudního řízení včetně útrat právního zastoupení pronajímateli, jinak jest pronajímatel povinen nahraditi tyto útraty nájemníkovi.

(2) O útratách řízení opravného platí zásady sporného řízení.

Nezměněno. Výklad str. 157 a n.

O otázce náhrady útrat v případě *vystěhování se nájemníka nebo zpět uzetí návrhu* na svolení k výpovědi str. 159, o otázce *účtování a rozhodnutí* o útratách *samostatným usnesením* str. 160, o *sazbách advokátního tarifu*, str. 161, 162.

## K § 5 odst. 1.

Hodnota předmětu, str. 163 č. 298.

Určení útrat (tarif), str. 163 č. 299—303.

Účtování útrat, str. 165 č. 304—306.

Zpětvzetí návrhu na svolení k výpovědi, str. 165 č. 307, 308.

Vystěhování se během řízení, str. 166 č. 309—311.

476. Řízení podle zákona o ochraně nájemníků jest sice řízením *zvláštním*, avšak tam, kde není v zákoně *speciálního* ustanovení, platí o něm *zásady řízení nesporného*. Ohledně *útrat* řízení je *speciální* ustanovení § 5 cit. zák. Ale to jen pro případ, že prvý soud rozhoduje zároveň *ve věci samé*, totiž, že buď *výpověď* *připouští* neb *nepřipouští*. Na případy, kde k takovému rozhodování ve věci samé *nedojde*, ať již z jakéhokoli důvodu, se ustanovení § 5 cit. zák. *nevztahuje* a platí pak jen *zásady řízení nesporného*. A v řízení nesporném nese si *každá strana útraty své*. — Pokud pak stěžovatel tvrdí, že mělo býti rozhodnuto ve věci samé, tu ovšem přehlídí, že takového rozhodnutí se vůbec nedomáhá, když oznámiv *vyklizení dílny* stranou vypovidanou a předloživ seznam útrat výslovně *navrhl jen*, aby bylo vydáno usnesení o jich určení, takže právem spatřoval v tom prvý soud *zpětvzetí návrhu* na výpověď. Zem, 26/11 30 — 946. — Srv. též str. 195 č. 307 až 310.

*Stížnost proti výroku o útratách*, str. 167 č. 312 a 313.

## § 6.

(<sup>1</sup>) Po smrti nájemníkově vstupují v nájemní smlouvu příslušníci jeho rodiny, jsou-li jeho dědici a bydlí-li v jeho bytě v době jeho smrti, nemajíce vlastního bytu.

(<sup>2</sup>) Opustí-li nájemník společnou domácnost, kterou sdílel se svou rodinou, a společný byt, přecházejí práva a povinnosti nájemníka na příslušníky jeho rodiny, neprohlásí-li do týdne, že nechtějí pokračovati v poměru nájemním.

Nezměněno.

## K § 6 odst. 1.

§ 1116 a) obč. z. a § 6 odst. 1 zák. o ochr. náj., str. 75 č. 94, 95.

Obchodní místnosti. — Veřejná společnost, str. 75 č. 96.

Ležící pozůstalost, str. 76 č. 97, na Slovensku, str. 78 čís. 105, 106.

Dědic-Nájemník, str. 78 č. 102—104.

Zjištění předpokladů § 6 odst. 1, str. 77 č. 99, 100.

Příslušníci rodiny str. 77 č. 101.

477. Družku (druha) života nelze považovati za příslušníka rodiny ve smyslu § 6 odst. 1 (Sb. č. 5017, 9035.) Roz. 18/1 1930 Sb. č. 9550, Jur. Ztg. č. 1082. — Pozn. Stejně stanovisko zaujímá nejvyšší soud v této otázce i k ustanovení § 6 odst. 2. Srv. roz. Sb. č. 9035 pod č. 480.

478. Dědičku, 31 r. st., samostatně se živící, u níž není ani podpůrná závislost její jako *vnučky* na zemřelé nájemnici ve smyslu § 143 obč. z. nikterak osvědčena, nelze považovati za příslušnici rodiny ve smyslu § 6 odst. 1. Kr. 2/2 31 — 553.

## K § 6 odst. 2.

479. Pojmy „společný byt“ a „společná domácnost“ jsou různé povahy. V každém jednotlivém případě, kde příslušník domácnosti opustil společný byt, jest zkoumati, z jakého důvodu se tak stalo a zda se tím něco změnilo na jeho poměru k ostatním příslušníkům společné domácnosti, zejména též na hospodářském a na rodinném společenství, na němž je společná domácnost vybudována a — dle zvláštních okolností případu — rozhodnouti, zda

Vzájemný poměr § 1116a) obč. z. a § 6 odst. 1 zák. o ochr. náj. výklad str. 63 a 67 a n.

Účinky úmrtí nájemníka na nájemní smlouvu str. 64.

Ochrana dědiců nájemníka str. 65, ochrana pozůstalosti nájemníka str. 66.

Dědici bez ochrany str. 67, výpověď dědicům nechráněným str. 68, z jiných místností než bytů str. 73.

## § 7.

(<sup>1</sup>) Předchozí ustanovení vztahují se také na pachtovní smlouvy o provozování živností v najatých místnostech.

společná domácnost přes to, že jeden nebo několik jejích příslušníků žije odděleně, trvá čili nic. — Důvody přechodného odděleného bydlení mohou býti různé: výchova dětí, bytová tíseň, zdravotní, hospodářské, vzdělávací a pod. Z roz. 5/4 1929 Sb. č. 8849 (týkajícího se drahotních přídávků státních zaměstnanců — čl. II. vl. nař. 23/6 1919 č. 348 Sb. z. a n.)

## Opuštění bytu.

480. Opuštěním bytu rozumí zákon v § 6 odst. 2 *odchod s úmyslem, o byt se vůbec navždy neb aspoň na čas nesarati*. Není opuštěním, když si odcházející manžel výslovně proti pronajímateli byt pro sebe vyhradil a sám dále nájem platil. — Obnovil-li pak manžel manželské spoluzítí, ale *po rozluce* byt nadobro opustil, nelze manželku pokládati za příslušníka rodiny. (Rozloukou zaniká manželský poměr, rozloučená manželka, třebaž i sdílela s rozloučeným manželem společnou domácnost, nepokládá se již po zákonu za jeho manželku od pravomoci rozluky. Nelze jí proto pokládati ani za příslušníka jeho rodiny i když s ním žila po rozluce jako jeho družka, ježto ani *družka* nopožívá ochrany výjimečného ustanovení § 6 odst. 2 zák. č. 48/25 — Sb. č. 5017.) — Roz. 14/6 1929 Sb. č. 9035.

Ochrana I str. 178 č. 288, 289.

## K § 7 odst. 1.

Nájem či pacht? str. 27 č. 1, 2.

Hostinská živnost str. 27 č. 3—10.

Podpacht živnosti str. 29 č. 12.

Pivovar str. 29 č. 11.

(2) Účinnost ustanovení §§ 1 až 6 a ustanovení odst. 1. tohoto paragrafu nemůže být vyloučena neb obmezena smlouvou stran.

Nezměněno. Ochrana I str. 179.

„Najatými místnostmi“ ve smyslu § 7 odst. 1 jest rozuměti všechny do užívání dané (cizí) místnosti, v nichž se provozuje živnost, ať jde pak o nájem v užším smyslu slova či pacht. — Roz. 14/2 1929 Sb. č. 8710, str. 29 č. 10, též Ochrana I str. 178 č. 290.

Předpis § 7 odst. 2 nevztahuje se na zrušení stávající nájemní smlouvy. Roz. 11/5 1929 Pr. O. č. 162, str. 128 č. 185, též Ochrana I str. 182 č. 299.

## O nájemném.

### § 8.

(1) Zvýšení nájemného z bytů, jednotlivých částí bytu a jiných místností jest obecně přípustno jen v mezích §§ 9 a 10.

#### K § 7 odst. 2.

Str. 30 č. 14, str. 39 č. 46, str. 128 č. 185.

481. Ustanovení zákonů na ochr. náj. nezbavují platnosti směňku, danou na zajištění smluvní pokuty, která byla vymíněna podle dohody pronajímatele a nájemníka (učiněné při výkonu exekuce k vyklizení pronajatých místností na základě pravoplatného soudního usnesení o svolení k výpovědi), již nájemník se zavázal místnost do určitého dne vykliditi a pronajímatel do tohoto dne upustil od výkonu řečené exekuce. (Nová nájemní smlouva nevzniká. Sb. č. 3995, 5873.) Roz. 15/5 1929 Pr. O. č. 157.

482. Nerozhodno jest, zdali bylo v nájemní smlouvě ujednáno, že tato platí jen tak dlouho, dokud nebude pronajímatel potřebovati bytu pro sebe, pro řízení o svolení k výpovědi z bytu ochranně zákona podléhajícího. Kr. 7/5 30 — 227.

#### K § 8 odst. 1.

Snížení počtu procent zvýšení při pozdějším prvním pronájmu, str. 231 č. 334, 335, u § 9 č. 485.

(2) Pro obecně přípustné zvýšení nájemného jest rozhodno základní nájemné, t. j. nájemné i s vedlejšími poplatky, které bylo smluveno 1. srpna 1914 nebo při pozdějším prvním pronájmu.

(3) Bylo-li nájemné pro berní rok 1915 (berní období 1915/1916) nebo pozdější berní rok prvního pronájmu uvedeno částkou nižší, než pronajímatel uplatňuje, může se toto vyšší nájemné jen tehdy vzít za základ přípustného zvýšení, prokáže-li pronajímatel, že u příslušné berní správy svá původní příznání opravil.

(4) Jde-li o byty, jež 1. srpna 1914 nebo při pozdějším prvním pronájmu přenechány byly k užívání za nepřiměřenou úplatu, jež při vyměrování daně činžovní nebyla uznána, nutno při stanovení základny zvýšení vycházeti od činžovní hodnoty, jež byla pro berní rok 1915 (berní období 1915/1916) nebo pozdější berní rok ku vyměření daně činžovní stanovena.

(5) K obecně přípustnému zvýšení nájemného podle ustanovení §§ 9 a 10 není potřeba zvláštních důvodů. Nezměněno.

Nájemné za platnosti nového zákona str. 212, 214, tabulka udávající přehled zvýšení nájemného obecně přípustného podle § 9 na konci knihy před věcným rejstříkem.

#### K § 8 odst. 2.

První pronájem. — Jednotka bytová. Str. 230 č. 329—333, str. 37 č. 41, 42.

#### Základní nájemné. — Vedlejší poplatky.

483. Při stanovení základního nájemného jest činžovní groš vždy odečísti; nejde o vedlejší poplatek nájemného jako část jeho, neboť je to dávka veřejnoprávní. Zem. 5/9 30 — 753.

#### K § 8 odst. 3.

#### Příznání nájemného u berní správy.

484. Když bylo nájemné pro berní rok 1915 (berní období 1915/6) uvedeno částkou nižší než pronajímatel uplatňuje, může se toto vyšší nájemné jen tehdy vzít za základ přípustného zvýšení, prokáže-li pronajímatel, že u příslušné berní správy svá původní příznání opravil. — Zem. 27/5 30 — 473.

Jako základní nájemné se obvykle počítá celkové hrubé nájemné placené dne 1/8 1914 nebo při pozdějším prvním pronájmu.

Pozdějším prvním pronájmem v praxi rozumí se z pravidla první pronájem  *nynější jednotky bytové*. Srv. str. 228, 229.

Pokud jde o otázku zvýšení nájemného při pozdějších *prvních pronájmech z doby po 31.5 1920* (začátku zvýšení obecně přípustného, v pozdějších zákonech na *nynější celkový počet procent po částech vystupňovaného*) zdá se že praxe některých soudů přihlížejících k rozdílu v nájemném, volně smluveném dne 1/8 1914 a v době pozdějšího prvního pronájmu (buď snížením nájemného smluveného jako základu pro výpočet *nynějšího* zvýšení nebo snížením *nynějších procent* zvýšení obecně přípustných, srv. str. 229) mohla by naléztí do jisté míry opory též v *zákonodárné tendenci* vyslovené v § 33 zákona, podle něhož nájemné z bytů *zabraných* obcemi dle zákona č. 592/1919, *pronajatých po 3.5 1920*, pro výpočet zvýšení obecně přípustných *se snižuje o 20%* (t. j. o tehdejší zvýšení obecně přípustné do vydání zákona č. 85/1924, v němž *nynější ustanovení § 33 jako odst. 3 v § 31* bylo připojeno.)

Ovšem analogie při výkladu zákonů výjimečných lze vůbec použítí jen v případech zcela mimořádných a vždy jen s jistými pochybnostmi.

### § 9.

(<sup>1</sup>) Měl-li nájemník dne 1. května 1924 místnosti již najaty, jest bez újmy ustanovení odst. 5. obecně přípustno zvýšení nájemného:

#### 1. od 1. července 1928

a) u menších bytů a jednotlivých částí bytu, než které jsou uvedeny pod lit. b), na částku nepřevyšující základní nájemné o 70%,

### K § 9. Snížení počtu procent zvýšení při pozdějším prvním pronájmu.

485. Vlastník pronajal 20/9 1927 *malou provozovnu*, již do té doby sám užíval, za 2500 Kč. Jde sice o *první pronájem*, ale ve *smluveném nájemném jest obsaženo již obecně přípustné zvýšení*, jež činilo r. 1927 z malé provozovny 70%. Částka 2500 Kč znamená tudíž 170% nájemného základního z r. 1914, takže po odečtení 70% = 1029.41 činí základní nájemné 1470.50. Z tohoto základního nájemného přiznáno *dalších 40% zvýšení* (do celkových 110% od 1/1 1930) t. j. o 588.24 Kč. Zem. 28/11 30 — 960. — Srv. však též str. 231 č. 334 a 335.

b) u bytů a jednotlivých částí bytu, obsahujících 2 obytné místnosti a kuchyni, nečítajíc pokoje pro služebné a ostatní příslušenství, na částku nepřevyšující základní nájemné o 90%,

c) u bytů větších, než které jsou uvedeny pod lit. b), a u jiných místností, mimo místností uvedené pod lit. d), na částku nepřevyšující základní nájemné o 110%,

d) u místností užívaných k výdělečné činnosti, které nejsou částí bytu,

na částku nepřevyšující základní nájemné o 80%,  
jde-li o malé provozovny,

na částku nepřevyšující základní nájemné o 90%,  
jde-li o střední provozovny,

na částku nepřevyšující základní nájemné o 150%,  
jde-li o velké provozovny;

#### 2. od 1. ledna 1929

a) u bytů a jednotlivých částí bytu uvedených pod čís. 1., lit. a), na částku nepřevyšující základní nájemné o 90%,

b) u bytů a jednotlivých částí bytu uvedených pod čís. 1., lit. b), na částku nepřevyšující základní nájemné o 110%,

c) u bytů a místností uvedených pod čís. 1., lit. c), na částku nepřevyšující základní nájemné o 130%,

d) u místností užívaných k výdělečné činnosti, které nejsou částí bytu,

na částku nepřevyšující základní nájemné o 100%,  
jde-li o malé provozovny,

na částku nepřevyšující základní nájemné o 110%,  
jde-li o střední provozovny,

na částku nepřevyšující základní nájemné o 180%,  
jde-li o velké provozovny.

#### 3. od 1. března 1931

u *místností užívaných k výdělečné činnosti, které nejsou částí bytu*,

na částku nepřevyšující základní nájemné o 190%,  
jde-li o střední provozovny,  
na částku nepřevyšující základní nájemné o 340%,  
jde-li o velké provozovny.

(<sup>2</sup>) U místností pronajatých po 1. květnu 1924 novému nájemníku jest bez újmy ustanovení odst. 5. obecně přípustno zvýšení nájemného:

### 1. od 1. července 1928

a) u menších bytů a jednotlivých částí bytu, než které jsou uvedeny v odst. 1., čís. 1., lit. b), na částku nepřevyšující základní nájemné o 100%,

b) u bytů a jednotlivých částí bytu uvedených v odst. 1., čís. 1., lit. b) a c), na částku nepřevyšující základní nájemné o 120% a u jiných místností uvedených v odst. 1., čís. 1., lit. c), na částku nepřevyšující základní nájemné o 130%,

c) u místností užívaných k výdělečné činnosti, které nejsou částí bytu,

na částku nepřevyšující základní nájemné o 90%,  
jde-li o malé provozovny,

na částku nepřevyšující základní nájemné o 100%,  
jde-li o střední provozovny,

na částku nepřevyšující základní nájemné o 180%,  
jde-li o velké provozovny;

### 2. od 1. ledna 1929

a) u menších bytů a jednotlivých částí bytu, než které jsou uvedeny v odst. 1., čís. 1., lit. b), na částku nepřevyšující základní nájemné o 120%,

b) u bytů a jednotlivých částí bytu uvedených v odst. 1., čís. 1., lit. b) a c), na částku nepřevyšující základní nájemné o 140% a u jiných místností uvedených v odst. 1., čís. 1., lit. c), na částku nepřevyšující základní nájemné o 150%,

c) u místností užívaných k výdělečné činnosti, které nejsou částí bytu,

### § 9. Zvýšení obecně přípustné.

na částku nepřevyšující základní nájemné o 110%,  
jde-li o malé provozovny,  
na částku nepřevyšující základní nájemné o 120%,  
jde-li o střední provozovny,  
na částku nepřevyšující základní nájemné o 180%,  
jde-li o velké provozovny.

### 3. od 1. března 1931

u místností užívaných k výdělečné činnosti, které nejsou částí bytu,

na částky nepřevyšující základní nájemné o 190%,  
jde-li o střední provozovny,

na částku nepřevyšující základní nájemné o 340%,  
jde-li o velké provozovny.

(<sup>3</sup>) Mimo zvýšení uvedené v odst. 1. jest obecně přípustno další zvýšení nájemného o 20% základního nájemného u nadměrných (§ 1, odst. 2, č. 16) bytů o 5 nebo více obytných místnostech.

(<sup>4</sup>) 1. Nájemníku, kterému byla podle posledního předpisu *vyměřena* podle zákona o přímých daních daň důchodová z důchodu dani podrobeného přes 60.000 Kč, může být z bytů a jednotlivých částí bytu zvýšeno nájemné od 1. července 1930 na částku nepřevyšující základní nájemné,

### K § 9 odst. 4 č. 1.

Byty poplatníků s vyšším příjmem.  
Výkon povolání v části bytu.

486. Poněvadž podle § 9 odst. 4 (zák. č. 44/1928 ve znění zák. č. 30/1930) lze nájemné o 350% zvýšiti jen z bytů a jednotlivých částí bytu, a za obytné místnosti nelze pokládati místnosti, kterých majitelé bytu potřebují k výkonu svého povolání, jak výslovně bylo stanoveno dříve § 9 odst. 3 zákona č. 85/1924 a nyní § 1 odst. 2 č. 16 zákona č. 44/1928, jest vzhledem k tvrzení nájemníka, že v najatém bytě o 7 pokojích s přísl. užívá 4 místnosti jako lékařských provozoven, pravdivost tohoto tvrzení zjistiti a pak případně za příbrání zualce vyšetřiti kvotu základního nájemného na místnosti užívané jako bytu připadající a dle toho úpravu činze pro-

nemá-li nájemník více nežli dvě nezaopatřené děti, o 350%,

má-li tři nezaopatřené děti, o 325%,

má-li čtyři nebo více nezaopatřených dětí, o 300 procent.

2. Nájemniku, kterému byla podle posledního předpisu vyměřena podle zákona o přímých daních daň důchodová z důchodů dani podrobeného přes 45.000 Kč, může býti z bytů a jednotlivých částí bytu zvýšeno nájemné od 1. března 1931 na částku nepřevyšující základní nájemné,

nemá-li nájemník více nežli dvě nezaopatřené děti, o 240%,

má-li tři nezaopatřené děti, o 215%,

má-li čtyři nebo více nezaopatřených dětí, o 190 procent.

věsti. Zem. 23/9 30 — 751, stejně Zem, 21/10 30 — 830. — Srv. však též rozhodnutí následující.

487. Jestliže nájemník část bytu poskytuje za *naturální byt* svým zaměstnancům, spadá do kategorie nájemních předmětů zmíněných v § 9 odst. 1 a 2 a) — c) („byty a jednotlivé části bytu) a důsledně pak i *pod ustanovení § 9 odst. 4 č. 1.* Smysl slovního obratu „*jez z bytů a jednotlivých částí bytů*“, užitého v § 9 odst. 4 podává se ze *souvislosti* tohoto ustanovení s ustanovením *odstavců 1 a 2* téhož §. Poněvadž jak odstavce 1 a 2 § 9 cit. zák., tak i odstavec 4, téhož § mluví o *bytech a jednotlivých částech bytu na rozdíl od místností užívaných k výdělečné činnosti, které nejsou částí bytu, jest patrno, že zákonem definovaný pojem těchto dvou kategorií nájemných předmětů v odstavcích 1 a 2 i 4 cit. § musí býti stejný. Z odstavců 1 a 2 pak se podává, že zákon považuje za *místnosti užívané k výdělečné činnosti* tak zvané *provozovny*, které nejsou částí bytu, tedy provozovny *nesamostatné*. — Uvází-li se, že zákon v odst. 1 a 2 § 9 podrobuje zákonnému zvýšení nájemného *všechny* nájemné předměty jakéhokoliv druhu, neboť mluví o *bytech resp. částech bytů, provozovnách a jiných místnostech*, jež tedy nejsou ani byty ani provozovny, jest na snadě, že pod pojmem *byty resp. části bytu* vyznámá i ony nájemné předměty, jež *současné* slouží *jak k účelům bydlení, tak k výdělečné činnosti*, tedy i ony jednotné objekty, jichž *nesamostatná část* jest užívána za *provo-**

3. Nájemniku, kterému byla podle posledního předpisu vyměřena podle zákona o přímých daních zvláštní daň výdělková z ryziho výtěžku dani podrobeného přes 250.000 Kč, může býti z místností užívaných k výdělečné činnosti v ústředí, které nejsou částí bytu, zvýšeno nájemné *od 1. července 1930* na částku nepřevyšující základní nájemné o 350%. U cizozemských společností pokládá se za ústředí jejich sídlo v tuzemsku podle platných ustanovení daňových.

4. Rozhodným je poslední předpis, který nabyt právní moci, leč by dani podrobený důchod (ryzí výtěžek) podle pozdějšího předpisu, který nenabyt ještě právní moci, byl nižší. Vyměřovací úřady jsou povinny k dotazu soudu sděliti, zda dani podrobený důchod (ryzí výtěžek) nájemníkův podle rozhodného posledního předpisu převyšuje částku uvedenou pod č. 1 až 3 či nic.

*zovnu*, tedy provozovnu *nesamostatnou*. Postihuje-li pak i tyto *smíšené nájemní předměty* nazvané zákonem byty resp. částmi bytu zvýšení dle lit. a) až c) odst. 1 resp. 2 § 9, pak je nutné musí postihnouti i zvýšení dle odst. 4 téhož §, neboť jde o *jednu a tutéž kategorii* nájemných předmětů, ježto v označení v odst. 1 a 2 resp. 4 není rozdíl. — Tvrdí-li tedy stěžovatelka, že částí bytu užívá k výdělečné činnosti poskytl jí za *naturální byt* svým obchodním zaměstnancům, *doznává*, že byt spadá do kategorie nájemných předmětů zmíněných v odst. 1 a 2 lit. a) až c) § 9, tedy důsledně i v odst. 4 téhož §, *pročez podléhá i zvýšení v odst. 4* uvedenému. Zem. 31/12 30 — 1020.

Předpis daně z příjmu pozůstalosti.

488. Daň z příjmu předepsanou *zůstaviteli* nelze pokládati za daň předepsanou *dědici*. R.-z. 24/1 1930 Sb. č. 9566 (k § 31 č. 6 zák. č. 44/1928).

K § 9 odst. 4 č. 3.

Nájemník se zvláštní dani výdělkovou.

489. Případ (uvedený ad b) v § 9 odst. 4 zák. č. 44/1928) týká se *jedině společností*, jimž je předepsána *zvláštní daň výdělková*, nikoli *soukromníků*, jimž tato daň nikdy předepsána býti nemůže. Zem. 23/9 30 — 751.

5. U místnosti pronajatých státu, zemím, okresům, obcím a jejich podnikům jest obecně přípustno zvýšení nájemného od 1. března 1931 na částku nepřevyšující základní nájemné o 340<sup>0</sup>/<sub>0</sub>.

(<sup>5</sup>) Zvýšení nájemného z důvodu úhrady nákladu, učiněného na občasně nebo mimořádně nutné opravy a obnovy domu podle ustanovení § 8, odst. 1, č. 4, zákona ze dne 8. dubna 1920, č. 275 Sb. z. a n., nebo § 12, odst. 2, lit. d), zákona ze dne 27. dubna 1922, č. 130 Sb. z. a n., nebo § 12, odst. 2, č. 4, zákonů ze dne 26. dubna 1923, č. 85 Sb. z. a n., ze dne 25. dubna 1924, č. 85 Sb. z. a n., a ze dne 26. března 1925, č. 48 Sb. z. a n., zůstává ustanoveními předcházejících odstavců nedotčené, pokud jest vyšší než částka, o kterou může býti podle nich zvýšeno nájemné přes míru stanovenou v §§ 9 a 10 zákona č. 85/1924 Sb. z. a n.

K § 9 odst. 1 č. 1, 2, odst. 2 č. 1, 2. Nezměněno.

Odst. 1 týká se t. zv. „staronájemníků“, odst. 2 t. zv. „novonájemníků“. Str. 212.

Ustanovení odst. 1 č. 1 a odst. 2 č. 1 (nájemné od 1/7 do 31/12 1928) nemají již vůbec praktického významu a bylo by možno ze zákona je úplně vypustiti. Zvýšení nájemného pronajímatel dodatečně do minulosti již požadovati nemůže (§ 15) a rovněž nájemník od 1. dubna 1928 nemůže již zpět žádati nájemné nad zákonnou výši snad přeplicené. (§ 22 odst. 2 zákona).

Totéž platí o ustanovení odst. 1 č. 2 a odst. 2 č. 2, pokud jde o dobu do počátku platnosti nového zákona.

Pro dobu platnosti nového zákona do 31. prosince 1931 zůstávají ustanovení § 9 odst. 1 č. 2 (pro staronájemníky) a odst. 2 č. 2 (pro novonájemníky) v účinnosti, pokud novými ustanoveními v odst. 1 č. 3, odst. 2 č. 3 a v odst. 4 nebyla uznána za přípustná zvýšení další. Srv. str. 215 odst.: *Nájemné nezměněno.*

Pro nové znění zákona dle stavu nyní platného bylo by možno v § 9 odst. 1 č. 2 a odst. 2 č. 2 zaměnití slova „od 1. ledna 1929“ na „od 1. prosince 1930“. Jinak ovšem ani ponechání posavadního znění v tom ohledu na věci ničeho nemění.

K § 9 odst. 1 č. 3, odst. 2 č. 3. *Změna* str. 216.

Pro střední a velké provozovny od 1. března 1931 zavádí zákon č. 166/1930 další zvýšení obecně přípustná do 31/12 1931 pro staro- i novonájemníky ve výši stejné.

K § 9 odst. 3. Nezměněno. Ochrana I str. 42.

K § 9 odst. 4 č. 1. *Změna* ve zvýšení nájemného z bytů nájemníků s poplatným příjmem přes 60.000 Kč zavedená zákonem č. 30/1930 s účinností od 1. července 1930. Str. 217.

K § 9 odst. 4 č. 2. — *Změna* str. 216.

*Nové* zvýšení nájemného z bytů nájemníků s poplatným příjmem přes 45.000 Kč připuštěné zákonem č. 166/1930 od 1. března 1931.

K § 9 odst. 4 č. 3. — *Změna* ve zvýšení nájemného ze samostatných provozoven pro podniky se zvláštní daní výdělkovou přes 250.000 Kč zavedená zákonem č. 30/1930 s účinností od 1. července 1930. Str. 217.

*Podniky se zvláštní daní výdělkovou*, str. 218.

K § 9 odst. 4 č. 4. Zaění dřívějšího zákona č. 44/1928 upraveno pouze stilisticky.

K § 9 odst. 4 č. 5. *Změna* str. 223.

*Nové* další zvýšení nájemného z jakýchkoli místností, pronajatých veřejným korporacím a jejich podnikům, připuštěné od 1. března 1931.

K § 9 odst. 5. — Nezměněno.

Zvýšení nájemného na opravy domu z doby před 1. dubnem 1925. Ochrana I str. 47.

*Účinnost nových zvýšení* od 1. března 1931 připuštěných, str. 224.

*Zjištění daňového základu* pronajímatelem, str. 219.

*Změny ve výši nájemného* za platnosti nového zákona str. 226.

*Zvýšení u prvních pronájmů*, str. 229.

*Obvyklý způsob výpočtu zvýšení nájemného*, str. 235.

*Příklady výpočtu zvýšení*, str. 239.

*Tabulka* udávající přehled zvýšení obecně přípustných v době od 31. prosince 1931 připojena na konci knihy (před věcným rejstříkem.)

## § 10.

(<sup>1</sup>) Do vyměřovacího základu daně čínžovní nezapočítává se:

a) zvýšení nájemného podle § 9 zákona č. 48/1925 Sb. z. a n. přes míru ustanovenou v §§ 9 a 10 zákona č. 85/1924 Sb. z. a n.

b) zvýšení nájemného podle § 12 odst. 2 č. 4 zákona č. 48/1925 Sb. z. a n.

c) zvýšení nájemného podle § 12 odst. 2 tohoto zákona.

d) zvýšení nájemného podle § 9, odst. 1 až 4, tohoto zákona přes míru ustanovenou v § 9, odst. 1



až 4, zákona č. 48/1925 Sb. z. a n., pokud nepřesahuje 40% základního nájemného.

e) při ukládání daně činžovní na rok 1931 dalších 20% základního nájemného.

(2) Do vyměřovacího základu dávek vybíraných na podkladě nájemného (nájemní hodnoty) nezapočítávají se za roky 1928 a 1929 zvýšení nájemného podle odst. 1, lit. a) až c), a zvýšení nájemného podle § 9, odst. 1 až 4, tohoto zákona přes míru ustanovenou v § 9 odst. 1 až 4, zákona č. 48/1925 Sb. z. a n.

*Ustanovení § 10 odst. 2, platí také pro vyměrování dávek vybíraných na podkladě nájemného (nájemní hodnoty) za rok 1930 a 1931.*

Pisatel v tomto znění zákona soukromě sestaveném (viz poznámku před textem zákona na str. 250) neodvážil se zaměnit slova „tohoto zákona“ v odst. 1 odst. c) a d) a v odst. 2 původního znění za slova „zákona č. 44/1928“, (ačkoli v původním znění se slůvko „tohoto“ zákona zřejmě na tento zákon č. 44/1928 vztahovalo) ani opět za slova „zákona č. 166/1930“.

Rozdíl pro praxi by mohl býti velice pronikavý.

Ponechá-li se totiž v nynějším znění zákona „vyplývajícím ze znění předsevzatých zákonem č. 30/1930 a tímto (t. j. č. 166/1930) zákonem“ (čl. VII. tohoto zákona) na uvedených místech slovo „tohoto“ s významem odkazujícím na „zákon č. 166/1930“, pak důsledkem tohoto ustanovení nezapočítávají se do vyměřovacího základu daně činžovní podle § 10 odst. 1 d) ani zvýšení v § 9 odst. 1, 2 a 4 nynějšího zákona nově zavedená (další zvýšení pro střední a velké provozovny, nájemníky s vyšším poplatným příjmem a veřejné korporace a jejich podniky.)

Naproti tomu, mělo-li by slůvko „tohoto“ míti význam odkazující na zákon č. 44/1928, pak by tato další zvýšení, po tomto zákoně č. 44/1928 nově zavedená, dani podléhala.

Podobně má se věc i pro výklad ustanovení § 10 odst. 2 o ne-

## K § 10 odst. 2.

Zaloba proti obci o vrácení obecní dávky. Str. 239 č. 336

započítávání těchže zvýšení podle § 9 odst. 1 až 4 do vyměřovacího základu dávek vybíraných na podkladě nájemného za roky 1928 až 1931.

Vzhledem k tendenci zákona, projevivší se i v dalším osvobození od daně činžovní části 20% základního nájemného novým ustanovením § 10 odst. 1 e), jakož i k důvodové zprávě k vládnímu návrhu zákona č. 30/1930 (Tisk. č. 289) a výboru sociálněpolitického a rozpočtového k zákonu č. 166/1930 (Tisk. č. 790), dle nichž nový předpis § 10 odst. 2 nepředstavuje změnu dosavadního stavu právního, nýbrž je prostým prodloužením účinnosti dosavadního ustanovení § 10 odst. 2, jest míti za to, že osvobození od daně a dávek zákon přiznává i dalším obecně přípustným zvýšením nájemného zákonem č. 30/1930 a č. 166/1930 dle nynějšího znění § 9 „tohoto“ zákona zavedeným. Srv. k tomu též str. 238.

Tomuto stanovisku vyhovuje i ponechání slůvka „tohoto“ (zákona) v § 10 v původním znění (se smyslem odkazujícím k nynějšímu zákonu č. 166/1930).

Pro § 10 odst. 1 c) jest toto rozlišování celkem bezvýznamné, neboť ustanovení § 12 odst. 2 má i podle nynějšího zákona znění stejně jako v zákoně č. 44/1928.

Naproti tomu lze asi podle tendence zákona zaměnit slova „před účinností tohoto zákona“ datem odpovídajícím účinnosti zákona č. 44/1928 v § 1 odst. 2 č. 19 (srv. toto ustanovení) a přímo nutno jest nahradit slova „po vyhlášení tohoto zákona“ v § 31 odst. 1 č. 4 slovy „po 31. březnu 1928“ t. j. po dni vyhlášení zákona č. 44/1928, jako časové rozhraní, od něhož pronájemní místnosti posud chráněných novým nájemníkům a podnájemníkům na dále ocrany zákona nejsou účastny (rovněž v § 31 odst. 1 č. 6 „do 31. března 1928“ na místě „do vyhlášení tohoto zákona“.)

I tyto možné pochybnosti autenticky rozřešiti bude úkolem úředního znění nového zákona, jež na základě zákonného zmocnění v čl. VII. zák. č. 166/1930 ministerstvem sociální péče má býti sestaveno a ve Sbírce zákonů a nařízení vyhlášeno.

V tom směru se poukazuje na poznámku pisatele před textem zákona předeslanou. Ovšem bylo by podle přesného znění úředního zaujmutí po případě i jiné stanovisko k výkladům o osvo-

bození nových zvýšení podle tohoto zákona (čís. 30/1930 a čís. 167/1930) na str. 238, jestliže by úředním zněním toto osvobození bylo příznáno jen zvýšení podle zákona č. 44/1928.

— Jinak zůstalo znění § 10 odst. 1 a) — d) beze změny. Srov. Ochrana I str. 53.

V zákoně č. 166/1930 připojeno *nové ustanovení e)*, jež ovšem projeví praktické účinky až r. 1932.

Rovněž zůstalo (s výhradou slůvka „tohoto“) *nezměněno* též ustanovení § 10 odst. 2.

*Novým* dalším ustanovením *rozšířena* účinnost předpisu § 10 odst. 2 též *pro r. 1930* (v zákoně č. 30/1930) a *pro r. 1931* (v zákoně č. 166/1930).

Se *správným* zněním a výkladem předpisů § 10 *těsně souvisí* též otázka přípustnosti zvýšení nájemného z *důvodu veřejných dávek* podle § 12 odst. 2 č. 1, zejména i pro obecní vyhlášku podle § 12 odst. 7.

Výpočet tohoto zvýšení jest ovšem nad to komplikován i *předpisem vzorných pravidel pro vybírání obecních dávek a poplatků* č. 15/1928 nyní platných Srv. str. 233, 237, 243.

Ke znění a výkladu § 10 srv. str. 232 a n.

O části zvýšení obecně přípustného *dani a dávkám podléhající* str. 238, *osvobození nových zvýšení* od dávek str. 238, *zvýšení nájemného na veřejné dávky* str. 233, *výpočet procent zvýšení pro obecní vyhlášku* podle § 12 odst. 7 zákona, jmenovitě též se zřetelem na ustanovení § 12 odst. 6 zákona a *uzorná pravidla* str. 234, 237, 243.

*Obvyklý způsob* výpočtu zvýšení nájemného *podle obecní vyhlášky* (v Plzni a v Praze) v příkladech, též *ohledně nových zvýšení* od 1. března 1931 přípustných str. 239 a n.

O příznání k daní činžovní, jeho sestavení a dokladech Ochr. I str. 54.

## § 11.

(1) O tom, je-li provozovna podle § 9 malá, střední nebo velká, rozhodne, nedohodnou-li se strany, soud,

### K § 11 odst. 1.

#### Dobré mínění obchodní a živnostenské komory.

490. Byla-li provozovna *podle dobrého mínění* obchodní a živnostenské komory uznána ve smyslu § 9 zákona za *střední*, není příčiny, aby soud od tohoto dobrého mínění *náležitě odůvodněného a zákonem přímo jako pomůcka při rozhodování o přípustnosti zvýšení nájemného předepsaného*, se odchyloval. Kr. 618 30 — 351

přihlížeje k její velikosti, ke způsobu jejího užívání a k rozsahu podniku, vyžadaje si dobré mínění obchodní a živnostenské komory, v jejímž obvodu je sídlo soudu.

(2) Platí-li se jednotné nájemné z bytu a místností užívaných k *výdělečné činnosti*, které nejsou částí bytu, a nedohodnou-li se strany, jaká část nájemného připadá na byt a jaká na místnosti ostatní, rozhodne o tom soud podle okolností případu, vyžadaje si, uzná-li toho potřebu, dobré mínění obchodní a živnostenské komory, v jejímž obvodu je sídlo soudu.

Nezměněno. Ochrana I str. 40.

## § 12.

(1) Nad míru uvedenou v §§ 9 a 10 smí být zvýšeno nájemné jen z důvodů uvedených v odstavcích 2. až 5., a to, nedojde-li k dohodě, jen uzná-li okresní soud, v jehož obvodu jest byt, zvýšení přípustným.

(2) Zvýšení nájemného jest přípustno o tolik, oč vzrostly výlohy pronajímatelovy

#### Dohoda stran.

491. Soud má sice vyžádati si před rozhodnutím o druhu provozovny *dobrozdání obchodní a živnostenské komory*, to však *jen tehdy*, jestliže se strany o tom *nedohodly*. Výslovné dohody o něm v §u 11 se *nežádá*, stačí dohoda i *mlčky* učiněná. A o takovou jde, když strana navrhuje *označila* provozovnu za *střední* a stěžovatelka to *nepopřela*. Projevila tedy tím souhlas mlčky (§ 863 obč. z.), takže tu skutečně k dohodě došlo, a *není* tudíž zapotřebí ještě ono *dobrozdání obchodní a živnostenské komory opatřovati*. Zem. 10/5 30 — 405.

### K § 12 odst. 2 č. 1.

492. Pro *přípustnost* zvýšení *obecní vyhláškou* podle § 12 odst. 1 *stanoveného nerozhoduje*, zda-li nájemník ze zařízení, pro něž veřejné dávky jsou zavedeny a předepsány, má nějaký *prospěch* čili nic (popel si sám odváží, vodovod v bytě nemá, není připojen na kanalizaci), neboť zákon (ani obecní vyhláška) *nerozznává*. Kr. 16/8 30 — 340.

1. zvýšením veřejných dávek z domu nebo z nájemného zapravovaných nebo zavedením nových veřejných dávek, vyjímaje dávku z majetku a z přírůstku na majetku,

2. zvýšením pravidelných ročních výloh za
- a) dostatečné osvětlování schodiště a chodeb domu,
  - b) vodoměr, plynoměr a elektroměr,
  - c) čištění domovní stoky,
  - d) čištění žumpy,
  - e) vymetání komínů a za
  - f) odvážení popele a smetí z domu,

3. zvýšením úrokové míry a vedlejších poplatků nebo jinými platy z knihovnicí pohledávek, které vázly na domě 1. srpna 1914, pokud jest zvýšení odůvodněno všeobecným stoupnutím hypotekární úrokové míry,

pokud zvýšení pod čís. 1. až 3. uvedené nastalo po 1. srpnu 1914 nebo po pozdějším prvním pronájmu. Jsou-li pro výlohy uvedené pod čís. 2. a 3. veřejně vyhlášeny sazby, jest zvýšení nájemného přípustné jen o částku vypočítanou podle těchto sazeb, leč že byly výlohy nižší.

(<sup>3</sup>) K úhradě nákladu spojeného se zdražením ústředního topení a užívání zdviže lze nájemné přiměřeně zvýšiti, ale za užívání zdviže jen osobám, které ji používají nebo na její používání činí nárok.

(<sup>4</sup>) K úhradě nákladů, jež byly učiněny k žádosti nájemníkově v jeho bytě, jest přípustno přiměřeně

### K § 12 odst. 2 č. 2.

493. *Komínů* jest oprávněn domáhati se na majiteli domu *pořadem práva úplaty* (části její, cestovného) za *vymetání komínů* (§ 1151 obč. z.) Zda zažalovaný nárok co do výše odpovídá *úřední sazbě*, jest otázkou *předurčující*, jež však nemá nic společného s otázkou rázu soukromoprávního, zdali jest žalobce vůbec oprávněn žádati úplatu za vymetání komínů. — Roz. 8/3 1929 Sb. č. 8772.

zvýšení nájemného na dobu, která stačí, aby se náklady v přiměřené lhůtě umořily, ledaže byly nutny, aby byt byl udržen v užitelném stavu.

(<sup>6</sup>) Zvýšení nájemného nesmí pro jednotlivý byt činiti více, než na něj připadá z úhrnné částky zvýšení podle poměru nájemného z jednotlivého bytu k součtu nájemného ze všech bytů placeného v době rozvrhu a nájemních hodnot nepronajatých součástí domu, položených za základ poslednímu daňovému předpisu.

(<sup>8</sup>) Zvýšení nájemného není přípustno z důvodu, že se mimo výlohy uvedené v odst. 2 čís. 2, zvýšily také ostatní pravidelné roční výlohy, spojené s udržováním a správou domu, ani že pomínulo dočasné osvobození od daně nebo dočasná úleva daňová, ani že se zvýšila daň cizovní v důsledku obecně přípustného zvýšení nájemného podle §§ 9 a 10.

(<sup>7</sup>) Obce, v nichž je sídlo okresního soudu a berní správy (na Slovensku a v Podkarpatské Rusi finančního ředitelství), jsou povinny a ostatní obce oprávněny, podle návrhu berní správy (finančního ředitelství) vyhlásiti, do jaké míry a od které doby jest přípustno zvýšení nájemného v obci z důvodů uvedených v odst. 2 čís. 1 a 2.

Nezměněno. Ochrana I str. 193.

### K § 12 odst. 4.

Náklad na opravy v bytě. Str. 47 č. 55—58.

### K § 12 odst. 5.

Náklad v bytě na žádost nájemníka. Str. 112 č. 149.

Stavební odškodné na opravy v bytě. Str. 111 č. 145.

Stavební příspěvek na zřízení obchodních místností. Str. 111 č. 146.

### K § 12 odst. 6.

Náhrada investic v bytě. Str. 112 č. 147, 148.

Náhrada za opravy domu dříve provedené. Str. 116 č. 169.

K § 12 odst. 1 *Dohoda* o kterémkoli z těchto zvýšení je *platná*, pokud je dodržována. K návrhu některé ze stran kdykoli učiněnému rozhodne soud o zvýšení nájemného v mezích zákona, avšak pouze pro *budoucnost* s účinností od nájemního období po podání návrhu na soud následujícího. *Přeplatky* za dobu minulou zpět žádati *nelze*. (§ 22 odst. 2.)

K § 12 odst. 2 č. 1, 2. Pro zvýšení nájemného podle těchto ustanovení jest rozhodna *obecní vyhláška*, pokud byla ve smyslu § 12 odst. 7 zákona vydána (§ 15).

*Zvýšení nájemného na veřejné dávky* str. 233.

*Obvyklý výpočet zvýšení podle obecní vyhlášky* str. 235, *příklady výpočtu* str. 239.

K § 12 odst. 4. Povinnost *pronajmatele* nésti náklad na *nutné opravy v bytě* str. 42.

K § 12 odst. 5. *Výpočet zvýšení na opravy v bytě* (nikoli *nutné*) provedené na *žádostí nájemníka* *Zákony II* str. 26.

K § 12 odst. 6. — *Zvýšení na opravy domu* lze žádati jen pokud jest stanoveno z doby před 1. dubnem 1925 v mezích § 9 odst. 5. — Srv. str. 313 a *Ochrana I*, str. 47. K poslední větě odst. 6 srv. str. 243.

K § 12 odst. 7. — *Výpočet zvýšení pro obecní vyhlášku*, srv. 234, 243.

## § 13.

Za užívání zařízení bytu daného v nájem a jiná smluvená plnění smí být smluvena pouze *přiměřená úplata*; tato úplata smí se *přiměřeně zvýšiti*, pokud je to v daném případě zvlášť odůvodněno.

Nezměněno. — *Ochrana I* str. 60, 76.

## § 14.

Ustanovení §§ 8 až 12 nevztahují se:

1. na nájemní smlouvy učiněné v době od 1. května 1922 do 31. března 1925 na dobu delší 3 let, kte-

### K § 14.

**Nájemné po uplynutí smluvené doby.**

494. Ani při nájemních smlouvách, na které se nevztahují předpisy § 8 až 12 zák. (2613 1925 č. 48) o nájemném, *nemůže* pronajimatel po uplynutí původně smluvené nájemní doby *jednostranně*

rá dosud neprošla, o bytech, skládajících se mimo kuchyně a pokoje pro služebné ze 4 nebo více obytných místností, neb o místnostech užívaných k *výdělečné činnosti*, které nejsou částí bytu,

2. na nájemní smlouvy učiněné v době od 1. dubna 1925 do 31. března 1928 aspoň na dobu 5 let o bytech, skládajících se mimo kuchyně a pokoje pro služebné ze 3 nebo více obytných místností, neb o místnostech užívaných k *výdělečné činnosti*, které nejsou částí bytu,

3. na nájemní smlouvy učiněné po 31. březnu 1928 aspoň na 4 léta.

Nezměněno. — *Ochrana I* str. 197.

Ustanovení č. 1 jest *bezpředmětné* a bylo by možno v nynějším znění zákona je úplně vypustiti.

Ustanovení č. 3 může se vztahovati pouze na případy, kde nájemník z doby před 1/4 1928 chráněný ujedná *další* nájem aspoň na 4 léta do budoucnosti, neboť jinak pronájmy novým nájemníkem po 31. březnu 1928 učiněné jsou podle § 31 č. 4 zákona z ochrany vůbec vyloučeny (bez ohledu na dobu trvání a předmět nájmu.) Srv. *Ochrana I* str. 51.

*zvýšovati činzi.* (Žalovaný najal 2/8 1922 od předchůdce žalobce-va obchodní místnost a byt od 4 pokojích na dobu do 31/12 1925 za 10.000 Kč ročně. Dopisem z 30/12 1925 vyzooměl žalobce žalovaného, že ustanovuje od 1/1 1926 nájemné za byt na 10.000 Kč, za obchodní místnost na 28.000 Kč ročně. Žalovaný odpověděl, že jest ochoten platiti nájemné, jež soud uzná za správné podle zákona a že až do soudního určení bude platiti dosavadní nájemné. Návrh žalovaného na určení nájemného byl soudem pravoplatně zamítnut. Žaloba o doplatek 7500 Kč za prvé čtvrtletí zamítnuta. Die § 1115 obč. z. *obnovení* nájemní smlouvy mlčky děje se *za týchž podmínek*, za kterých byla uzavřena původní smlouva — kromě nájemní doby — tedy i *za tutěž činzi*, pokud ujednáním stran nebyla změněna. Předpis § 2 odst. 3 zák. o ochr. náj. jest také jen obnovením smlouvy ze zákona. Předpis § 31 odst. 1 č. 5 — zák. č. 48/1925 — tu nedopadá, neboť nejde o nájemníka nového přijatého po 1/5 1924.) — Roz. 8/6 1928 Sb. č. 8124. — *Pozn.* Ohledně úpravy nájemného soudem v řízení nesporném podle § 22 zákona po uplynutí smluvené doby srv. *Ochrana I* str. 198.

## § 15.

(<sup>1</sup>) Zvýšení nájemného jest účinné od nejbližšího nájemního období, ač není-li zvýšení nájemného z důvodů uvedených v § 12, odst. 2, přípustno již od dřívějšího dne.

(<sup>2</sup>) Zvýšení nájemného za dobu od 1. dubna 1928 do 30. června 1928 jest přípustné za podmínek zákona č. 48/1925 Sb. z. a n.

Nezměněno. Odstavec druhý nemá již významu.

Ohledně účinnosti nových zvýšení podle § 9 od 1. března 1931 přípustných srv. str. 224.

Srv. též tabulku udávající přehled zvýšení obecně přípustných za platnosti nového zákona do 31. prosince 1931 na konci knihy.

## § 16.

(<sup>1</sup>) Podnájemné s vedlejšími poplatky nesmí být větší než nájemné s vedlejšími poplatky, které platí nájemník, a byla-li dána jen část bytu do podnájmu, než poměrná část nájemného s vedlejšími poplatky, vypadající na část danou do podnájmu.

(<sup>2</sup>) Ke zvýšení podnájemného nad procento, o které bylo přípustné zvýšeno nájemné nájemníkovi, jest potřeba svolení soudu.

(<sup>3</sup>) Ustanovení § 13 jest užití také na podnájem.

(<sup>4</sup>) Nájemník jest k žádosti vlastníka domu povinen učinit mu o každém podnájmu oznámení a zároveň udát jméno a povolání podnájemníkovy, výši podná-

495. Po uplynutí smluvní doby, na kterou byl nájem ujednán za vyšší nájemné (od 1/10 1925 do 30/9 1930) není zákonného důvodu k placení vyššího nájemného a nastupuje opět *normální činže zákonná*. Zem. 2/1 31 — 1025.

Ustanovení § 20 odst 1 (o zapovězených úplatcích) platí i pro nájemní smlouvy v § 14 zákona uvedené. Str. 116 roz. pod č. 167—169.

jemného a vyšší úplaty za užívání zařízení bytu a jiná smluvená plnění.

Nezměněno. Ochrana I str. 199.

Pronájem novým podnájemníkům po 31. březnu 1928 jsou podle § 31 č. 4 zákona z ochrany úplně vyloučeny, i když jinak nájemník ochrání posud *podléhá*. Srv. Ochrana I str. 72.

## § 17.

(<sup>1</sup>) Pronajímatel, pronajímaje byt, jest povinen udát na požádání nájemníkovi, jaké nájemné bylo z bytu smluveno 1. srpna 1914 nebo při pozdějším prvním pronájmu.

(<sup>2</sup>) Žádá-li nájemník vyšší podnájemné, než jak je připouští § 16, odst. 1 až 3, musí prokázat svolení soudu, že požadované zvýšení jest přípustné.

Nezměněno. Ochrana I str. 199.

## § 18.

Pronájem nebo postoupení bytu s podmínkou, že nájemník koupí zařízení bytu, jest zapovězen. Co bylo z tohoto důvodu plněno, může býti požadováno zpět se zákonnými úroky.

Nezměněno. Ochrana I str. 200.

*Postoupení bytu* str. 104.

## K § 18.

## Nárok na vrácení kupní ceny.

496. Nájemník *nemůže* žádati vrácení kupní ceny za koupené zařízení bytu, *zbažil-li se možnosti* koupené věci *vrátiti* (prodal je dle vlastního udání vetešníkovi. — *Prodávající* musí vrátiti *kupní cenu* s úroky, ale naproti tomu *kupující* musí vrátiti *nábytek* a dát případně i náhradu za opotřebení — *každá* strana může *žádati zpět*, co na základě *nicotné smlouvy plnila*, může žádati *obnovu* dřívějšího stavu, ale jen *tak*, by podle zásad § 877, 921, 1431, 1435, 1437 a 1447 obč. z. *jedna* strana *neměla prospěchu* ze škody druhé strany. Jde o *vzájemné restituce* — Sb. č. 7429 a 7464 — zásada § 1052 obč. z. platí všeobecně o *všech* vzájemných plněních.) Roz. 21/9 1928 Sb. č. 8324.

*Nicotná* dle § 879 obč. z. jest pouze zapovězená úmluva o *koupi* zařízení samotná, *smlouva nájemní* jest *platná*. Srv. str. 103.

Ustanovení § 18 se vztahuje i na koupi zařízení *jiných místností* (§ 30 zákona), zejména řemeslnické dílny neb obchodních místností. Roz. Sb. č. 8792 str. 116 č. 166.

*Postup nájemních práv*. Str. 110 č. 140—142.

*Kupní smlouva o zařízení obchodu a zboží*. Str. 111 č. 143.

*Platnost nájemní smlouvy*. Str. 116 č. 166.

#### Podnájem části bytu o 4 pokojích po 1. květnu 1924.

497. S hlediska § 18 jest *nerozhodno*, zda úplata byla dána za nábytek jako *splátka* na kupní cenu či jako *závadek*. — *Třebas* byt jako *celek* není účasten ochrany nájemců vzhledem k § 31 č. 5 (zák. č. 48/1925) dlužno přece na *část bytu*, danou da *podnájmu*, jež nepřevyšuje rozsah stanovený v § 31 č. 5 zákona, *použití zákona*, jmenovitě jeho § 18. (Žalobě *podnájemníka*, proti *dřívějšímu podnájemníku*, od něhož žalobce část bytu, kterou žalovaný před ním měl v podnájmu, převzal *pod podmínkou*, že *koupí* od žalovaného *nábytek* v bytě se nacházející za 45.000 Kč, o *vracení* 7500 Kč na nábytek splacených *vyhověno*. *Nevadí*, že byt v podnájmu je částí *celkového bytu* o 4 pokojích, jež při pronájmu novému nájemníku podle § 31 č. 5 zákona jsou z ochrany *vyloučeny*. Jestliže *část bytu* nestojícího z důvodů v § 31 č. 5 vytčených pod ochranou zákona, která je v podnájmu, je *menší*, než jak je naznačeno v tomto zákonném ustanovení, *vztahuje se* na ni zákon na ochranu nájemníků. Právní názor tento odpovídá *obdobnému* stanovisku právnímu, které nejvyšší soud zastával ve svých rozhodnutích Sb. č. 5853 a 5922, vysloviv, že se předpis § 31 č. 3 nevztahuje na poměr mezi nájemníkem a podnájemníkem *v erárních domech*. V daném případě W. dal ze svého bytu, který vzhledem na počet obytných místností a na dobu, kdy byl najat, podle § 31 č. 5 ze zákonné ochrany byl *vyjmut*, do podnájmu část, t. j. 2 pokoje a kuchyni žalovanému a ten postoupil se svolením nájemce celého bytu tuto podnajatou část žalobci. — Podle uvedeného *nebyla tedy tato část bytu* podle § 31 čis. 5 z *ochrany zákona vyjmuta* a žalobce jako přejímatel její dovolává se tudíž právem ochrany cit. zákona, tedy i § 18 a 20 téhož zákona). Roz. 16/3 1928 Sb. č. 7877. — *Pozn.* Citované ustanovení § 31 č. 5 zákona č. 48/1925 jest nyní obsaženo v § 31 č. 4 zákona. — Srv. však též zásadu vyslovenou v roz. Sb. č. 10016 (u § 31 odst. 1 č. 3) ohledně ochrany nájemníků bytů zajištěných v domech (obce, stavebního sdružení a pod.), na něž podle § 31 odst. 1 č. 3 zákon se nevztahuje.

#### § 19.

Nájemné nebo podnájemné i s vedlejšími poplatky a jiné úplaty směji býti smluveny a placeny jen v penězích měny ustanovené zákonem ze dne 10. dubna 1919 čis. 187 Sb. z. a n. Smlouvy tomu odporující jsou zapovězeny.

Nezměněno. — Ochrana I str. 201.

#### § 20.

(<sup>1</sup>) Zapovězena jsou veškerá právní jednání, kterými dosavadní nájemník nebo jiný uživatel bytu dává sobě nebo někomu jinému něco poskytovatí nebo slibovatí za postoupení bytu nebo v souvislosti s tím, nebo kterými pronajímatel dává poskytovatí nebo slibovatí

#### K § 19.

##### Nájemné v penězích Kč.

498. Jde o smlouvu podle § 19 (zák. č. 48/1925) *zapovězenou* a důsledkem toho *nicotnou* (§ 879 obč. z.), bylo-li za nájemní užívání místnosti jako *úplata* stanoveno *užívání místnosti v jiném domě*. (Nájemní smlouva o místnostech v domě *chráněném*, v níž bylo jako úplata ujednáno, že nájemci dají vlastníkům do podnájmu svůj najatý krám v domě družstevním — *nicotna*.) Smlouvy nájemní, v nichž *není* nájemné smluveno *v tuzemské měně československé*, jsou v § 19 *výslovně* zapovězeny a nemají pro strany právních účinků (Sb. č. 852) a nemohla ani práva a závazky z *nicotné* smlouvy platně přejíti na nové vlastníky, kupitele domu. Roz. 14/12 1928 Sb. č. 8553.

499. Bylo-li dle nesporného udání stran nájemné z bytu smluveno v penězích a *kromě toho* též v *dobře uhlí a vypomáhání v hospodářství*, *nespadá* smlouva taková pod nájemní smlouvy, na něž se vztahuje zákon o ochr. náj. (§ 19) a nelze již z toho důvodu řízení o návrhu na svolení k výpovědi této smlouvy podle § 1 a 4 zák. o ochr. náj. prováděti (návrh *odmítnut*). Kr. 22/12 28 — 627.

#### K § 20 odst. 1.

*Postup nájemních práv* str. 110 č. 140—142.

*Uvolnění bytu* str. 111 č. 143.

*Odstupné* str. 111 č. 144, za *hostinské místnosti* str. 112 č. 150, 151.

mimo nájemné sobě nebo někomu jinému něco za to, že pronajímá byt, nebo kterými si někdo dává poskytovat nebo slibovat nepřiměřenou odměnu za zprostředkování nájmu.

(<sup>2</sup>) Co bylo plněno proti ustanovení odst. 1, může býti požadováno zpět se zákonnými úroky. Tohoto nároku na vrácení nelze se předem zříci. Nárok na vrácení promlčuje se do 6 měsíců od zrušení nájemní smlouvy.

Nezměněno. Výklad str. 101.

Zapovězené úplaty str. 103.

Postoupení bytu str. 104.

Náhrada skutečné újmy str. 106.

Uvolnění bytu vlastníku str. 107.

Stavební odškodné — Opravy v bytě str. 111 č. 145.

Stavební příspěvek na zřízení obchodních místností str. 111 č. 146.

Náhrada investic v bytě str. 112 č. 147, 148, na žádost nájemníka učiněných str. 112 č. 149.

Náhrada skutečné újmy str. 112 č. 150, 151.

Přenechání obchodních místností, jiné závazky str. 113 č. 152.

Hodnota odstupného při postoupení závodu (§ 1409 obč. z.) str. 114 č. 159.

Úplata za ponechání v chráněném bytě str. 113 č. 153.

Úplata od dřívějšího nájemníka str. 113 č. 156.

Úplata vlastníku domu za svolení k podnájmu str. 114 č. 160.

Úplata nájemníku za postoupení místností do podnájmu str. 115 č. 161, 162.

Odměna za sprostředkování nájmu? str. 113 č. 154, 155.

Nárok na vrácení úplaty str. 115 č. 163, 164.

Závazek zmocněnce k vrácení úplaty str. 115 č. 165.

Smlouvy na určitý čas (§ 14) str. 116 č. 167—169.

Platnost nájemní smlouvy str. 116 č. 166.

### K § 20 odst. 2 — Promlčení.

Počátek lhůty promlčecí str. 117 č. 170.

Prodej domu str. 117 č. 171.

Zánik užívacího práva str. 117 č. 172.

Vyplacení úplaty po zrušení nájmu str. 118 č. 173.

Smír o náhradě úplaty str. 118 č. 174.

Nájem nechráněné — Odstupné str. 118 č. 175.

### § 21.

(<sup>1</sup>) O tom, je-li přípustno zvýšení nájemného podle § 12 neb úplaty za užívání zařízení bytu a jiná smluvená plnění podle § 13 nebo podnájemného podle § 16, rozhoduje okresní soud, v jehož obvodu jest byt, k písemnému nebo protokolárnímu návrhu pronajímatele nebo nájemníku.

(<sup>2</sup>) O zvýšení nájemného podle § 9 rozhoduje soud v odst. 1 uvedený k návrhu pronajímatele nebo nájemníku jen, neshodnou-li se strany o základním nájemném podle § 8 neb o jiných podmínkách zvýšení nájemného.

(<sup>3</sup>) Pronajímatel musí předložit průkaz o nájemném, které bylo smluveno 1. srpna 1914 nebo při pozdějším prvním pronájmu, a navrhuje-li zvýšení, uvést ve svém návrhu dosavadní nájemné nebo jinou úplatu a oddůvodnit podrobným výpočtem požadované zvýšení.

Nezměněno. Ochrana I str. 207.

Vzorec návrhu pronajímatele na rozhodnutí soudu o přípustnosti zvýšení nájemného Zákon II str. 274 pod č. 7.

### § 22.

(<sup>1</sup>) Soud přezkouší na návrh nájemníků nebo pronajímatelův úmluvy o zvýšení nájemného nad míru uvedenou v § 9, o úplatě za užívání zařízení bytu a jiná smluvená plnění podle § 13 a o podnájemném podle § 16. O tom, je-li podnájemné nebo úplata placená podnájemníkem za užívání zařízení bytu a jiná smluvená plnění podle §§ 16 a 13 přiměřená, rozhoduje soud i k návrhu vlastníka domu.

### K § 21 odst. 2.

Základní nájemné při pozdějším prvním pronájmu str. 230 č. 331—335, str. 306 č. 485.



(2) Soud je pak oprávněn, vyslechna strany, podle výsledku šetření nájemné nebo podnájemné neb úplatu za užívání zařízení bytu a jiná smluvená plnění upraviti s účinkem od nejbližšího nájemního období přiměřeně v mezích tohoto zákona. Přepłatku za dobu minulou nelze zpět žádati,

(3) K žádosti nájemníka, jemuž bylo nájemné zvýšeno podle § 9, odst. 4., může soud upraviti nájemné na míru přípustnou podle § 9, odst. 1 až 3., prokáže-li nájemník, že podle pozdějšího předpisu nemá dani podrobeného důchodu (ryzího výtěžku) uvedeného v § 9, odst. 4.

Nezměněno. Ochrana I str. 208.

*Přepłatku na nájemném z doby kterékoli podle § 22 odst. 2, věta 2. nelze po 1. dubnu 1928 vůbec zpět žádati.* Str. 102.

K § 22 odst. 3 o změnách ve výši nájemného u nájemníků s vyšším poplatným příjmem za platnosti nového zákona. srv. str. 226.

Vzorec návrhu nájemníka na soudní úpravu nájemného. Zákon II str. 274.

## § 23.

(1) Byl-li soud požádán, aby rozhodl podle §§ 21 nebo 22, obešle strany podotkna, že věc projedná a o ní rozhodne, i když se strany osobně nedostaví. Jednání buď provedeno pokud možno do 14 dnů po učiněném návrhu.

### K § 23.

#### Úprava nájemného do budoucnosti.

500. Soud v řízení nesporném podle § 22 na návrh některého z účastníků rozhoduje o přípustné výši nájemného (zvýšení nad míru v 9 uvedenou) toliko do budoucnosti (§ 22 odst. 2: „s účinkem od nejbližšího nájemního období.“) Pro minulost může rozhodovati v tomto řízení jedině na žádost procesního soudu při přerušení sporu dle § 25 zákona. (Návrh odmítnut.) Zem. 20/6 30 — 537. — Srv. však též u § 25 č. 507.

(2) Obeslané osoby jsou povinny přijíti nebo k jednání vyslati zmocněnce s věcí náležitě obeznaného, jakož i dáti podle pravdy vysvětlení o určitých otázkách soudem označených.

(3) Soud provede v nesporném řízení šetření pro rozhodnutí potřebná, vyslechna, je-li toho třeba, znalce a přihlížejee k okolnostem, které v daném případě jsou podle ustanovení zákona rozhodny pro přípustné zvýšení.

(4) O útratách platí zásady řízení sporného s výjimkou útrat právního zastoupení, jež hradí každá strana ze svého.

Nezměněno.

#### Úmluvy o nájemném po 1. dubnu 1928.

501. I na úmluvy o nájemném učiněné po 1. dubnu 1928 platí ochrana nynějšího zákona s výhradou § 22, pokud byly ujednány posavadními nájemníky v bytech z ochrany nevyloučených, jež měli najaty již před 1. dubnem 1928. Nejde tu o zkoumání smlouvy a její zrušení jako takové, nýbrž jen o přezkoušení nájemného smlouvou tou smluveného. Zem. 6/11 30 — 877.

#### Dohoda stran.

502. Byla-li před soudem v řízení podle § 23 zákona jak o základním nájemném tak i o zvýšení podle § 12 odst. 2 č. 2 učiněna dohoda stran, jest soud dohodou touto vázán, i kdyby ve skutečnosti základní nájemné bylo nižší (stížnost proti určení nájemného podle učiněné dohody zamítnuta.) — Zem. 7/11 30 — 880, 28/5 30 — 413.

503. Není platné dohody stran před soudem o zvýšení nájemného v řízení podle § 23 zákona, když k jednání se dostavila jen manželka pronajímatele, jež není spoluvlastnicí domu ani nebyla k jednání jím splnomocněna. I když se pronajímatel nedostavil, bylo provéstí šetření po rozumu § 23 odst. 3, ačkoli jinak neal zmatečnosti řízení v tom, že bylo jednáno o návrhu přes to, že vlastník k roku obeslaný se nedostavil (mohl za sebe poslati plnomocníka. Usnesení prvního soudu zrušeno.) Zem. 21/11 30 — 948.

Soudní řízení nesporné o úpravě nájemného, jest věcí *feridni* (§ 35 zákona.)

*Vzorec* rozhodnutí soudu o přípustnosti zvýšení nájemného Zá. kony II str. 275.

*Obvyklý výpočet* zvýšení nájemného podle obecní vyhlášky str. 235, *příklady výpočtů* str. 239.

*Tabulka* udávající přehled zvýšení obecně přípustného za platnosti zákona na konci knihy před věcným rejstříkem.

*Část zvýšení* obecně přípustného (podle zák. č. 85/1924) *dani a dávkám podléhající* str. 236 a *Ochrana I* str. 246. (Tabulka II, rubr. 1 a 5.)

## § 24.

Do rozhodnutí soudu podle §§ 21 a 22 lze podat stížnost do 14 dnů od jeho doručení ke sborovému soudu I. stolice; stížnost jest podati u okresního soudu. Další opravný prostředek jest vyloučen. Nezměněno.

### Novoty nepřipustné.

504. *K novým tvrzením*, jež účastníci nepřednesli v řízení před prvním soudem (nepodalí vyjádření ve lhůtě soudem k žádosti na 8 dní povolené), nelze v řízení *rekursním* jako k *nepřipustným novotám* přihlížeti. Zem. 18/7 30 — 611, 217 30 — 570.

### Právní moc usnesení.

505. Bylo-li nájemné rozhodnutím soudu již *pravoplatně upraveno* (byť i na základě *dohody stran* při jednání učiněné), jest *opětný návrh* na soudní úpravu nájemného jako nepřipustný a bezdůvodný *odmítnouti*. Zem. 6/11 30 — 878.

## K § 24.

### Dovolací rekurs.

506. Do usnesení rekursního soudu ve věcech *určení nájemného* jest *nepřipustným* dovolací rekurs *bez ohledu*, jakého obsahu jest rozhodnutí druhé stolice, zda návrhu *vyhovuje*, či návrh *zamítá*, či jej pro formální nedostatek *odmítá*. (*Dovolací rekurs* do usnesení rekursního soudu tento odmítá jako *nepřipustný*. *Rekurs* proti tomuto odmítnutí sice *připustný*, ale *není oprávněný* Sb. č. 7026.) Roz. 31/8 1928 Sb. č. 8262.

## § 25.

Závisí-li rozhodnutí právního sporu o zaplacení nájemného nebo rozhodnutí o přípustnosti výpovědi zcela nebo částečně na tom, je-li přípustné zvýšení nájemného podle §§ 9 a 12 nebo úplaty za užívání zařízení bytu a jiná smluvená plnění podle § 13 nebo podnájemného podle § 16, nebo jsou-li přiměřené úplata za užívání zařízení bytu a jiná smluvená plnění podle § 13 nebo podnájemné podle § 16 čili nic, přeruší soud řízení, nebylo-li již o věci rozhodnuto, a vyžádá si toto rozhodnutí.

Nezměno. — *Ochrana I* str. 210.

Za nynějšího zákonného stavu přerušeni řízení ve smyslu § 25 v praxi se vůbec *nevyskytuje*.

## K § 25.

### Přerušeni sporu o zaplacení nájemného?

507. Podle stavu utvořeného zákonem o ochraně nájemníků č. 44/1928 vypuštěním odst. 1 v § 20, jímž prohlášeny byly za neplatné úmluvy o nájemném atd., pokud odporují ustanovením zákona nájemnického, a tím *uznáním dohody o nájemném* i když *odporuje* předpisům zákona o výši nájemného, *není* nyní vůbec ani při žalobě o zaplacení nájemného *podmínek pro přerušeni sporu* podle § 25 zák. o ochr. nájemníků. Zem. 23/8 30 — 738.

### Přerušeni řízení o přípustnosti výpovědi?

508. Rozhodnutí o svolení k výpovědi z důvodu § 1 odst. 2 č. 1 *nezávisí* na rozhodnutí, zdali a v jaké výši zvýšení nájemného je *připustno*, nýbrž zdali činže pronajímatelem požadovaná v částce mezi stranami *nesporné* byla *včas zaplacená* čili nic. Otázku *sporné výše* nájemného jest řešiti v řízení o svolení k výpovědi *samoostatně* a dle výsledku rovněž *samoostatně* dle § 4 rozhodnutí o přípustnosti výpovědi. Usnesení prvního soudu o přerušeni řízení zrušeno a soudu prvé stolice uloženo, aby o návrhu na svolení k výpovědi dále po zákonu *jednal* a rozhodl (a při tom v rámci ustanovení § 5 zák. o ochr. náj. přihlížel k útratám rekursního řízení). Kr. 28/9 28 — 460.

Srv. též str. 92 č. 120.

## Veřejná oznámení o bytech.

## § 26.

Oznamuje-li kdo veřejně byt, který chce pronajati, musí jej v oznámení přesně označiti. Oznámení nesmí obsahovati vyzvání, aby byly podávány nabídky s označením ceny.

## § 27.

Kdo hledá byt veřejným oznámením, nesmí v něm slibovati odměnu tomu, kdo jej nabídne neb opatří. Nezměněno. Ochrana I str. 212.

## Trestní ustanovení.

## § 28.

Kdo učiní údaje, k nimž jest podle tohoto zákona povinen, nesprávně nebo neúplně nebo vůbec jich neučiní nebo jinak tento zákon obchází, kdo se dopustí jednání, která jsou podle tohoto zákona zapovězena, nebo kdo činí veřejná oznámení odporující ustanovením §§ 26 a 27, buď potrestán, nejde-li o čin

## K § 28.

## Bytová lichva.

509. Předpis § 8 lichevního zákona z 17/10 1919 č. 568 Sb. z. a n. a doslovu novely z 25/4 1924 č. 80 Sb. z. a n. platí jen pro byty, nikoliv i pro obchodní místnosti. — Nelze zamítnouti žalobu ani pro tentokráte, byla-li projevena ochota k vzájemnému plnění. Byl-li projev učiněn, jest vzájemný závazek pojeti do výroku rozsudečného i z úřední moci. (Žalobě pronajímatele o zaplacení 5000 Kč jako část stavebního příspěvku vyhověno v ten smysl, že žalovaný jest povinen „proti vydání klíčů od najatých místností“ zaplatiti žalobci 5000 Kč. Sb. č. 2728, 3423, 7461). Roz. 23/3 1929 Sb. č. 8829.

510. Souběh podvodu a předražování podle § 8 lichev. zák. (č. 80/1924) — bylo-li majitelem domu nesprávně tvrzeno nájemníkům, že náklady na opravy domu byly již stanoveny soudem určitým penizem a předložil-li též soudu v nesporném řízení o zvýšení nájemného nesprávný účet nákladů za opravu domu. Roz. 12/5 1928 Sb. tr. č. 3178.

přísněji trestné, politickým úřadem I. stolice a tam, kde jest státní policejní úřad, tímto úřadem peněžitou pokutou do 20.000 Kč nebo vězením do 6 měsíců. Tyto tresty mohou býti také zároveň uloženy. Výtěžek pokut plyne do státní pokladny.

Nezměněno. Ochrana I str. 213.

## Všeobecná ustanovení.

## § 29.

Protokoly a podání v řízení soudním podle tohoto zákona podléhají poplatkům stanoveným pro řízení nesporné; z usnesení jest zaplatiti poplatek rovnající se polovičnímu rozsudečnému [saz. pol. 6, A), a), a E), a), vyhlášky min. fin. ze dne 22. března 1922, č. 123 Sb. z. a n., a §§ 14 a 15 zák. čl. XLIII z r. 1914].

Nezměněno. Srv. Zákony II str. 268 pozn. 12.

Za základ pro vyměření soudních poplatků se bere částka 1000 Kč podle § 15 č. 2 cís. nař. č. 279/1915 ř. z. Poloviční rozsudečné jest platiti i z rozhodnutí rekursního soudu.

## § 30.

Ustanovení o bytech v tomto zákonu vztahují se, pokud není jinak ustanoveno, také na jednotlivé části bytu a jakékoliv jiné místnosti, které jsou předmětem nájemní nebo podnájemní smlouvy. Nezměněno.

## K § 30.

Místnosti ve smyslu § 30, str. 38 č. 44, 44 a).

## Dílčí výpověď.

511. Podle § 1 odst. 1 lze vypověděti se svolením soudu smlouvu nájemní, tudíž smlouvu, jak byla o předmětu nájmu ujednána. § 30 mluví o částech bytu jen jako o samostatných předmětech nájemní (podnájemní) smlouvy, t. zv. dílčí výpověď zákon, kromě jediné výjimky v § 1 odst. 2 č. 18, neuznává. Kr. 5/8 30 — 313.

*Povšechné rozšíření ustanovení o bytech na všechny jiné místnosti, pokud zákon sám jinak neustanovuje, naráží v praxi při některých ustanoveních zákona na obtíže.*

Podle znění zákona platí uvedená závada při všech jeho předpisech, kde mluví o *bytech*, vyjímajíc *jedině ty, ve kterých a pokud je výslovně ustanoveno, že na jiné místnosti se nevztahují.*

Slovo *byt* má tudíž v zákoně širší význam „*místnosti*“ všude tam, kde jeho význam zákonem samým není opět *obmezen* na „*byt*“ v užším smyslu.

Tato jednoduchá konstrukce mohla snad vyhovovati v počátcích zákona. Při nynější kasuistice četných novějších zákonných předpisů zavádá podnět k různým pochybnostem a nejistotám v praxi. Výklad některých zákonných předpisů bývá komplikován i tím, že zákon používá k označení předmětu nájmu nebo části jeho i výrazů jiných, jako „*místnosti obytné*“, „*užívané k účelům bytovým*“, „*k výkonu povolání*“, „*k výdělečné činnosti*“, a j., opět z pravidla bez bližšího vymezení těchto pojmů.

Nad to na př. v § 6 odst. 1 zákon vůbec neoznačuje *předmět nájmu*, na který se toto ustanovení vztahuje, ač opět uvádí v něm pouze znaky *(bydlení v užším smyslu)* jako důvod další ochrany nájemního poměru zemřelého nájemníka pro jeho dědice. Ovšem

#### Obmezení návrhu na část nájemního předmětu.

512. Jestliže *obmezili* vypovídající během řízení návrh na svolení k *výpovědi* pouze na *část nájemního předmětu* (na *výpověď ze dvorku*), nelze návrhu vyhověti již pro *zákonnou nepřipustnost dílčí výpovědi*. Dle zákona lze zrušiti nájemní poměr jen *ohledně celého nájemního předmětu* a nelze tak učiniti *ohledně jednotlivé jeho součásti*, ježto jde o *jednotný poměr právní* (Návrh na svolení k *výpovědi* ze dvorku, označovaného jako příslušenství najatého předmětu, pro nutnou potřebu, zamítnut.) Zem. 717 30 — 535. Pozn. Návrh *ohledně samostatného nájmu dvorku* by byl ovšem nepřipustný i proto, že nejde o *místnost ve smyslu § 30*.

#### Připuštění dílčí výpovědi?

513. Po názoru rekursního soudu konstantně zastávaném *nelze* nájemní smlouvu *zrušiti výpovědí* jen *ohledně jedné části předmětu nájemního*. Je-li shledán důvod *výpovědní* *ohledně části* nájemního předmětu *opodstatněným*, má v zápětí zrušení *celé* nájemní smlouvy. (Výpověď prvním soudem *připuštěna* z části nájemního předmětu. Vypovídáný stížnost nepodal. K stížnosti vypovídajícího uznáno rekursním soudem na *připuštění výpovědi* i ze zbylých místností — sklepa a vinárny — již z toho důvodu, že *výpověď z části* se stala *pravoplatnou* nepodáním stížností. Zem. 2619 30 — 796.

tato stylisace by tu tím spíše svědčila pro výklad, že *dědicové* ve smyslu § 6 odst. 1 *privilegovaní* vstupují s ochranou zákona *v každou nájemní smlouvu* chráněného nájemníka, neboť dle slovního znění *není vstup v nájemní smlouvu* *ohledně předmětu nájmu* vůbec *obmezen* dokonce ani označením „*byt*“ a *jedinou podmínkou* vstupu v nájemní smlouvu dle § 1 a 30 zák. chráněnou *jest blízký poměr dědiců k zemřelému nájemníkovi* způsobem v § 6 odst. 1 uvedeným *kvalifikovaný*. Srv. k tomu str. 73 a 75.

V každém případě by se doporučovalo *pochybnosti*, které v praxi *povšechné ustanovení § 30* způsobuje, odstraniti *presným stanovením rozsahu ochrany*, aspoň pro *hlavní dvojí druh předmětu nájmu*, *byty* ve vlastním slova smyslu a *obchodní místnosti*, určitým předpisem *samostatným*. Srv. str. 74.

„*Místnostmi*“ ve smyslu § 30 *jest rozuměti jen prostory v budovách*, pod střechou a se všech stran *ohraňčené*. Sb. č. 9151, 7442, 4348.

O t. zv. „*dílčí výpovědi*“, Ochrana I str. 215. — K této otázce srv. též poznámky u § 1 odst. 2 č. 16 na str. 285.

#### § 31.

(1) Zákon tento se *nevztahuje*:

1. na domy, jakož i na *přestavby, přístavby* a *nástavby domů*, pro něž bylo uděleno nebo se udělí *úřední povolení stavební* po 27. lednu 1917, na Slo-

#### K § 31.

#### Nájemní poměr.

*Nájemní smlouva — přijetí nájemného*, str. 30 č. 17—19.

*Pronajímatel. — Nájemce*, str. 31 č. 20, 21.

*Pronajímatel neoprávněný*, str. 32 č. 24, 25.

*Obnova nájmu*, (§ 1114 obč. z., § 569 čřs.) str. 33 č. 27—32.

*Převzetí závodu. — Nájemní správa firmy*, str. 32 č. 22.

#### Fuse akciových společností.

514. Při fusi akciových společností *přecházejí veškerá práva a povinnosti*, tedy i *nájemní poměr* *universální* *sukcesí na společnost dále trvajici*. (Nájemní poměr ze smlouvy ujednané se společností následkem fuse zaniklé a z rejstříku vymazané *nezanikl* — v případě Sb. č. 8470 šlo o převod dle § 1409 obč. z. Žaloba pronajímatelů o vyklizení podaná proti *podnájemníku* fusionavší akciové společnosti — *pivovaru* — zamítnuta, *podnájemník neuzívá* místnosti *bez právního důvodu*. Roz. 17/I 1931. Rv. I 2047/30. — O přechodu aktiv a pasiv při fusi na společnost je *přijímající* (trebas změnila své jméno) též roz. 24/I 1930 Sb. č. 9571.

vensku a Podkarpatské Rusi po 12. listopadu 1916, a v jiných domech na místnosti, které byly teprve po 1. květnu 1924 nově zřízeny nebo z neobytných na obytné upraveny a pronajaty;

Prodej domu — nájemní smlouva, str. 83 č. 107, 108.  
— s výhradou bytu, str. 84 č. 109, 110.  
— výprosa bytu, str. 84 č. 112.

Prodej domu po výpovědi, str. 84 č. 111.

#### Spoluvlastnictví,

Pronájem společné věci, úkon řádné správy str. 90 č. 113 a 114  
Pronájem společné věci, důležitá změna, str. 91, č. 115—117.  
Náhrada za užívání místnosti spoluvlastníkem, str. 91 čis.  
118—120.

Bezplatné užívací právo spoluvlastníka, str. 92 č. 121.

Užívání spoluvlastníka — nájem, str. 93 č. 123.

Vnucená správa — nájemní smlouva se spoluvlastníkem,  
str. 93 č. 122.

#### K § 31 odst. 1 č. 1.

Pojem novostavby, str. 59 č. 81.

Přestavba, přístavba, nástavba ve smyslu § 31 odst. 1 č. 1,  
str. 38 č. 45—48.

#### Udělení úředního povolení stavebního po 27. lednu 1917.

515. Domek vystavěný po 27. lednu 1917, třeba původně bez  
úředního povolení, jež bylo teprve dodatečně uděleno, a přeměněný  
později v byt, nespadá pod ochranu nájemců. (V domku původně  
vystavěném r. 1919 bez úředního povolení za skladiště zemědě  
upravena v r. 1922 jediná místnost na byt o jednom pokoji a  
kuchyni. V usnesení městské rady z 29/4 1922 a ve vydaném  
o něm výměru z 5/5 1922 o schválení úpravy domku v budovu  
obytnou jest spatřovati *dadatečně* udělení stavebního povolení.  
Soudní výpověď ponechána v platnosti.) Roz. 25/10 1930 Sb. č. 10275.

#### Místnosti nově zřízené.

516. Místnosti nově zřízené podléhají záštitě zákona o ochr. náj.,  
byly-li zřízeny před 1/5 1924, jakož i tehdy, byly-li zřízeny sice  
po tomto dni, avšak na náklad nájemníkův, nikoli pronajímatelův  
(„Místnosti nově zřízenou“ jest rozuměti místnost, které tu ještě  
nebylo, a která vznikla teprve tím, že nějaký prostor v domě byl  
ohraňován zdmi, po případě i stropem, nebylo-li tu tohoto dosud,  
a že takto prostor byl proměněn v místnost. Sb. č. 7143.) Roz.  
29/11 1928 Sb. č. 8507, Jur. Ztg. č. 942.

2, v obcích s méně než 2000 obyvateli na části bytu  
vlastníka domu, které byly pronajaty po 1. květnu 1924;

3. na domy, které jsou od 1. listopadu 1918 ve  
vlastnictví osady, obce, okresu, župy, země, sociálně

#### K § 31 odst. 1 č. 2.

##### Pronajmutí po 1. květnu 1924.

517. „Pronajmutím“ ve smyslu § 31 odst. 1 č. 2 jest *ujednání*  
nájemní smlouvy, nikoli *odevzdání* předmětu nájmu nájemci. Pod  
toto ustanovení nespadá případ, když nájemce dle smlouvy před  
1/5 1924 uzavřené do bytu se měl *nastěhovatí* teprve po tomto  
dni. (Výjimky §u 31 nelze vykládati *extensivně*, zásadou zůstala  
ochrana §u 1 zákona o ochr. náj. § 6 obč. z.) Roz. 12/1 1928  
Sb. č. 7692, Jur. Ztg. č. 833.

#### K § 31 odst. 1 č. 3.

Stavební a bytová družstva — Podstata čekatelství str. 97  
č. 128, 129.

Čekatelství — nájemní poměr str. 97 č. 130, 131.

Placení nájemného. — Zálohy str. 98 č. 132, 133.

Převod vlastnictví domku na čekatela str. 98 č. 134.

Vracení příspěvků a vkladů po vystoupení z družstva  
str. 99 č. 135.

Zaloba o neplatnost vyloučení str. 99 č. 136

Poměr mezi státem a stavebníkem — Stavební ruch str.  
99 č. 137.

Postíhové právo státu — Exekuční prodej domu str. 100  
č. 139.

#### Domy obecní — Pravoplatné usnesení.

518. Ve smyslu § 31 odst. 1 č. 3 zákona o ochr. náj. (č. 48/1925)  
jest rozuměti pravoplatným usnesením obecního zastupitelstva  
u obce takové usnesení, jež *dle předpisů obecního zřízení* § 42  
zák. 16/4 1864 č. 7 z. z. jest *platné*. K platnosti usnesení *není*  
třeba doručení, nebylo-li ani tvrzeno, že poplatníky byla podána  
stížnost. — *K právní moci* usnesení obecního zastupitelstva o vý-  
povědi bytu v obecním domě není třeba zvláštního *doručení* usne-  
sení vypověděnému, takové usnesení není proto neplatné, že do-  
tyčná schůze obecního zastupitelstva nebyla veřejně vyhlášena a že  
ve vyhláše nebylo označeno místo, kde schůze se koná ani že  
v pozvání ke schůzi výpověď bytu nebyla členům zastupitelstva  
oznámena jako bod denního pořádku. Roz. 7/1 1928 Sb. č. 7685,  
Jur. Ztg. 831. *Pozn.* Dle nynějšího znění zákona č. 44/1928 se

pojišťovacího ústavu nebo stavebního sdružení, které bylo ministerstvem sociální péče uznáno za obecně prospěšné, na domy a objekty ve vlastnictví nebo správě státu a na domy a objekty, které jsou ve vlast-

vyžaduje v § 31 odst. 1 č. 3 pravoplatné usnesení *obecní (místní) rady* (nikoli již zastupitelstva).

519. Proti *sdělení obce* nájemci, že podle § 31 odst. 1 č. 3 zákona o ochr. náj. (č. 48/1925) obecní zastupitelstvo se usneslo na výpovědi, *nelze* podatí u soudu *námítky*. (Námítky proti prohlášení pronajímatele, jež není výpovědí, jsou nepřipustné a jest je *odmítnouti* usnesením.) Roz. 4/4 1929 Sb. č. 8838.

#### Výpověď z domu postaveného obcí na stavební ruch.

520. *K povinnosti* nájemníkovi, jejíž *porušení opravňuje obec* atd. *k výpovědi* z bytu (§ 59 vl. nař. 21/5 1921 č. 191 Sb. z. a n.) náleží nejen povinnost platit *nájemné*, *nýbrž* i povinnost *zachovávatí předpisy* a podmínky, za kterých mu obec byt pronajala nebo na které nájemník i později dobrovolně přistoupil. (Námítky proti výpovědi dané z toho důvodu, že nájemník *proti domácímu řádu*, jež podpisem oběžníku zavázal se zachovávatí, *přijal podnájemníka* bez schválení místní rady, zamítnuty). Roz. 22/3 1929 Sb. č. 8821.

#### Usnesení obecního zastupitelstva o výpovědi. (Nejvyšší správní soud.)

521. Je *usnesení obecního zastupitelstva* o tom, že nájemci bytu v obecním domě má být dána výpověď, „*prohlášením strany*“ či „*rozhodnutím*“? (Usnesení ústř. zast. hl. m. Prahy, aby podle § 31 zák. č. 48/25 byla dána *výpověď* z bytu v obecním domě *intimováno* s poučením, že proti němu možno podatí u městské rady stížnost k zsv., zrušeno pro tento dodatek, jímž mohl být nájemník uveden v omyl, usnesení nutno *intimovati* bez tohoto dodatku, neboť jde o pouhé *prohlášení obce* jako *pronajímatele* v soukromoprávním poměru, jež není v pořadu stolic správních přezkoumatelno, *nýbrž* jež může být předmětem jen řízení soudního). Nál. 15/2 1928 Sb. adm. č. 7082.

522. *Poplatník*, který je *nájemníkem v obecním domě*, může proti usnesení obecního zastupitelstva, že mu má být dána výpověď, *odvoláním* na osk *uplatňovatí* jen *své zájmy poplatníka*; *svoje práva nájemní* může hájiti jen *pořadem práva*. Nál. 27/11 1928 Sb. adm. č. 7588.

*nicívi* nebo správě železnic nebo železničních fondů. Jde-li o domy osady, obce, okresu, župy nebo země, jest výpověď *připustna* jen na základě *pravoplatného usnesení* místní rady u osady, obecní rady u obce,

523. Výpověď danou z bytu v obecním domě vystupuje *obec* vůči nájemníku jako *strana* v nájemním poměru, nikoli jako orgán, jemuž právním řádem jest uloženo obstarávatí a vykonávatí určité funkce. Na stížnost *nájemníka* jako takového nemůže proto usnesení o výpovědi věcně přezkoumáváno. Ustanovení § 31 č. 3 zák. o ochr. náj. (č. 48/1925) znamená jen, že *výpověď*, má-li proti nájemníku *jeviti právní účinky*, musí se státi *usnesením* (obec. zastupitelstva) a to ve formách, jimiž je podmíněna platnost takového usnesení dle předpisů ob. zřízení, pokud se týče po vyčerpání instančního pořadu, jehož by se event. proti výpovědnímu usnesení mohl snad dovolávatí *volič* nebo *poplatník* z důvodu § 21 odst. 1 ob. fin. novely č. 329/1921, pokud se týče po uplynutí lháty, jež pro tento prostředek je zákonem stanovena. — Nál. 26/4 1930 Sb. adm. č. 7564.

*Pozn.* Dle *nynejšího* znění § 31 č. 3 žádá se pouze usnesení *městské (obecní) rady*.

#### Byty zajištěné.

524. V domech spadajících pod § 31 odst. 1 č. 3 (zák. č. 44/1928) jsou *vyloučeny* z ochrany nájemců *všechny* byty a místnosti, tudíž i *byty zajištěné* podle § 13 zák. č. 225/1922 v doslovu zák. č. 87/1923. Na tom nebylo nic změněno § 23 zák. ze dne 11/7 1928 č. 118 Sb. z. a n. *Výpověď* z bytu *zajištěného* v domě, patřícím *stavebnímu družstvu* obecně prospěšnému od 1/11 1918 daná dne 11/1 1930 v řádném řízení bez svolení soudu ponechána v *platnosti* přes to, že v době zajištění dům družstva podléhal ochraně nájemců, neboť ustanovením § 31 odst. 1 č. 3 *ochrana* ohledně *domů družstev* tam jmenovaných, o jaký tu jde, byla *zrušena*. Stanoveno-li v § 31 odst. 1 č. 3, že se tento zákon nevztahuje na *domy* tam uvedené, má se věc tak, jakoby zákonů na ochr. náj. vůbec nebylo a to, jelikož v § 31 odst. č. 3 výjimka není stanovena, ohledně *všech* bytů a místností v takovém domě, tedy ohledně bytů zajištěných ve smyslu jiného zákona. *Výjimečné* ustanovení § 31 odst. 1 č. 4 zák. č. 44/1928 již podle povšechných vykladacích pravidel *nelze rozšiřovatí* na byty v domech z ochrany vůbec vyloučených, ale *nelze* tak učiniti ani v úvaze, že, kdyby to zákonodárce byl *chtěl* (§ 6 obč. z.), byl by touž výjimku *učinil* i v § 31 odst. 1 č. 3, což se nestalo. Nelze v této příčině dovolávatí se ani § 23 zák. č. 118/1928, jež jen stanoví, že ustanovení § 31

okresního výboru (okresní správní komise), župního výboru nebo zemského (správního) výboru (zemské správní komise);

4. na byty skládající se mimo kuchyně a obytné pokoje pro služebné ze 4 nebo více obytných místností, které byly pronajaty po 1. květnu 1924 novému

odst. 1 č. 4 zák. č. 44/1928 o bytech zajištěných podle § 13 zák. č. 225/22 a č. 87/23 platí též o bytech zajištěných podle § 9—16 (v nové úpravě), ale nijak nerozšiřuje předpis tento na byty v domech vyňatých z ochrany nájemníků vůbec. Tvrdí-li odvolací odpověd, že by byla úplně *zbytečnou a bezúčelnou zajišťovací činností* státních úřadů, kdyby se připustila možnost, že se na zajištěné byty nevztahuje zákon o ochr. náj., přezírá, že při domech uvedených v § 31 odst. 1 č. 3 byl zákonodárce (podle motivů Tisk č. 5091) toho mínění, že vzhledem k osobnosti vlastníka domu ochrany nájemníka již není potřeba a že, *zklamali se* zákonodárce v tomto předpokladu, nemůže to nic měnit na *platnosti* zákona za tohoto předpokladu vydaného. — V rozsudku prvního soudu se praví: Zajištění bytu pro státního zaměstnance znamená jedině, že byt musí být pronajat státnímu zaměstnanci, kterého úřad označí, t. j. vylučuje každou jinou dispozici majitele domu se zajištěným bytem, kromě pronájmu státnímu zaměstnanci určenému úřadem. Nevztahuje-li se na byt ochrana nájemců, lze dáti výpověď volně podle ustanovení obč. zákona, ovšem pronajímatel musí, pokud zajištění trvá a platí i pro budoucnost, vzíti do úvážení bytu opět státního zaměstnance. — Roz. 20/6 1930 Sb. č. 10016, Věst. 908 Jur. Ztg. č. 1124.

*Pozn.* Jest ovšem otázka, zdali podle § 9 odst. 1 zák. č. 118-1928 nové zajištění bytu dříve zajištěného (§ 9 odst. 2) v případě rozvázání nájemní smlouvy výpovědí (nikoli přeložením) je vůbec možné, když dokonce dle § 13 č. 2 téhož zákona bytu v domech stavebních družstev, která byla uznána za obecně prospěšná vůbec zajištění nelze. K této otázce nejvyšší soud stanovisko přímě nezaujal, ač i tyto důvody prvního soudce jsou uveřejněny.

### K § 31 odst. 1 č. 4. (dříve § 31 odst. 1 č. 5).

Nový nájemník po 31. březnu 1928. str. 36 č. 37—40.

Změna v rozsahu předmětu nájmu str. 37 č. 41, 42.

Výměna bytu chráněného za nechráněný str. 34 č. 33, 34.

Smluvní ochrana nájemníka str. 35 č. 35.

nájemníkovi, dále na byty a místnosti, které se po 31. březnu 1928 pronajímají novému nájemníkovi nebo podnájemníkovi, v obou případech s výjimkou bytů zajištěných podle § 13 zákona ze dne 11. července 1922, č. 225 Sb. z. a n., a bytů, pro které byl určen nájemník podle § 2 odst. 2, právě uvede-

### Nový nájemník.

525. „Novým nájemníkem“ ve smyslu § 31 č. 4 (zák. č. 44/1928) jest, kdo *neměl sporný byt v nájmu*, ať byl v jiném bytě v jiném nebo v téže domě. (Sb. č. 9414, 8778.) — O přípustnosti výpovědi z bytu, jež *nepodléhá* ochraně nájemců, jest rozhodovati v řízení *sporném*, nikoliv v řízení nesporném, *třeba* strany rozšířily *úmluvou* některá ustanovení zákona o ochraně nájemců na byt, o jehož vyklizení šlo. (Smlouvou nájemní z 24/8 1929 žalovaný zajistil si *výhody*, jež poskytl zákon o ochraně nájemců dosavadní nájemní smlouvě jiného nájemníka z 15/8 1921. Proti soudní výpovědi, dané pronajímatelem z důvodu, že vypovídáný nájemník zavdal svým chováním příčinu k výpovědi podle smlouvy, *namíta* tento, že nájemní smlouva z 24/8 1929 *podléhá ochraně nájemců*. První soud výpověď zrušil, odvolací soud zrušil napadený rozsudek a vrátil věc prvnímu soudu, by jí, vyčkáje pravomoci, znovu projednal a rozhodl v řízení výpovědním podle civilního soudního řádu. Nejvyšší soud nevyhověl rekursu. Smlouvou nemožno býti změněny *vešci předpisy* o způsobu řízení, jímž jest rozhodovati o sporných právech. Proto o *výpovědi* a o její přípustnosti a platnosti ohledně bytu, který *po samém zákonu* ochraně zákona *nepodléhá* — jde o *nového* nájemníka ve smyslu § 31 č. 4 — rozhoduje soudce *nesporný*, nýbrž soudce *sporný*). Roz. 6/9 1930 Sb. č. 10127, R. Ztg. 1931 str. 46.

### Sloučení bytů.

526. *Sloučení* bytů a místností v *starých domech* s byty a místnostmi v *novostavbách* není zakázáno, *stačí* povolení příslušného stavebního úřadu (§ 1, 20 č. 8 zák. č. 225/22, *pozn.* nyní § 24 č. 1 zák. č. 118/28.) — (Námítky proti výpovědi z bytu v domech č. 8 a 8 a) celkem o 5 pokojích, kuchyní a přísl. — zamítnuty. Celý byt se skládal ze 3 pokojů ve starém domě č. 8 a ze 2 pokojů s přísl. v domě novém č. 8 a), oba byty byly spojeny dvěma dveřními otvory na základě pravoplatného povolení stavebního úřadu uděleného zesnulému spoluvlastníku domu. Byt spadá pod ustanovení § 31 č. 5 zák. č. 48/1925 — *pozn.* nyní § 31 č. 4 — první věta.) Roz. 14/6 1928 Sb. č. 8134.



ného zákona o mimořádných opatřeních bytové péče, ve znění zákona ze dne 26. dubna 1923 č. 87 Sb. z. a n., a zákona ze dne 17. prosince 1927 č. 183 Sb. z. a n., a bytů přidělených vojenským gázistům

#### Změna ve způsobu užívání části bytu.

527. Byt o 5 pokojích, jenž byl již při vzniku nájemního poměru (od ledna 1926) vyloučen z ochrany nájemců (§ 31 č. 5 zák. č. 48/1925), nemohl se napotomní libovolnou úpravou bytu nájemcem v ten způsob, že dva pokoje byly zřízeny za čekárnu a ordinační síň, dostati pod ochranu nájemců. Na tom nemění nic předpis § 1 odst. 2 č. 16 zák. č. 44/1928 (jenž v poslední větě vykládá širěji pojem obytných místností ve prospěch nájemců při výpovědním důvodu t. zv. nadměrných bytů, pokud ovšem tyto jsou ještě pod ochranou. Výpověď ponechána v platnosti.) Roz. 19/10 1928 Sb. č. 8394.

528. Byl-li původní smlouvou pronajat byt o 4 obytných místnostech a kuchyni a napotom bylo umluveno, že jedné z obytných místností jest použití za kuchyň a kuchyně za spíží, nelze použít § 31 č. 5 zák. (č. 48/1925), třebaž v pozdější dohodě bylo stanoveno, že nájemník odevzdá byt ve stavu, v jakém byl při prvé dohodě. (Podle § 1094 obč. z. náj. smlouva se uskutečňuje a užívání nájemního předmětu pokládá se za koupené, jakmile se pronajímatel dohodne o podstatných kusech nájmu, o náj. předmětu a o nájemném. Určení nájemního předmětu je podstatným kusem nájemní smlouvy, která se uskutečňuje teprve, když se strany dohodnou také o něm První smlouva o 4 pokojích a kuchyni, druhá o 3 pokojích, z jednoho kuchyně, z této spíže — výpověď zrušena, předmět nájemní týž.) Roz. 24/8 1928 Sb. č. 8247.

#### Obytné místnosti.

529. Za obytné místnosti po rozumu § 31 odst. 1 č. 5 (zák. č. 48/25) jest považovati takové místnosti, jež jsou určeny a způsobilé k obývání. Lhostejno, jak nájemce užívá bytu. (Výpověď ze čtyřpokojového bytu s přísl., jehož nájemce užíval částečně za ordinační místnosti jako zubní technik, zachována v platnosti — pro výklad výrazu „obytné místnosti“ v smyslu § 31 č. 5 nelze použítí předpisu § 9 odst. 3 platícího pro zvýšení náj.) Roz. 4/7 1928 Sb. č. 8195.

530. Místnost, k níž přísluší nájemci jen užívací právo, pokud pronajímatel tuto místnost nepronajal letním hostům (mansardní světnice) nelze čítati k najatým obytným místnostem podle § 31 č. 5 zák. č. 48/1925 (nebyla předmětem pronájmu, jehož by mohli

podle zákona ze dne 13. května 1924 č. 118 Sb. z. a n., jímž se mění §§ 25 zákonů o ubytování vojska; 5. na výkon živnostenského oprávnění ku přechovávání cizinců;

nájemce sám bezvýhradně užívati — § 1090 obč. z.) Pokud světnice v přístavku bez kamen není obytnou místností podle § 31 č. 5. (Tento předpis, pokud jde o byty má na mysli jen místnosti k obývání určené a způsobilé v každé době roční, tedy i v zimě.) Veranda není obytnou místností. Roz. 27/12 1929 Sb. č. 9486 Jur. Ztg. č. 1069.

531. Za „obytné pokoje pro služebné“ nelze pokládati pokoje, jež obývají blízcí příbuzní nájemcovi, třebaž konali služby v jeho živnosti (restaurační). Roz. 16/8 1928 Sb. č. 8219.

#### Jiné místnosti.

532. Ustanovení § 31 č. 4 zák. č. 44/1928 vztahuje se i na jiné místnosti než byty. Z ochrany jsou vyloučeny nájmy (po 1/5 1924 ujednané) nejen velkých bytů, nýbrž i velkých místností, které slouží k provozování živnosti. (Výpověď daná z nájmu — hovárny se 2 dílnami, v I. poschodí skladistiš a ve dvoře kancelář, 4 místnosti — ujednaného v listopadu 1925 uznána za účinnou s poukazem na ustanovení § 31 č. 4 a § 30 — na § 1 č. 16 nelze se tu odvolávati.) Roz. 8/8 1929 Sb. č. 9109, Jur. Ztg. č. 1034.

533. Předpis § 31 odst. 1 č. 5 (zák. č. 48/25) vztahuje se nejen na byty, nýbrž i na místnosti kancelářské — jak nejv. soud vyslovil již v roz. Sb. č. 8195 a 8219; Výraz „byt“ jest tu rozuměti v širším smyslu § 30. Roz. 16/3 1929 Sb. č. 8804.

534. Za podmínek § 31 č. 5 (zák. č. 48/1925) nepodléhají ochraňené nájemníkům ani tovární objekty. (Objekty odpovídající svou rozsáhlostí předpisu § 31 č. 5, nepodléhají tomuto zákonu a smlouvy, ujednané po 1/5 1924 mohou býti výpověděny, i kdy tu není důvodů § 1 nebo 3 zák. — § 30, přes to, že v § 31 č. 5 použito bylo slov „obytných místností“ odvol. soud, jenž citoval vhodné ustanovení § 31 č. 4 zák. 44/1928. — Nájem tovární budovy s byty, kancelářemi, celkem 9 místnosti spadá pod § 31 č. 5 zák.) — Roz. 23/8 1928 Sb. č. 8237.

535. Pod ustanovení § 31 č. 5 (zák. č. 48/25) spadají i nájmy k provozu živnosti. S hlediska § 31 č. 5 jest lhostejno, že nájemce provozuje v najatých místnostech živnost přechovávání cizinců. (Příkaz k vyklizení restauračních místností s přísl. a 6 hostinských místností zachován v platnosti). Roz. 16/8 Sb. č. 8219.

6. s účinností ode dne 1. října 1928 na byty nájemníků, kterým byla pro berní léta 1924, 1925 a 1926 pravoplatně předepsána daň z příjmu (důchodková) z ročního příjmu nejméně 100.000 Kč; ustanovení toto

Podnájem k § 31 odst. 1 č. 4.

536. Nevztahuje-li se ochrana na jednotlivou nájemní smlouvu strany, platí to i pro podnájem takových místností, pokud místnosti v podnájem dané se hodí pod § 31 odst. 1 č. 5 (zák. č. 48/25.) Naproti tomu dle roz. Sb. č. 7877 neplatí vyloučení z ochrany pro podnájem místnosti v menším rozsahu, byť i celé najaté místnosti dle § 31 č. 5 z ochrany byly vyloučeny. — Roz. 16/3 1929 Sb. č. 8804, R. Ztg. 1929 str. 156.

537. Poměr podnájemní jest posuzovati s hlediska zákona o ochr. náj. samostatně, odděleně od nájemního poměru, z něhož podnáj. poměr vzešel. — Byla-li dána do podnájmu část bytu, kterýž z důvodu § 31 č. 5 zák. č. 48/1925 z ochrany jest vyloučen, jež nedosahuje výměny v tomto zák. ustanovení stanovené, platí pro ni ochrana zákona, jmenovitě i ustanovení § 18 (obdobně jako u podnájemníků v domech státních Sb. č. 5853, 5423.) — Roz. 16/3 1928 Sb. č. 7877, R. Ztg. 1928 str. 236.

K § 31 odst. 1 č. 6.

Daňový předpis pozůstalosti nájemníka.

538. Daň z příjmu předepsanou zůstaviteli nelze pokládati za daň předepsanou dědici. — Byla-li odevzdací listina doručena dědici před 1/4 1928, nebyl byt stížen vypověditelností podle § 31 č. 6 zák. vzhledem k dani předepsané zůstaviteli. (Výpověď daná F—ové z bytu, podléhajícího jinak ochraně, z důvodu, že pozůstalostí po manželé F—ové byla předepsána daň z příjmu ročního nejméně 100.000 Kč — zrušena. Ustanovení § 547 obč. z. jest teoretickým principem, jemuž je samotným zákonem v zápětí odnímána jakákoli praktická platnost (Randa). Jakmile dědic nastoupí dědicitví nastupuje jenom ve příčině tohoto dědicitví na místo zůstavitele, to však neznamená, že zůstavitel a přihlásivší se dědic jsou jednou a touž osobou — podmínkou § 31 č. 6 jest, že žalované jako nájemníci byla daň předepsána.) Roz. 24/1 1930 Sb. č. 9566.

539. V případě § 31 č. 6 není nájemní soud příslušným k přípustění výpovědi, ježto by šlo o věc patřící na pořad práva. — Šlo-li by skutečně o takový případ, bylo by nesporné řízení o svolení k výpovědi zmatečným a mohlo by býti jako takové (rekursním soudem) zrušeno a návrh odmítnut. Zem. 20/5 30 — 449.

se netýká bytů, kterých se do 31. března 1928 užívalo a dosud užívá zcela nebo z části k výkonu jakéhokoliv povolání, živnostenských provozoven a jiných místností, které nejsou byty.

„7. s účinností ode dne 1. července 1930 na byty nájemníků, kterým byla podle pravoplatných předpisů za poslední tři léta počínajíc rokem 1925 nebo pozdějším předepsána daň důchodková (z příjmu, důchodková) z ročního důchodu (příjmu) průměrně aspoň 100.000 Kč; ustanovení toto netýká se bytů, kterých se do 31. března 1930 užívalo a dosud užívá zcela nebo z části k výkonu jakéhokoliv povolání, živnostenských provozoven a jiných místností, které nejsou byty.“

[2] V obci s méně než 2000 obyvateli, která v den vyhlášení zákona nebyla místem zcela dani činžovní podrobeným (§ 143 odst. 1 lit. a. a § 145 zákona ze dne 15. června 1927 č. 76 Sb. z. a n., o přímých daních), ustanovení tohoto zákona pozbudou účinnosti, usnese-li se na tom pravoplatně obecní zastupitelstvo většinou všech svých členů, a schválí-li usnesení zemský úřad, počátkem nájemního období následujícího po schválení usnesení.

V odst. 1 č. 4 a 6 nahrazena pisatelem slova „po (do) vyhlášení tohoto zákona“ slovy „po (do) 31. březnu (března) 1928“, jako dni vyhlášení zákona č. 44/1928.

V odst. 2. ponechána slova „v den vyhlášení zákona“ a „ustanovení tohoto zákona“ beze změny se smyslem odkazujícím k zákonu č. 166/1930. Zákon tento byl vyhlášen dne 29. listopadu 1930 a bylo by možno asi bez porušení úmyslu zákonodávce i toto datum v nynějším znění uvést. Slova „ustanovení tohoto zákona“ nutno v každém případě vztahovati na zákon nyní platný.

K těmto změnám ve znění zákona srv. též poznámky u § 10.

Nové ustanovení § 31 odst. 1 č. 7 doplňující a rozšiřující předcházející obdobné ustanovení č. 6 na dále od 1. července 1930 bylo připojeno v zákoně č. 30/1930.

Úvodní slova v § 31 odst. 1 v souvislosti s povšechným zněním § 1 (O výpovědi) a § 8 (O nájemném) znamenají *formální* konstrukci ochrany jako *pravidlo pro všechny* nájemní smlouvy bez rozdílu (ovšem s omezením na „místnosti“ ve smyslu § 30.) Platnost *pravidelných* předpisů občanského zákona a civilního řádu soudního stanoví zákon v § 31 pouze jako *výjimku* pro nájemy, na které se zákon „*nevztahuje*.“

Tato konstrukce jest ovšem potud vnitřně nedůsledná, že *pravidlo* ochrany v § 1 (a též § 8) jest stanoveno pro *právní poměr* (smlouva nájemní a podnájemní), kdežto *výjimky* z tohoto pravidla v § 31) stanoveny jsou pro *předměty* nájemních smluv (domy, byty s určitými vlastnostmi nebo určitých vlastníků), jindy opět pro určité *druhy nájemníků* (noví nájemníci), takže rozsah ochrany se řídí podle *různých* hledisek v praxi mnohdy dosti *nepřehledných*.  
Srv. k tomu str. 15.

I pro výjimky z platnosti zákona jest však vycházeti ze *základní právní konstrukce* § 1 a dlužno tudíž i ustanovení § 31 vykládati v ten smysl, že ochrana zákona se nevztahuje na *nájemní smlouvy* ujednané o předmětech a za zvláštních podmínek v § 31 stanovených.

I tu jest proto při zásadní otázce, zdali jde o nájemní poměr zákonem chráněný především zkoumati, zdali jde vůbec o *poměr nájemní* a zdali jsou v daném případě splněny *skutkové podmínky* vyloučení nájemní smlouvy z platnosti zákona, podle zvláštních znaků v jednotlivých ustanoveních § 31 uvedených.

K § 31 odst. 1 č. 3. *Stavební sdružení obecně prospěšná* str. 96.

K § 31 odst. 1 č. 4. Ustanovením § 23 zák. č. 118/1928 rozšířena působnost výjimky v § 31 č. 4 stanovené též na *byty zajištěné* podle §§ 9 až 16 a na byty, pro které byl určen nájemník podle § 6 zákona č. 118/1928, jehož účinnost ohledně §§ 1—16 byla čl. III. zák. č. 166/1930 prodloužena rovněž do 31./12 1931.

## § 32.

Osobám, kterým byly pronajaty náhradní byty nebo jiné místnosti podle ustanovení § 1 odst. 2 č. 9, 12,

### K § 32.

#### Výpověď z náhradního bytu pro neplacení nájemného.

540. Výpověď z bytu náhradního podle § 32 (ve smyslu usnesení soudního o připuštění výpovědi z 12/10 1929 pronajátého nájemníku za 1600 Kč ročně) může být dána podle § 1 odst. 2 č. 1

13 a 16 tohoto zákona nebo podle §§ 9 a 20 odst. 2, zákona ze dne 30. října 1919 č. 592 Sb. z. a n., může být dána výpověď jen podle ustanovení §§ 1 až 3, i když jde o místnosti, na které se jinak ustanovení tohoto zákona o výpovědi nevztahují.

Nezměněno.

O *pojmu náhradních bytů* a jiných místností podle § 1 odst. 2 č. 9, 12, 13 a 16 zákona vydáno ve smyslu § 1 odst. 4 *vládní nařízení* č. 103/1930, otištěné na str. 248.

Výklad na str. 171 a n.

O *ochraně* nájemníka v náhradním bytě ohledně *nájemného* srv. str. 19.

## § 33.

Zvýšení původně smluveného nájemného osobám, kterým byly pronajaty náhradní byty podle ustanovení § 9 zákona č. 592/1919 Sb. z. a n., nesmí být větší než zvýšení nájemného přípustné podle ustanovení tohoto zákona. Jde-li o takové náhradní byty v domech, přestavbách, nástavbách nebo přístavbách, pro něž bylo uděleno úřední stavební povolení po 27. lednu 1917, na Slovensku a Podkarpatské Rusi po 12. listopadu 1916, jest pro obecně přípustné zvýšení nájemného rozhodně nájemné, které bylo původně

pro neplacení nájemného *jen* tehdy, *nezaplatil-li* nájemník nájemného *smluveného* nebo *v přípustné míře zvýšeného* (§§ 8 až 13, 15, 16, 21 a 22), *pokud* výše jeho *není sporná*. Zvýšení dle uvedených ustanovení zákona (§ 8 a n.) tu *nepřichází v úvahu*, poněvadž byt, o který se jedná, je v domě *novém* a podléhá tudíž porozumu § 32 ochrany zákona *jen ohledně výpovědi* podle §§ 1 až 3. Právě *důsledkem* toho může se jednati v daném případě *jen* o nájemné *smluvené*. Toto podle spisů o svolení k výpovědi činilo 1600 Kč a bylo podle nesporného udání stran *zapláceno*. Že by bylo smluveno další zvýšení nájemného při poskytnutí náhradního bytu původně smluveného, nebylo stranou vypovídající ani tvrzeno, tím méně prokázáno. *Pokud* vypovídající *dovolává* se toho, že vypovídaný *nezaplatil* nájemné *ve větší výši*, než bylo původně smluveno, *požadované*, jde o nájemné, jehož výše je *sporná*, takže uplatňovaný důvod výpovědní *není opodstatněn*. Zem. 8/11 30 — 892,

smluveno; bylo-li smluveno teprve po 3. květnu 1920, je rozhodné původně smluvené nájemné snižené o 20%.

Nezměněno.

Ohledně *analogie* pro jiné *pozdější první pronájmy* pro základní nájemné podle § 8 odst. 2 srv. str. 306.

### § 34.

Soudem příslušným podle §§ 1, 4, 12, 21 a 22 tohoto zákona jest v obvodu hlavního města Prahy, stanoveném zákonem ze dne 6. 1920 č. 114 Sb. z. a n., kterým se sousední obce a osady slučují s Prahou, okresní soud civilní pro vnitřní Prahu (I, II, V. a VI.) v obvodu zemského hlavního města Brna, stanoveném zákonem ze dne 16. dubna 1919 č. 213 Sb. z. a n., o sloučení sousedních obcí s Brnem, okresní soud Brno-město.

Okresní soud civilní pro vnitřní Prahu umístěn jest v soudní budově na Karlově náměstí. (Věst. mín. sprav. 1928 str. 262.)

Ustanovení § 34 zákona o příslušnosti tohoto soudu pro celý obvod hlavního města Prahy není dotčeno vl. nařízením č. 198/1928 Sb. z. a n., kterým byly nově upraveny obvody okresních soudů v Praze a jejich působnost i názvy.

### § 35.

Pro soudní řízení o návrzích na svolení k výpovědi a na úpravu nájemného podle §§ 1, 4, 12, 21 a 22 tohoto zákona platí ustanovení o věcech ferialních.

Nezměněno. Ochrana I str. 227.

*Soudní prázdny* dle § 222 čřs. ve znění zákona z 19/1 1928 č. 23 Sb. z. a n. trvají nyní 2 měsíce, počínají 1. červencem a končí 31. srpnem.

### K § 35.

541. *Spor*, v němž jest se domáháno odevzdání věci držené bez právního důvodu, není *prázdinnou věcí* (§ 224 č. 5, nový doslov. *Odvolání* z rozsudku doručeného 18/7 1929 ve sporu o odevzdání místnosti, jež prý žalovaný drží bez právního důvodu, dav z nich výpověď se závazkem, že je odevzdá 1/9 1928, což neučinil, podáno dne 14/9 1929 *včas.*) Roz. 16/5 1930 Sb. č. 9919. Platí tu předpis § 225 Sb. č. 5468.

### § 36.

Výhod ustanovení tohoto zákona jsou účastní též příslušníci cizího státu za stejných podmínek jako příslušníci Československé republiky, pokud nakládá cizí stát s příslušníky československými v tomto směru stejně jako se svými státními příslušníky.

Nezměněno. Ochrana I str. 85.

### § 37.

Tento zákon pozbude účinností *dnem 31. prosince 1931.*

Počátek účinnosti zákona stanoven čl. V, konec čl. I § 1 zákona č. 166/1930.

Podle znění zákonů č. 30/1930 a č. 166/1930 *zákon* č. 44/1928 *nepozbyl vůbec účinnosti* (v § 37 téhož zákona *předem* do 31/3 1929 *stanovené*), nýbrž účinnost zákona č. 44/1928 se změnami zákony č. 30/1930 a č. 166/1930 ve znění jeho provedenými byla *prodloužena prvním* z nich do 30/11 1930, *druhým* do 31/12 1931.

Důsledně jest tudíž v § 37 zákona v nynějším znění (čl. VII; zák. č. 166/1930) stanoviti pouze *konec* (prodloužené) účinnost *dnem 31. prosince 1931.*

### K § 37.

Nejvyšší soud.

542. *Výpověď dána* 13/1 1928, musí proto její *platnost a účinnost* býti posuzována podle zákona ze dne 26/3 1925 č. 48 Sb. z. a n., neboť zákon ze dne 28/3 1928 č. 44 Sb. z. a n. *nabyl* podle § 37 účinnosti teprve dnem 1. dubna 1928, kdežto *předchozí zákon* *pozbyl* podle § 33 zák. č. 48/25 účinností dnem 31/3 1928. Právem tedy rekursní soud použil ustanovení § 31 č. 5 zák. č. 48/25, třebaže, dbav vhodného doslovu v rozhodující části, citoval také ustanovení § 31 č. 4 zák. č. 44/28. Roz. 23/8 1928 Sb. č. 8237. — *Pozn.* Za platnosti nynějšího zákona otázka může býti *jednodušší*, neboť *zákon* č. 44/1928 *v nezměněných částech* vůbec *účinnosti nepozbyl*, jak shora naznačeno.

543. Dle *zákonného stavu* (v době svolení k výpovědi) *nepřekáží* možnosti ubytovati se v domě *spoluvlastnický* vypovědané *patřícím* ani předpis zákona z 11/7 1928 č. 118 Sb. z. a n. o *pořebě úředního svolení k použití druhého bytu* (sloučení neb podobně) neboť *působnost* tohoto zákona *pomíjí* dnem 31/12 30 tu-

## § 38.

Provést tento zákon náleží ministru sociální péče spolu s ministry spravedlnosti, financí, vnitra a veřejných prací.

V zákoně č. 165/1930 připojeno ministerstvo veřejných prací patrně se zřetelem k tomu, že v tomto zákoně jsou obsažena též ustanovení týkající se zákona o stavebním ruchu.

V dřívějších zákonech byla již uvedena ostatní jmenovaná ministerstva, jimž náleží provést tento zákon. Prováděcí nařízení k zákonům o ochraně nájemníků vůbec posud vydána nebyla.

*Pozn. Do skončení tisku této části tohoto spisku úředně sestavené nové znění zákona ve smyslu čl. VII. zákona č. 166/1930 ve Sbírce zákonů a nařízení vyhlášeno nebylo.*

*Pokud jde o změny ve znění tu otištěném pisatelem soukromě provedené poukazuje se znova na poznámku před zněním zákona předeslanou na stránce 250.*

diž *prvé*, než v usnesení výpověď připouštějícím jest stanovena doba k vyklizení najatého bytu (v lednovém nájemním období 1931). Kr. 2018 1930 — 378. — *Pozn.* Mezitím ovšem byla působnost zákona č. 118/1938 zákonem č. 166/1930 prodloužena do 31/12 1931.

## Nejvyšší správní soud.

544. Podle kterého zákona má *stolice odvolací* rozhodovati, nastala-li za pendence rekursu *změna zákona*? (V nálezu Sb. adm. 2548/23 bylo vysloveno, že při vydání *expropriačního nálezu* — ve věci *stavebního ruchu* — jest se řídit dle zákona, který platil v době vydání nálezu a poněvadž nálezu *expropriační* jest aktem *konstitučním*, musí se i potvrzovací usnesení opíratí o *zákonný stav* platný v době jeho vydání. Citovaným nálezem jest vázán při rozhodování téhož případu i nss. sám, bez ohledu na to, že snad později v nálezu Sb. adm. č. 3559/24 vyslovil na základě plen. usnesení názor *odchylný*, dle něhož *nelze* použítí *staršího* zákona tam, kde zákon nový obsahuje předpis rázu *kogentního*. Nál. 2213 1927 Sb. adm. č. 6421.

## Exekuce vyklizením místností. — Odklad.

## I.

Pravoplatné usnesení soudu o svolení k výpovědi nahrazuje *platnou výpověď* (§ 4 zák. o ochr. náj.)

*Nevyhoví-li* nájemník příkazu k vyklizení místností včas určený v usnesení o svolení k výpovědi, může pronajímatel navrhnouti u okresního soudu *exekuční vyklizení* (§ 1 č. 4 ex. ř.).

Návrh na exekuční vyklizení musí však pronajímatel učiniti do 14 dnů po dni, kdy najaté místnosti podle usnesení o svolení k výpovědi *mají býti vyklizeny* (předpokládajíc, že usnesení o svolení k výpovědi před tímto okamžikem nabylo *právní účinnosti*) jinak svolení k výpovědi *pozbývá platnosti* a zůstává při původní smlouvě (§ 575 odst. 3 čřs.). Srv. roz. Sb. č. 7829, 7788 str. 137 č. 222, 223, též Ochrana I str. 247 č. 424—428.

Exekuce vyklizením povolena jest *účinná* i proti *podnájemníkům* (§ 568 čřs.). Srv. str. 138 č. 226, 227, též Ochrana I str. 249 č. 432—435.

Tvrdí-li *podnájemník* nebo *jiná třetí osoba* v bytě se nacházející (člen rodiny nájemníka a j.), že jí přísluší nájemní nebo jiné *právo k bytu*, může exekuci vyklizením odporovati *jen žalobou* podle § 39 č. 5 ex. ř. S *žalobou* může zároveň spojití žádost za *odklad* exekuce podle § 42 č. 5 ex. ř. Srv. str. 138 č. 228—233, o odkladu exekuce vyklizením str. 140 č. 239—240, též Ochrana I str. 249 č. 436—438 a str. 252, č. 442—448. §

Při povolení odkladu podle exekučního řádu může býti uloženo žalujícímu složení *jistoty* podle § 44 ex. ř. jako *podmínka* odložení výkonu vyklizení. Srv. str. 141 č. 242—244, též Ochrana I str. 253 č. 449—451.

## II.

Vedle odkladu exekuce vyklizením podle *pravidelných* předpisů exekučního řádu obsahuje zákon o odkladu exekučního vyklizení

místností ze dne 28. března 1928 č. 45 Sb. z. a n. — jehož účinnost byla zákonem č. 166/1930 prodloužena rovněž do 31. prosince 1931 — *zvláštní ustanovení o odkladu exekuce vyklizením za podmínek v tomto zákoně stanovených na dobu nejvýše tří čtvrtletí, ovšem pouze z domů a místností, na něž se vztahuje zákon o ochraně nájemníků* (§ 3 č. 6 cit. zák.).

Takto jest při exekuci vedené pronajimatelem na základě právo-  
platného usnesení o svolení k výpovědi zásadní *možnost odkladu*  
jak podle *pravidelných předpisů exekučního řádu*, tak i podle  
*zvláštního zákona o odkladu exekuce vyklizením* (pokud ovšem  
jinak v určitém případě dle tohoto zákona je vůbec přípustna).

*Rozsah působnosti* zákona o odkladu exekuce vyklizením č. 45/1928  
je potud *širší*, že odklad podle tohoto zákona *není omezen* toliko  
na *nájemníky a podnájemníky*, nýbrž jest *přípustný i při jinakém*  
*užívání cizích místností* (na př. jako *domovníka, zaměstnance*  
*s bezplatným bytem* a pod., nikoli však při *pouhé výprose*, § 1  
cit. zák.), podle některých rozhodnutí nejvyššího soudu dokonce  
*i tehdy*, když byt byl v užívání *propůjčen po 31. březnu 1928*,  
ovšem opět jen u *domů a místností* spadajících pod *zákon o ochraně*  
*nájemníků*. (Srv. roz. Sb. č. 8962 pod č. 545 a roz. cit. pod č. 556  
u § 3 č. 6.)

Zdá se však, že i stylisace § 3 č. 6 tohoto zákona odkazující  
na *hranici působnosti* zákona o ochraně nájemníků určenou *podle*  
*předmětu* (nájmu, užívání) není při nynějším znění § 31 zákona  
o ochr. náj. v praxi vždy zcela jasná a nepochybná.

D)

## Zákon ze dne 28. března 1928 o odkladu exekučního vyklizení místností č. 45 Sb. z. a n.

*Účinnost tohoto zákona byla čl. II zákona č. 166/130  
prodloužena beze změny do 31. prosince 1931.*

Národní shromáždění republiky Československé  
usneslo se na tomto zákoně:

### § 1.

(1) Exekuční soud může na návrh povinného (ná-  
jemníka, podnájemníka, domovníka, zaměstnance s bez-  
platným bytem a pod.) nejvýše na dobu jednoho čtvrt-  
letí odložití exekuci vyklizením najatých neb užíva-  
ných místností, nemá-li povinný beze své viny jiné,  
potřebě odpovídající náhrady, anebo byl-li povolen  
odklad vyklizení místností, do nichž se má povinný  
nastěhovatí.

### K § 1 odst. 1.

Naturální byt z doby po 1. dubnu 1928.

545. § 1 zákona o odkladu exekuce vyklizením z 28/3 1928 č.  
45 Sb. z. a n. *vztahuje se i na exekuci vyklizením bezplatného*  
*bytu zaměstnancova*, a to i tehdy, *byl-li* naturální byt *propůjčen*  
*zaměstnanci po 31. březnu 1928*. Roz. 15/5 1929 Sb. č. 8962. —  
*Pozn.* Patrně ovšem pouze tehdy, jde-li o *domy a místnosti*, na  
něž se *vztahuje* zákon o *ochraně nájemníků* (§ 3 č. 6 zák. o od-  
kladu), ačkoli v tom ohledu § 31 jednotného hlediska nyní již ne-  
zachovává. Aspoň *nový nájemník* z doby po 31/3 1928 zákonem  
již *nechráněný*, nároku na odklad vzhledem k ustanovení § 31 č.  
4 zák. o ochr. náj. a § 3 č. 6 zák. o odkladu činiti *nemůže*.

Povinný Ochrana I str. 231 č. 391—396.

Vzdání se nároku na odklad Ochrana I str. 233 č. 397.

(<sup>2</sup>) Návrh na odložení exekuce učiniti lze ještě před uplynutím lhůty stěhovací. Okolností, jimiž se návrh odůvodňuje, buďtež na vyzvání exekučního soudu osvědčeny.

(<sup>3</sup>) V usnesení odklad povolujícím udá soud den, kdy lhůta odkladu se končí.

Náhrada potřebě odpovídající Ochrana I str. 233 č. 398—401.

546. Povolení odkladu není na závadu, že *povinný*, nikoli však jeho *rodina*, bydlí v *podnájmu* v jiné *vzdálené obci*, kam byl *služebně přeložen*. („Potřebě odpovídající náhrada“ ve smyslu § 1 znamená v podstatě *dostatečnou náhradu*, t. j. náhradní místnosti, které se srovnávají s *nezbytnou potřebou* nájemníkovou — ta tu dána není.) Roz. 7/3 1929 Sb. č. 8763.

547. Jde-li o výpověď z velkého bytu a krámu (v Plzni), není třeba, aby soud z *úřední moci* provedl šetření dotazem na městský úřad, že v městě není bytové tísně, jestliže vymahající strana takového přezvědného prostředku nenabídla a ani jinak z obsahu skutkových tvrzení stran nejeví se toho potřeba (§ 55 posl. odst. ex. ř.) — Odmitnouti je tvrzení, že výplatou *odstupného* bylo by možno místnosti takové si opatřiti (i pro předpis § 20 zák. o ochr. náj.), také, že povinni jsou tak *majetní*, že mohou si opatřiti náhradní místnosti za sebe vyšší nájemné. — *Novoty* v řízení rekursním jsou *nedovoleny* (§ 65, 78 ex. ř., § 514, 482 odst. 2 čr.) Kr. 14/2 30 — 63. — Srv. též Ochrana I str. 230 č. 389, 390.

### K § 1 odst. 2.

Povolení exekuce vyklizením po podání návrhu na odklad.

548. Podání návrhu na odklad exekučního vyklizení z bytu (zák. č. 45/1928) *nepřekáží*, by nebyla *povolena exekuce* vyklizením z bytu. (Po povolení odkladu exekuce vyklizením podle § 1 zák. č. 45/1928 byl podán návrh, by byla povolena exekuce vyklizením nájemníka a by zároveň byly z bytu vyklizeny i jiné osoby, které by tam snad byly. Návrh prvním soudem byl zamítnut s odůvodněním, že byl povolen odklad. Rekursní soud *povolil* exekuci s tím, že s výkonem jest *posečkatí až do pravoplatného rozhodnutí o návrhu dlužníka na odklad* exekuce, pokud se týče až do uplynutí odkladné lhůty. Nejvyšší soud změnil napadené usnesení v ten rozum, že z něho *vypustil* slova „za současného vyklizení z tohoto bytu jiných osob, které by se tam snad nacházely“, ji-

(<sup>4</sup>) Trvají-li důvody odložení exekuce i po uplynutí lhůty, na kterou byl odklad povolen, může býti vyklizení na návrh povinného odloženo ještě jednou, a to opět nejvýše na dobu jednoho čtvrtletí; po třetí a naposled může býti vyklizení v těchto případech odloženo — opět nejvýše na dobu jednoho čtvrtletí — jedině tehdy, potvrdí-li politický úřad (administrativní vrchnost) *prvé stolice*, že v obci není potřebné náhrady.

Srv. poznámky k § 1 Zákony II str. 154.

Vzorec návrhu na odklad tamtéž str. 271, vzorec usnesení soudu o odkladu str. 273.

Analogické použití vládního nařízení č. 1031/1930 o pojmu náhradního bytu vydaného pro obor zákona o ochraně nájemníků lze pokládati za zásadně přípustno i pro určení „jiné, potřebě odpovídající náhrady“ ve smyslu § 1 zákona o odkladu.

nak dovolacímu rekursu nevyhověl. Návrh na *odložení* exekuce lze podle § 1 zák. č. 45/1928 učiniti již *před* uplynutím lhůty stěhovací. Z toho plyne, že podání návrhu na odklad exekuce nepřekáží, by nebyla povolena exekuce vyklizením bytu, poněvadž jen výkon exekuce jest jejím odložením *zastaven* a lze exekuci provéstí, jakmile projde lhůta, na níž bylo obmezeno odložení exekuce. *Odstavec* povolující exekuci *vyklizení jiných osob*, jež by se v bytě nacházely, do *usnesení povolujícího* exekuci *nepatří* (§ 7, 9, 54 odst. 1 ex. ř., § 568 čr., § 349 ex. ř.) — Roz. 25/9 1930 Sb. č. 10165.

### K § 1 odst. 4.

Počátek čtvrtletní lhůty.

549. Čtvrtletní lhůtu, na kterou podle § 1 zákona č. 45/1928 (prodlouženého do 31/12 1931) exekuce vyklizením najatých místností na návrh nájemníka může býti odložena, jest zásadně počítati ode dne, kdy *potřeba odkladu* exekuce *nastala*, t. j. tedy ode dne, *kterého* vymahající věřitel (pronajímatel) *učinil návrh* na *exekuční vyklizení*. Roz. 7/1 1931 R I 969/30 Pr. T. 27/2 31.

Další čtvrtletí Ochrana I str. 234 č. 402.

Lhůty odkladu — celkem 9 měsíců Ochrana I str. 235 č. 403.



## § 2.

(1) Nezaplatí-li povinný do osmi dnů od právní moci usnesení exekučního soudu pronajímateli případný nedoplatek nájemného a částku rovnající se poměrnému dílu nájemného i s vedlejšími poplatky, připadající na dobu do konce nájemního období, nejvýše však na dobu, na kterou byla exekuce odložena, pozbývá odklad exekuce platnosti. Neplatil-li povinný dosud nájemného, určí náhradu, kterou za další užívání jest zaplatiti, soud, vyslechna strany.

(2) V usnesení odklad exekuce povolujícím budíž uvedena částka, kterou má povinný podle ustanovení odstavce 1. zaplatiti, a povinný budíž poučen, že na návrh pronajímatele (majitele místnosti) bude exekuce vykonána, když případný nedoplatek nájemného a náhrada za další užívání místností nebudou včas zaplacený.

Srv. Zákoný II str. 171.

*Příkaz* podle § 2 odst. 2. o zaplacení částky stanovené ve smyslu odst. 1 a *poučení* o následcích nevyhovění jest uvéstí ve *výrohu usnesení*. Srv. roz. Sb. č. 6926 Ochrana I str. 236 č. 406.

*Vzorec* usnesení Zákoný II str. 273.

## § 3.

Ustanovení § 1 neplatí:

1. opatřil-li pronajímatel (majitel místnosti) povinnému dostatečnou místnost náhradní;

2. byla-li nájemníkovi dána výpověď z důvodů uvedených v § 1 odst. 2 č. 2 až 8 zákona ze dne 28.

## K § 3 č. 2.

Důvody svolení k výpovědi — odklad.

550. Okolnost, že jest nezbytno provéstí *bezodkladně opravu* chatrného krovu a že tato oprava vzhledem k nebezpečí, jež by s ní mohlo vzniknouti obyvatelům vyžaduje, by opustili obývané místnosti, *není* důvodem *vyklučujícím* odklad exekučního vyklizení

března 1928 č. 44 Sb. z. a n. o ochraně nájemníků, nebo byla-li dána výpověď nebo zrušena nájemní smlouva z důvodů uvedených v § 3 téhož zákona;

3. byl-li domovnícký poměr nebo služební poměr zaměstnance požívajícího bezplatného bytu zrušen z toho důvodu, že domovník nebo zaměstnanec:

a) dopustil se krádeže, zpronevěry nebo jiného činu, který ho činí nehodným zaměstnavatelovy důvěry;

b) způsobil svou vinou zaměstnavateli značnou škodu;

c) chová se k zaměstnavateli urážlivě nebo hrubě;

d) zdráhá se bezdůvodně konati své povinnosti;

e) vede život nemravný nebo pohoršlivý;

4. potřebuje-li majetník podniku továrního, živnostenského nebo zemědělského pro své zaměstnance bytů, které jsou přístupny toliko prostorami, náležejícími k jeho podniku;

podle § 3 zák. (Výpověď povolena z důvodu č. 15, odklad *povolena*, § 3 č. 2.) Roz. 27/10 1928 Sb. č. 8416.

551. Byla-li výpověď připuštěna z důvodu § 1 odst. 2 č. 6 a § 3 odst. 2 zák. o ochr. náj., nemá *zjednáni nápravy* pro exekuční řízení o odkladu významu (to může odvrátiti jen svolení k výpovědi z důvodu č. 6). Rovněž *nelze* v tomto případě přihlížeti k tvrzení povinné strany, že *nená* zatím jiné potřebě odpovídající *náhrady* *Novoty* v řízení o odkladu v rekursu jsou *neprípustny*. Kr. 2/5 30 — 222.

552. Byla-li výpověď povolena z důvodu *všeobecného* podle § 1 odst. 1 zák. o ochr. náj., není odklad zásadně vyloučen. Kr. 25/1 30 — 9.

## K § 3 č. 3.

553. Podmínkou odepření odkladu podle § 3 č. 3 jest, že domovnícký poměr byl zrušen z důvodů tam *uvedených*. Byla-li dána výpověď *bez udání důvodů* (podle soudních spisů V), *není* podmínka ta dána. Ku 5/6 30 — 257. — *Pozn.* Ovšem, tvrdí-li skutečnosti takové vypovídající v řízení o odkladu, má je exekuční soud zjistiti.

5. poškodil-li nebo ohrožoval-li povinný nebo členové jeho domácnosti vážně život, zdraví nebo majetek pronajímatele (majitele místnosti) nebo obyvateli domu;

6. jde-li o domy a místnosti, na něž se nevztahuje zákon o ochraně nájemníků.

Znění zákona v č. 2 bylo by vzhledem k nynějšímu znění zákona o ochraně nájemníků doplniti za slovy „zákonu ze dne 28. března 1928 č. 44 Sb. z. a n.“ dalším určením „ve znění zákona č. 30/1930 a č. 166/1930 Sb. z. a n.“, ač znění tohoto zákona v uvedených místech (§ 1 odst. 2 č. 2 až 8 a § 3) zůstalo jinak věcně nezměněno.

Čl. II a VII zák. č. 166/1930 ovšem změnu ve znění zákona č. 45/1928 přímo nenařizuje.

K č. 3. Zákon o právních poměrech domovníků ze dne 30/1 1920 č. 82 Sb. z. a n. otištěn *Zákonů I.* str. 93.

#### § 4.

Osobám, které obývají v podnicích zemědělských byty určené pravidelně pro ubytování zaměstnanců zemědělského podniku, lze — pokud osoby ty nejsou podle § 3 vůbec vyloučeny z ochrany tohoto zákona — povolití odklad pouze jednou nejvýše na stejnou

#### K § 3 č. 5.

555. Toto ustanovení předpokládá *vážné ohrožení* na zdraví, majetku *po* dané výpovědi. Kr. 5/6 30 — 257.

#### K § 3 č. 6.

556. Domovníci *v domech*, na které se *nevztahuje* zákon o ochraně nájemníků, *nemají* nárok na odklad exekuce vyklizením. Roz. 15/1 1931 R I 1004/30 R. Zíg. 1931 str. 73.

#### K § 4.

557. Odklad vyklizení bytu zaměstnance v zemědělském podniku, sloužícího pravidelně k ubytování takových zaměstnanců (okolnosti tyto zjištěny v rozsudku tvořícím exekuční titul, v němž však nebyla zjištěna skutkově ani ujednaná ani obvyklá výpovědní lhůta) lze povolití jen jednou a na lhůtu *jednoho měsíce*, počínající dnem *pravoplatnosti* exekučního titulu. Kr. 26/5 30 — 242.

dobu, jako jest smluvená neb obvyklá výpovědní lhůta z námezdního poměru, nikdy však na dobu delší jednoho měsíce.

#### § 5.

(<sup>1</sup>) Nemá-li ten, kdo byl z dosavadních místností vystěhován, kam by složil své věci, jest povinna obec, ve které k vystěhování dojde, neprodleně řádně uložiti vyklizené věci potud, než jimi oprávněný naloží jinak. Povinnost tato se končí uplynutím jednoho roku ode dne, kdy vyklizené věci byly obcí převzaty do úschovy.

(<sup>2</sup>) Aby mohla obec včas učiniti přiměřená opatření, buďž jí o zamýšleném vyklizení dána zpráva, jakmile bylo povoleno, nejpozději dva dny před výkonem.

(<sup>3</sup>) Nepřevzme-li vlastník věcí u obce uložených do roka ode dne, kdy byly uloženy, buď na návrh obce nařizen jich prodej podle ustanovení exekučních řádů o prodeji věcí z nemovitosti vyklizených.

#### § 6.

(<sup>1</sup>) Tento zákon *po z bu d e* účinností dnem 31. pr. since 1931.

(<sup>2</sup>) K odkladům povoleným podle zákona ze dne 31. března 1925 č. 51 Sb. z. a n., o odkladu exekučního vyklizení místností, jest přihlížeti při rozhodování podle § 1 tohoto zákona.

(<sup>3</sup>) Lhůta jednoho roku zmíněná v § 5 tohoto zákona neskončí se u věcí, které obec v den účinnosti tohoto zákona má v úschově podle ustanovení dříve platných,

#### K § 5.

Ručení obce za náhradu škody. Ochrana I str. 240 č. 413 až 415.

před uplynutím tří měsíců ode dne účinnosti tohoto zákona.

V odst. 1 nutno *opravit* konečný den účinnosti tohoto zákona (na místě původního data 31. března 1929) podle čl. II zák. č. 166/1930 na 31. prosince 1931. Ustanovení a počátku účinnosti (dnem 1. dubna 1928) možno vypustiti.

Odst. 2 a 3 jsou nyní bezpředmětny.

Pokud by přes to v zákoně byly ponechány, bylo by třeba v odst. 3 slova „ode dne účinnosti *tohoto* zákona (t. j. zákona č. 45/1928) nahraditi slovy: ode dne 1. dubna 1928.“

### § 7.

Provést tento zákon náleží ministru spravedlnosti v dohodě s ministry sociální péče a vnitra.

Prováděcí nařízení posud vydáno nebylo. Snad by bylo možno jim provést změny ve znění zákona dle nynějšího zákonného stavu za potřebné uznané.

E)

## Zákon o mimořádných opatřeních bytové péče

ze dne 11. července 1928 č. 118 Sb. z. a n.

*Účinnost ustanovení §§ 1 až 16 v § 25 obmezená do 31. prosince 1930 byla čl. III. zákona čís. 166/1930 prodloužena do 31. prosince 1931.*

*Judikatura k dřívějšímu zákonu o mimořádných opatřeních bytové péče č. 225/1922 ve znění zákona č. 87/1923 a zákona č. 296/1924 Sb. z. a n. — otištěnému *Zákony II* str. 209 — zůstává i pro nynější zákon, pokud jim nebyla dřívější ustanovení změněna, po většině i na dále směrodatnou.*

Národní shromáždění republiky Československé usneslo se na tomto zákoně:

### I. O přeměně a způsobu užívání bytů.

#### § 1.

(<sup>1</sup>) Zrušiti byt připojením jeho nebo jednotlivých jeho částí k jinému bytu nebo k jiným místnostem, používatí bytu nebo jednotlivých jeho částí k jiným

### K § 1 odst. 1. — Nejvyšší soud.

#### Platnost nájemní smlouvy.

558. Nájemní smlouva není nicotná, *třebas* jí bylo skutečně provedeno *sloučení bytů* zapovězené zákonem ze dne 11/7 1922 čís. 225 Sb. z a n. (Žalovaný měl v *témž domě* najaty dva byty čís. XIV a XIII od dřívějšího vlastníka. Nynější majitelé žalovali o *vyklizení*, že žalovaný *sloučil* oba byty v jeden *proti zákazu* § 1 zák. č. 225/22, že *proto* nájemní smlouva je *nicotná* podle § 879 obč. z. a žalovaný *bydlí* v domě *bez právního důvodu*. Žaloba *zamítnuta*. Předpisy § 1, 3 zák. č. 225/22 jsou jen předpisy *policejní* — § 18 *cít. zák.* — kdo proti nim *jedná*, může býti podle záko-

účelům než k bydlení nebo mít v téže obci dva nebo více bytů jest dovoleno pouze se svolením okresního úřadu.

(<sup>2</sup>) Žádati za svolení ke zrušení bytu nebo k používání bytu k jiným účelům než k bydlení jest oprávněn vlastník domu, jiná osoba jen se souhlasem vlastníka domu.

V § 1 spojena část ustanovení § 1, 3 a 4 dřívějšího zákona č. 225/1922 ve stylisaci poněkud odchylné.

na přidržován k tomu, by opět zjednal stav zákonu odpovídající. — Žalobci mohli se dle zákona u příslušného úřadu domáhati nápravy nebo žádati podle § 1 zákona o ochr. náj. o *povolení k výpovědi* z bytu, o němž míní, že jeho užívání žalovanému podle zákona nepřislouží a ohledně něhož by se pak žalovaný nemohl také dovolávat ochrany nájemníků — *nikoli* však žalobou domáhat se *zrušení nájemní smlouvy* ohledně *obou bytů* žalovaným toho času prý najatých z lichého důvodu nicotnosti nájemní smlouvy podle § 879 obč. z. Roz. 27/4 1928 Sb. č. 8007.

559. *Přestupkem* podle § 1 zákona o mimořádných opatřeních bytové péče z 11/7 1928 č. 118 Sb. z. a n. není ohrožena *platnost nájemní smlouvy* ohledně bytů spadajících pod tento předpis. (Pronájem *obchodních místností* bez povolení úřadu *zřízených z dřívějšího bytu* — smlouva nájemní *platna*, následky jen *policejní*, trest podle § 20 pro přestupek § 1 cit. zák. Nejvyšší soud *trvá* při názoru vysloveném ve Sb. č. 8007 i za platnosti zákona č. 118/1928.) Roz. 7/2 1930 Sb. č. 9623.

#### Připojení místností v novostavbě.

560. *Sloučení bytů* a místností v *starých domech* s byty a místnostmi v *novostavbách* není zakázáno, *stačí* povolení příslušného stavebního úřadu (§ 1, 20, č. 8 zák. č. 225/22, *pozn.* nyní § 24 č. 118/28). Rozhodnouti o tom, zda sta ební povolení bylo omezeno na osobu stavebníka a pominulo jeho smrtí, jest povolán stavební úřad. Roz. 14/6 1928 Sb. č. 8134.

Srv. výpovědní důvod § 1 odst. 2 č. 5 str. 261 a roz. č. 374 až 377 tamtéž, též str. 44 č. 50.

#### K § 1. — Nejvyšší správní soud.

##### Přeměna bytu v jiné místnosti.

561. Pro *neoprávněnou přeměnu* bytu ve skladiště může podle § 4 zák. č. 225/22 býti *trestán také správce domu* (syn vlastnice), který přeměnu provedl, nikoli jen vlastník (přes to, že dle zákona

## § 2.

(<sup>1</sup>) Svolení podle § 1 může býti dáno, zřídí-li žadatel v obci náhradní místnosti způsobilé k obývání, nebo není-li v obci nedostatek bytů, jinak jen z důležitých příčin, na příklad lze-li připojením bytu nebo jednotlivých jeho částí k jinému bytu zameziti přeplnění bytů, nebo jde-li o použití bytu nebo jednotlivých jeho částí k účelu, který jest ve veřejném zájmu, anebo potřebuje-li žadatel dvou nebo více bytů v téže obci pro výkon svého povolání.

(<sup>2</sup>) Svolení podle § 1 k používání jednotlivých částí bytu k jinému účelu než k bydlení není potřebí pro místnosti, kterých majetník bytu a osoby žijící s ním ve společné domácnosti užívají k výkonu svého povolání.

V dřívějším zákoně § 1, 4 a 5 v jiné stylisaci, zejména vypuštěn nyní výpočet příkladů, ve kterých se uznává potřeba částí bytu pro výkon povolání ve smyslu tohoto zákonného ustanovení.

jen tento o svolení k přeměně může žádati). Nál. 4/4 1927 Sb. adm. č. 6455. — *Pozn.* Srv. nyní § 22 zákona.

#### Užívání bytu k jiným účelům.

562. Předpis § 4 zák. č. 225/22 o tom, že užívání bytu k účelům jiným než obývacím, vyžaduje úředního schválení, platí též o *deputátních* bytech (*nerozhoduje* zdali *zákon o ochr. náj.* na deputátní byty se vztahuje čili nic.) Nál. 14/2 1927 Sb. adm. č. 6311.

563. I *přechodně* používání bytu nebo jeho částí k jinému účelu než k bydlení, třebaš nevyžaduje stavební přeměny, spadá pod ustanovení § 4 zák. č. 225/22. Nál. 25/11 1929 č. 13774/28 Pr. O. 1930 str. 189.

#### K § 2 odst. 2 (dříve § 5 č. 1 zák. č. 225/22).

##### Potřeba částí bytu k výkonu povolání.

564. Dle § 5 odst. 1 zák. č. 225/22 *není zapotřebí* povolení dle § 4 (*pozn.* nyní § 1 zák. č. 118/28) pro *ony části bytu*, jichž majetník bytu, nemaje bytu jiného, *potřebuje* jako domácí dílnu pro výkon svého řemesla. (Místnosti, jež byly dosud částí bytu používanou za *domácí dílnu* modistkou a také v budoucnosti budou používány za domácí dílnu krejčovskou, může býti používáno za dílnu *bez povolení* podle § 4.) Z nál. 31/3 1928 Sb. adm. č. 7191.

Výpočet v § 5 č. 1 dřívějšího zákona (Zákony II str. 214) může však sloužit jako vykladací pomůcka i pro stejné ustanovení nynějšího zákona v § 2 odst. 2.

### § 3.

Stavební změny za příčinou zrušení bytů nebo za příčinou jejich používání k jiným účelům než k bydlení, smějí býti stavebním úřadem povoleny jen, vykáže-li se vlastník domu svolením podle § 1.

V dřívějším zákoně § 6.

### § 4.

Připuštění místností k obývání podle § 1 nařízení ministra sociální péče v dohodě s ministrem vnitra a spravedlnosti ze dne 28. března 1918, č. 114 ř. z. o opatřeních bytové péče zůstávají v platnosti, dokud nebudou odvolána úřadem příslušným k udělení stavebního povolení nebo povolení obývacího.

## II. O nuceném pronájmu volných bytů.

### § 5.

Vlastník domu jest povinen nepronajaté a neobydlené místnosti, které se hodí k obývání a kterých nepotřebuje pro sebe nebo pro své zaměstnance, na příkaz okresního úřadu pronajmouti za byt do 15 dnů po pravoplatnosti příkazu.

Dříve § 2 odst. 1 zák. č. 225/1922.

## K § 5.

### Příkaz byt pronajmouti.

565. Do jaké míry jsou *letní byty* vyňaty z nuceného pronajmutí podle § 2 odst. 1 zák. č. 225/22 ve znění zákona č. 87/23. (Příkaz k pronajmutí místností, jichž vlastník používá pro sebe jako letního bytu, *aspoň na dobu*, po kterou letního bytu sám *nepoužívá*, zrušen pro nezákonnost.) Nál. 4/7 1928 Sb. adm. č. 7393.

556. Příkaz pronajmouti byt podle § 2 odst. 1 zák. č. 225/22 ve znění zákona č. 87/23 *není* přípustný, dokud *výpovědní lhůta* (ujednaná půlletní) *neuplynula*. Nál. 30/4 1928 Sb. adm. č. 7243.

### § 6.

(<sup>1</sup>) Nepronajme-li vlastník domu místnosti do lhůty stanovené v § 5, určí nájemníka do 8 dnů okr. úřad.

(<sup>2</sup>) Pronajme-li vlastník domu místnosti do lhůty stanovené v § 5, avšak nenastěhuje-li se do nich nájemník do lhůty stanovené za tím účelem okresním úřadem, může okresní úřad prohlásiti nájemní smlouvu za zrušenou a určí nájemníka do 8 dnů po pravoplatném zrušení nájemní smlouvy.

Dříve § 2 odst. 2 zák. č. 225/1922.

## III. O opatření obcí.

### § 7.

V obcích s více než 10.000 obyvateli může býti stanoveno pravoplatným usnesením obecního zastupitelstva, schváleným zemským úřadem a vyhlášeným způsobem v místě obvyklým, že vlastníci domů smějí do 31. prosince 1931 pronajmouti beze svolení obce byty pouze

1. těm, kdo v obci nebo v některé z obcí okolních vykonávají své povolání jako veřejní funkcionáři nebo jako veřejní nebo železniční zaměstnanci,

2. těm, kdo mají v obci právo domovské,

## K § 6.

### Exekuční návrh na odevzdání bytu.

567. Na základě nálezu okresní politické správy podle § 2 zák. o bytové péči (č. 225/1922) jest nejen určený *nájemník*, nýbrž i *okresní politická správa* oprávněna domáhati se *exekučního vyklizení* a odevzdání bytu. Roz. 5/11 1927 Sb. č. 7481.

## K § 7.

### Veřejný zaměstnanec.

568. Úředník veřejné *spolkové pokladny nemocenské*, která obstarává agendu sociálního pojištění podle zák. č. 221/24, je *veřejným úředníkem* ve smyslu § 9 č. 1 zák. č. 87/23 a nepotřebuje povolení obce, aby se mohl do ní nastěhovati. Nál. 22/5 1928 Sb. adm. č. 7293.

3. majetníkům a zaměstnancům podniku důlního, továrního, živnostenského, zemědělského neb obchodního v obci,

4. těm, kdo se stěhují z bytu do bytu v obvodu obce, měli-li již byt ve vlastním domě nebo byt naturální nebo služební anebo byt najatý od vlastníka domu,

5. státním občanům československým, kteří se stěhují z ciziny.

Vzhledem k prodloužení účinnosti zákona *změněno* v odst. 1 datum 31. prosince 1930 „do 31. prosince 1931“.

V dřívějším zákoně § 9.

### § 8.

(1) Obec s více než 10.000 obyvateli může ustanoviti vyhláškou, uveřejněnou způsobem v místě obvyklým, že vlastníci domů jsou povinni do 31. prosince 1931 oznamovati jí ve lhůtě vyhláškou stanovené každé uprázdnění a každý pronájem bytů nebo jiných místností. Ve vyhlášce může býti uložena také nájemníkům povinnost, aby oznamovali každý pronájem a každé uprázdnění místností daných do pronájmu.

(2) Obec může naříditi určitý způsob oznamování.

(3) Oznámení jsou prosta kolků.

V odst. 1 „den 31. prosince 1930“ nahrazen jako v § 7 dnem „31. prosince 1931“.

V dřívějším zákoně § 12.

## IV. O zajišťování bytů státních zaměstnanců.

### § 9.

(1) Uprázdní-li se byt, obývaný aspoň ode dne 19. srpna 1922 státním zaměstnancem, tím, že tento za-

### K § 9.

Byt obývaný státním zaměstnancem.

569. Byt obývaný dne 19/8 1922 státním zaměstnancem pozbyl povahu bytu, způsobilého k zajištění dle § 13 zák. č. 225/22 ve

městnanec byl přeložen do jiné obce, může jej okresní úřad, v jehož obvodu jest byt, zajistiti pro jiného státního zaměstnance.

(2) Byty zajištěné podle odst. 1. nebo podle § 13 zákona ze dne 11. července 1922, č. 225 Sb. z. a n., a zákona ze dne 26. dubna 1923 č. 87 Sb. z. a n. o mimořádných opatřeních bytové péče mohou býti znovu zajištěny.

V dřívějším zákoně § 13.

V odst. 1 na rozdíl od dřívějšího § 12 připojena slova „aspoň ode“ (dne 19. srpna 1922) a vůbec ustanovení § 9 a n. jsou jinak stylisována.

### § 10.

Byl-li byt zajištěn podle § 9, jest vlastník domu povinen pronajmouti jej ode dne, kterého se zruší nájemní smlouva, a není-li tu nájemní smlouvy, ode

znění zák. č. 87/23, jestliže po 19/8 1922 se uprázdnil způsobem zajištění vylučujícím, nebo jestliže úřad, ač mohl, bytu toho nezajistil neb od zajištění upustil. (Podmínkou zajištění jest, že musí zde býti vždy *kontinuita* v ten rozum, že byt musí býti *po celou dobu od 19/8 1922* jako byt pro státního zaměstnance zajištěný *v dispozici úřadu*. Prohlásil-li úřad, jenž k zajištění dal podnět, že na zajištění netrvá, vzdal se *pro vždy* nároku s oním bytem disponovati ve prospěch státních zaměstnanců a byt se vrátil do *volné* dispozice vlastníka domu. Pronajal-li pak vlastník volně byt, nepodléhá zajištění ani když byl nájemníkem opět státního zaměstnance, jenž byl přeložen.) Nál. 4/7 1928 Sb. adm. č. 7394. — Pozn. V § 9 nynějšího zákona č. 118/28 v souhlase s tímto nálezem nejvyššího správního soudu připojena slova „aspoň ode dne 19. srpna 1922“.

570. Byt obývaný 19/8 1922 *vojenským gázistou*, který byl později přeložen do *zálohy* (§ 25. bran. zák.), nelze podle § 13 zák. č. 225/22 ve znění zák. č. 87/23 zajistiti, když se byt uprázdnil tím, že onen gázista byv reaktivován, byl služebně přidělen do jiného působiště (nejde o „přeložení“). Nál. 30/4 1928 Sb. adm. čís. 7246.

571. *Nájemník* bytu, stran něhož bylo později provedeno řízení k zajištění bytu, není *stranou* v tomto řízení. — Nál. 28/3 1930 č. 4287/30.

dne, kdy se byt uprázdní, státnímu zaměstnanci, kterého mu označí úřad, který byt zajistil.

Dříve § 13 odst. 1, věta 2. v jiné stylisaci.

K otázce, kdo jest oprávněn učiniti návrh na exekuci vyklizením bytu pro veřejného zaměstnance zajištěného, srv. Dr. Oskar Dinter, Česk. Adv. 1927 str. 108.

### § 11.

Zajištění bytu zaniká, neoznačí-li úřad vlastníku domu ještě před počátkem výpovědní lhůty, následující po pravoplatném zajištění, státního zaměstnance, kterému byt musí býti pronajat, nebo neoznámí-li

### K § 10.

#### Předpis donucující.

572. Zajišťovací opatření ve smyslu § 9—14 zák. č. 118/28 lze vydati jen proti vlastníku domu. Zajištění nebrání, když vlastník převzal soukromoprávně závazek (v odstupní smlouvě) proti osobě třetí, že byt po jeho uprázdnění nepronajme, nýbrž dá k dispozici osobě třetí. Předpis § 10 je kogentní, podmínky zajištění jsou jedině, že jde o byt obývaný dne 19/8 1922 státním zaměstnancem a že se uprázdní byt jeho přeložením do obce jiné. — Nál. 22/3 1930 č. 12934/29.

#### Nárok veřejného zaměstnance na zajištěný byt.

573. Dle stálé judikatury nejvyššího správního soudu nemá sice státní zaměstnanec subjektivního práva žádati, aby byl pro něho zajištěn ten který byt. Jestliže však úřad zajistil již byt pro státního zaměstnance, pak vzejde z takového rozhodnutí státnímu zaměstnanci právo, že vlastník domu musí s ním uzavřít smlouvu nájemní a okresní úřad nemůže již odvolati své rozhodnutí o přikázání bytu, třebaž zajišťovací výměr (následkem stížnosti vlastníka domu) nevesel posud v moc práva. — Nál. 31/5 1928 Sb. adm. č. 7315.

#### Návrh na exekuci vyklizením zajištěného bytu.

574. Nejen státní zaměstnanec, pro něhož byt byl zajištěn, nýbrž československý stát jest oprávněn domáhati se vyklizení a předání zajištěného bytu (§ 3 odst. 2 ex. ř. § 1 č. 12.) — Československý stát zastoupený finanční prokuraturou za dopravní úřad železniční, k jehož žádosti byl byt podle § 13 zák. č. 87/1923 zajištěn.) Roz. 31/8 1927 Sb. č. 7279, Věst. č. 652.

mu označený státní zaměstnanec nejpozději pátého dne této výpovědní lhůty, že byt přijímá.

Dříve § 13 odst. 3.

### § 12.

Vyklidí-li přeložený státní zaměstnanec zajištěný byt dříve, než se skončí nájemní poměr, nesmí vlastník domu brániti státnímu zaměstnanci, pro něhož byt byl zajištěn, a který mu oznámil, že byt přijímá, aby se se svolením dosavadního nájemníka nastěhoval do zajištěného bytu.

Nové ustanovení.

### § 13.

Zajistiti nelze:

1. bytů, z nichž byla státním zaměstnancem nebo vlastníkem domu již platně dána výpověď,
2. bytů v domech stavebních sdružení, která byla ministerstvem sociální péče uznána za obecně prospěšná,

### K § 13 č. 1.

Zrušení nájemního poměru před zajištěním.

575. Ani podle § 9—14 zák. č. 118/1928 není přípustno zajištění bytu, jestliže již před doručením rozhodnutí o zajištění bytu nájemní poměr mezi vlastníkem domu a státním zaměstnancem byt obývajícím byl rozváznán dohodou stran (vyklizením). — Srv. Boh. 3396/24. Nál. 20/6 1929 Sb. adm. č. 8046.

Zejména též stalo-li se tak smírem — zajištění bytu železničního zaměstnance, který před doručením zajišťovacího rozhodnutí se zavázal soudním smírem, že byt vyklidí 4 neděle po svém služebním přeložení do obce jiné — zrušeno. — Nál. 21/1 1928 Sb. adm. č. 7044.

### K § 13 č. 2,

Dům bytového družstva.

576. Zajištění bytu podle § 13 č. 225/22 ve znění zák. č. 87/23 jest přípustno též v domě bytového družstva. (Nevadí stanovoy, že se jedná o členy družstva.) Nál. 31/5 1928 Sb. adm. č. 7315. — Pozn. Podle nynějšího výslovného ustanovení § 13 č. 2 zák. č. 118/28 může se ovšem nálež nejj. správ. soudu vztahovati pouze na taková stavební družstva, jež nebyla ministerstvem sociální péče uznána za obecně prospěšná.



3. bytů, kterých vlastník domu potřebuje pro sebe nebo pro své ženaté nebo vdané děti.

Ustanovení č. 2. a 3. jest *nové*.

### § 14.

Byla-li před počátkem výpovědní lhůty, následující po pravoplatném zajištění, zrušena nájemní smlouva mezi státním zaměstnancem, pro něhož byl byt zajištěn, a vlastníkem domu, zajištění bytu nezaniká, a úřad který jej zajistil, může vlastníku domu označiti jiného státního zaměstnance.

Nové ustanovení.

### § 15.

Přeložený státní zaměstnanec jest povinen uposlechnouti vyzvání úřadu, jemuž jest přidělen, aby do určité

## K § 13 č. 3.

**Potřeba bytu pro vlastníka a jeho děti.**

577. *Potřeba bytu*, vylučující ve smyslu § 13 č. 3 zák. č. 118/1928 zajištění bytu, jest na straně vlastníka domu *bezpodmínečně dána* tehdy, jestliže *vlastník domu*, tvořící samostatnou *rodinnou jednotku* nemá *samostatného vlastního bytu*. Nál. 21/6 1929 Sb. adm. č. 8049.

578. *Pouhá vůle* vlastníka domu, v domě tom *bydlet* nebo tam *umístiti* své provdané nebo ženaté děti, *nestačí*, aby byt byl podle § 13 č. 3 zák. č. 118/28 vyloučen ze zajištění. (Podmínkou je, že děti bytu *potřebují*. Bydli-li, třeba v jiné obci, není tato podmínka dána.) Nál. 22/3 1930 Sb. adm. č. 8514.

**Potřeba k jiným účelům než k bydlení.**

579. *Potřebou* ve smyslu § 13 č. 3 zák. č. 118/28 *není* míněna *jen* potřeba *k účelům obývacím*. (Ustanovení to sleduje účel, aby byla kryta potřeba vlastníka domu, pokud se *týče* jeho dětí. Spočívá-li však potřeba *ta v něčem jiném* než právě v potřebě bydlení, pak *nemůže* potřeba *ta* býti kryta, *aniž* okresní úřad *předem* udělil *povolení* podle § 1 odst. 1 zák. č. 118/28 k používání bytu *k jiným účelům* než k bydlení, ježto *jinak nelze* bytu užívat k účelům jiným než právě k bydlení. Že by povolení takové bylo dáno, stěžovatelka ani netvrdila. Zajištěný byt *nemůže* a *nesmí* tudíž býti *používán* pro účely, pro které jej stěžovatelka potřebuje, totiž pro účely *hospodářské* a *nelze* proto dotyčnou její potřebu — *k rozšíření* *nedostačujících místností obchodních* — *kryti*. Námitka opřená o § 13 č. 3 není tudíž *dávadnou*). Nál. 12/6 1930 Sb. adm. č. 8677.

doby nájemního poměru nezrušoval, nebo, byl-li mu v novém služebním místě opatřen byt, nájemní smlouvu o svém bytu v určité lhůtě vypověděl.

Dříve § 13 odst. 5.

### § 16.

Ke státním zaměstnancům počítají se také vojenští gázisté a příslušníci četnictva. Totéž, co o státních zaměstnancích, platí obdobně o zaměstnancích železnic, sloužících veřejné dopravě, mimo zaměstnance drah pouličních a o učitelstvu veřejných škol obecných a občanských.

Dříve § 13 odst. 4.

## V. O bytech a místnostech zabraných.

### § 17.

Obce, které podle § 70 zákona ze dne 11. března 1921, č. 100 Sb. z. a n. o stavebním ruchu byly do 30. června 1921 zmocněny, aby provedly opatření podle zákona ze dne 30. října 1919 č. 592 Sb. z. a n., o zabírání bytů obcemi, a stát, zastoupený ministerstvem sociální péče, pokud naň podle § 16 odst. 1 zák. č. 225/1922 Sb. z. a n. přešla práva a závazky společných bytových úřadů, mohou činití veškerá opatření, nutná za účelem správy a vrácení bytů zabraných a za účelem zabezpečení svých práv a splnění svých povinností ze zabránění pro ně vyplývajících.

### § 18.

(<sup>1</sup>) Zabránění bytů a místností, provedená podle nařízení ze dne 22. ledna 1919 č. 38 Sb. z. a n. o zabírání bytů obcemi a podle nařízení ministra Československé republiky s plnou mocí pro správu Slovenska ze dne 30. dubna 1919 č. 76/3577 pres. „Úradné Noviny“, ročník I, č. 13, a podle zák. č. 592/1919 Sb. z. a n. zůstávají v platnosti nejdéle do 31. prosince 1930.

(2) Ode dne 1. ledna 1931 jest o všech bytech zabraných a o bytech, jejichž správa přešla na stát se společných bytových úřadů, míti za to, že byla o nich mezi uživatelem a vlastníkem domu učiněna nájemní smlouva.

Dříve §§ 14—16 v jiné stylisaci.

### § 19.

Na úhradu výloh, spojených s likvidací společných bytových úřadů, budiž do státního rozpočtu zařaděna příslušná úhrada.

## VI. Trestní ustanovení.

### § 20.

(1) Přestupky § 1 a přestupky vyhlášky obce podle § 7 trestá okresní úřad pokutou do 10.000 Kč, při nedobytnosti vězením do jednoho měsíce. V trestním nálezu může býti zároveň stanovena lhůta, do níž ten, kdo se dopustil přestupku, jest povinen zjednatí stav vyhovující zákonu nebo vyhlášce.

(2) Úřad příslušný k potrestání může vysloviti bez-trestnost s podmínkou, že do stanovené lhůty bude zjednan stav vyhovující zákonu nebo vyhlášce.

(3) Kdo uvede vlastníka domu v omyl za tím účelem aby od něho najal byt proti ustanovení vyhlášky obce podle § 7, může býti potrestán podle odst. 1; vlastník domu uvedený v omyl jest bez-trestný.

(4) Přestupky vyhlášky obce podle § 8 trestá okresní úřad pokutami do 2000 Kč, při nedobytnosti vězením do 5 dnů.

Dříve § 18.

### K § 20 odst. 2.

580. § 18 odst. 2 zák. č. 225/22 nezakládá pro stranu nárok na to, aby úřad vyslovil její bez-trestnost. — Nál. 13/6 1928 Sb. adm. č. 7346.

## VII. Všeobecná ustanovení.

### § 21.

(1) Působnost okresního úřadu podle tohoto zákona vykonává, pokud není jinak ustanoveno, ve městech se zvláštním statutem magistrát a ve městech se zřízeným magistrátem městský notářský úřad. O zajišťování bytů podle §§ 9 až 16 ve městech se zvláštním statutem a ve městech se zřízeným magistrátem rozhoduje zemský úřad.

(2) Proti rozhodnutí obce, kterým bylo odepřeno svolení k pronájmu bytu podle § 7, může vlastník domu podat u obce do 15 dnů odvolání, o němž rozhoduje nadřízený politický úřad s konečnou platností. V rozhodnutí obce budiž uvedeno též odůvodnění a poučení o opravném prostředku.

(3) Proti určení nájemníka podle § 6 a proti označení státního zaměstnance podle § 10 není odvolání.

(4) Proti rozhodnutí zemského úřadu, kterým nebylo schváleno usnesení obecního zastupitelstva podle § 7, nebo kterým byl zajištěn byt podle §§ 9 až 16, není opravného prostředku.

Dříve § 17 v jiné stylisaci.

### § 22.

Ustanovení tohoto zákona o vlastníku domu vztahují se i na jeho zákonného nebo smluvního zástupce a na trvalého nebo dočasného uživatele nebo poží-vatele domu.

### § 23.

Ustanovení § 31, odst. 1., č. 4., zákona o ochraně nájemníků ze dne 28. března 1928, č. 44 Sb. z. a n., o bytech, zajištěných podle § 13 zák. č. 225/1922 Sb. z. a n. a zák. č. 87/1923 Sb. z. a n., a o bytech, pro které byl určen nájemník podle § 2, odst. 2., téhož zákona platí též o bytech, zajištěných podle §§

9 až 16, a o bytech, pro které byl určen nájemník podle § 6.

### § 24.

(1) Ustanovení §§ 1 až 16 se nevztahují

1. na domy, jakož i na přestavby, přístavby a nástavby domů, pro něž bylo uděleno nebo se udělí úřední povolení stavební po 27. lednu 1917, na Slovensku a Podkarpatské Rusi po 12. listopadu 1916, a v jiných domech na místnost, které byly teprve po 1. květnu 1924 nově zřízeny nebo z neobytných na obytné upraveny.

2. na budovy státu, země, okresu, obce nebo některého fondu těmito korporacemi spravovaného a na byty jimi najaté, kterých užívají jejich zaměstnanci jako bytů služebních,

3. na budovy, kterých korporace a ústavy humanitní, zdravotnické, osvětové a kulturní a sociálně pojišťovací ústavy používají pro svoje účely,

### K § 24 odst. 1 č. 3.

#### Humanitní ústavy, pojem.

581. *Spořitelny* nejsou *humanitními ústavami* ve smyslu § 24 odst. 1 č. 3 zák. č. 118/1928 o mimořádných opatřeních bytové péče (Cit. předpis jest ustanovením *výmínečným*, nutno jej proto vykládati *striktně*. Zákon nepodává definici, co jest rozuměti ústavem humanitním. Podle *obecné mluvy* jest rozuměti *ústavou humanitní* ony ústavy a zařízení, jichž účelem jest *péče o osoby sociálně slabé*, které potřebují nutně hmotné nebo mravní podpory, vybudované na principu moderně pojaté sociální péče. Sem spadají, pokud nejde o *ústavy zdravotnické* — nemocnice a sanatoře — *chudobince, stratičince, chorobince*, ústavy pro *choromyslné, hluchoněmé, slepce, epileptiky, noclehárny, útulny, obecní kuchyně*, ústavy pro *zanedbanou mládež* a j. Ze by zákonodárce slovu humanitní byl chtěl v § 24 dáti jiný smysl a význam, než jaký se mu *obecně* přikládá, nelze z ničeho vyčísti. Pod pojem ten *nelze* však zařaditi *spořitelny*, jež zákon č. 302/20 definuje jako samostatné, veřejně *peněžní ústavy*, které provozují pod státním dozorem úvěrní obchody a které přebytku svých obchodů mohou užiti toliko k účelům všeužitečným.) Nál. 12/6 1930 Sb. adm. č. 8677.

4. na domy a objekty, které jsou ve vlastnictví nebo správě železnic nebo železničních fondů,

5. na místnosti, za něž jejich majetníci zřídili místnosti náhradní podle § 9 zák. č. 592/1919 Sb. z. a n.,

6. na letní byty a na byty pronajímané pravidelně lázeňským hostům v místech lázeňských,

7. na byty a úřadovny zástupců cizích států,

8. na místnosti zabrané podle zákona ze dne 12. srpna 1921, č. 304 Sb. z. a n., o zabírání budov nebo jejich částí pro účely veřejné a na místnosti získané pro školu a pro bydlení podle zákona ze dne 3. dubna 1919, č. 189 Sb. z. a n., a zákona ze dne 9. dubna 1920, č. 295 Sb. z. a n., o školách národních a soukromých ústavech vyučovacích a vychovávacích,

9. na místnosti pronajímané u provozování živnostenského přechovávání cizinců.

(2) Účinnost §§ 1 až 6 zanikne v obcích uvedených v § 31, odst. 2., zák. č. 44/1928 Sb. z. a n. dnem, kterého v nich pozbudou účinnosti ustanovení uvedeného zákona. V těchto obcích může býti dána výpověď z bytů zajištěných podle §§ 9 až 16 tohoto zákona a podle § 13 zák. č. 225/1922 Sb. z. a n. a zák. č. 87/1923 Sb. z. a n. jen z důvodů uvedených v §§ 1 až 3 zák. č. 44/1928 Sb. z. a n.

Dříve § 20 v jiné stylisaci.

### § 25.

Tento zákon nabývá účinnosti dnem 1. července 1928. I po tomto dni zůstávají však v platnosti ustanovení §§ 2 a 13 zák. č. 225/1922 Sb. z. a n. a zák. č. 87/1923 Sb. z. a n. pro případy, ve kterých byl již vlastník domu vyzván k pronájmu bytu, nebo ve kterých bylo vydáno rozhodnutí o zajištění bytu. — Ustanovení §§ 1 až 16 pozbudou účinnosti dnem 31. prosince 1931.

Datum pozbyetí účinnosti ustanovení § 1—16 vzhledem k jejímu prodloužení *upraveno* na den 31. prosince 1931 (na místě 1930.)

## § 26.

Provést tento zákon náleží ministru sociální péče v dohodě s ministry spravedlnosti a vnitra.

Prováděcí nařízení vydáno nebylo.

## Zákon o ubytování vojska,

§ 25 ve znění zákona č. 118/1924 Sb. z. a n. a vl. nař. č. 119/1924 Sb. z. a n.

Otištěny Zákony II str. 248, 255.

## Nájemné z bytů přidělených vojenským gázištům.

582. Nejvyšší správní soud není dle § 105 ústavní listiny povolán rozhodovati o stížnostech na rozhodnutí politických úřadů, jimiž byla dle § 25 odst. 5 zák. č. 118/24 stanovena *výše nájemného* z bytů přidělených vojenským gázištům. Poměr vojenského gázišty, jemuž byl byt přidělen sice veřejnoprávním aktem t. j. přidělením bytu, po přidělení vůči držiteli budovy bytu jest poměrem rázu *soukromoprávního* (§ 4 vl. nař. č. 119/24.) — Po vyčerpání opravných prostředků dle § 25 zák. č. 118/24 lze podati dle zákona č. 217/25 v propadné lhůtě 90 dnů jen *žalobu u řádných soudů* dle § 105 úst. list. Nál. 11/2 1928 Sb. adm. č. 7076.



## Přehled obecně přístupného zvýšení nájemného

pro chráněné nájem

z doby před 1. dubnem 1928 trvajícím

podle § 9 zákona o ochraně nájemníků

do 31. prosince 1931

I. Nájemníci chránění kromě nájemníků uvedených v tab. pod II a III.

Zvýšení v procentech základního nájemného	Týž nájemník z doby				P o z n á m k a :
	do 1/5 1924		po 1/5 1924 do 31/3 1928		
	Zvýšení r. 1931				
	1/1-31/3	1/4-31/12	1/7-31/3	1/4-31/12	
<b>A) Byty :</b>					
1 nebo 2 místnosti	90	90	120	120	Zvýšení u chráněných bytů, malých provozoven a jiných místností za platnosti nového zákona <del>nezměněno</del> (stejně jako do 31/12 1930, od 1/1 1929, Tabulka I, Ochrana I str. 263). Byty chráněných dědiců (§ 6 odst. 1) a byty zajištěné po veřejných zaměstnancích jsou chráněny, i když změna v nájemníku nastala po 1/4 1928, u bytů o 4 a více pokojích po 1/5 1924. Jinak jsou <b>noví nájemníci</b> z doby od 1/4 1928 u všech místností vůbec, u bytů o 4 a více pokojích <b>noví nájemníci</b> již z doby po 1/5 1924 z ochrany jak co do výše nájemného tak i co do výpovědi úplně <b>vyloučení</b> .
2 pokoje a kuchyně	110	110	140	140	
3 pokoje a kuchyně	130	130	140	140	
4 a více pok. a kuch.	130	130	140	140	
Byty nadměrné o 5 a více pokojích a kuch. (§ 9 odst. 3.)	150	150	140	140	
<b>B) Provozovny :</b>					
malá	100	100	110	110	
střední	110	<del>190</del>	120	<del>190</del>	
velká	180	<del>340</del>	180	<del>340</del>	
<b>C) Jiné místnosti :</b>	130	130	150	150	



**Čekárna, ordinace část bytu 342, 527**  
**Část bytu, nájem 36, 39**  
— — podnájem po 1/5 1924 viz Byt o 4 pokojích  
— — zapovězená úplata 115, 161, 162  
— — přinajmutí 37, 41  
— — vypuštění z nájmu 37, 42  
— — užívání k výdělečné činnosti 310, 487  
**Část nájemného předmětu viz Dílčí výpověď**  
**Čekatelství poměr viz Družstva stavební**  
**Cestné slovo (vzdání se nároku na vrácení zapovězené úplaty)**  
110, 142  
**Činze viz Nájemné**  
**Činžovní daň viz Daň činžovní**  
**Činžovní groš (základní nájemné) 305, 483**  
**Členové rodiny nájemníka, užívání bytu 31, 17; 267, 399; 268, 401**  
**Členové domácnosti 138, 230**  
**Čtvrtletí, počátek při odkladu exekuce 355, 549**  
**Daň činžovní, osvobození zvýšení nájemného (§ 10) 232**  
— — z příjmu, předpis 311, 488  
— — pozůstalosti 344, 538  
— — prostředky opravné 221  
— — zjištění daňového základu 219  
— — výdělková, zvláštní 217  
**Dědic, nástupce zůstavitele (§ 547 obč. z.) 344, 538**  
**Dědici, ochrana (§ 6 odst. 1) 65, 335; 252, 342;**  
**Demoliční rozkaz 60, 83**  
**Deputátní byt, přeměna 363, 562**  
**Dílčí výpověď 333, 511; 334, 512, 513**  
**Dohoda stran o nájemném. přezkoušení soudem 317, 491; 329, 502, 503, po 1/4 1928 329, 501**  
— — o vyklizení, při exekuci 34, 32  
**Domácnost společná 302, 479; 209**  
**Domovní řád, podpis, odepření 46, 53**  
— — porušení 265, 389; 266  
— — závaznost 338, 520  
**Domovnícky byt, jiný byt v obci 260, 367, 368**  
— — výpověď 143, 251, 252  
— — odklad vyklizení 357, 553; 358, 556  
**Domy obecní viz Obecní domy**  
**Donucující předpisy 30, 14; 39, 46; 128, 185; 304, 481, 482;**  
368, 572  
**Doručení náhradní, mimosoudní výpovědi 128, 182, 183**  
**Dospělé osoby v bytě 177; 202**  
**Dostatečný byt náhradní viz Náhradní byt**

**Dostižnění 32, 24**  
**Dovolací rekurs 155, 290; 167, 312, 313**  
**Doživotní užívání bytu 136, 217**  
**Druhý byt v obci 275, 426**  
**Družka, člen rodiny? 302, 477; 303, 480**  
**Družstva stavební a bytová, čekatelství, pojem 97, 128, 129**  
— — členství, vyloučení, žaloba o neplatnost 99, 136  
— — vystoupení, vrácení příspěvků a záloh 99, 135  
— — nájemné, dle stanov 98, 131, 132  
— — nájemní poměr, výpověď 97, 128—131  
— — převod vlastnictví na čekatela 98, 134  
— — obecně prospěšná viz Stavební sdružení  
**Duševní choroba nájemníka, důvod k výpovědi 252, 343**  
**Důvod výpovědní, odpadnutí během řízení 146; 132, 202;**  
277, 434, 435  
**Důvody výpovědní, všeobecný (§ 1 odst. 1) 252; 250, 337—348**  
— — zvlášť upravené § 1 odst. 2  
č. 1: Neplacení nájemného 255, 349—362; 193, 324  
č. 2: Trestní odsouzení nájemníka 259, 363; 264, 388  
č. 4: Jiný byt 260, 366—373;  
č. 5: Užívání bytu k jiným účelům 261, 374—377; 44, 50  
č. 6: Hrubé porušování pořádku v domě 263, 378—398  
č. 7: Neoprávněný podnájem 267, 399—401; 50, 67—69;  
č. 8: Podnájem za nepřiměřenou úplatu 269, 402—407  
č. 9: Užitečnější stavba 270, 408—419; 59, 81  
č. 10: Nutná potřeba — větší újma 274, 420—442 a)  
č. 11: Potřeba pro podnik 279, 443—446  
č. 12: Nutná potřeba — náhradní byt 280; 274, 420—433;  
189, 314—324  
č. 13: Potřeba pro děti — náhradní byt, výklad změn 194 a n.;  
199, 326—328; 290, 465  
č. 14: Vystěhování se z vlastního domu po 1/8 1914 282, 447  
č. 15: Domek nejvýše o 2 bytech 282, 448—456  
č. 16: Nadměrný byt o 4 a více pokojích 284; 189, 314—318  
č. 17: Vlastní dům nájemníka v obci 285, 457—463.  
č. 18: Odnětí živnostenského oprávnění 288, 464  
č. 20: Nový důvod výpovědní — nutná potřeba, výklad 199 a n.  
§ 3: Zneužívání ke značné škodě 41; 57, 73—76; 296, 469  
až 471; 297, 474, 475  
— — Nařízení stavebního úřadu 53; 58, 77—79  
**Dva byty viz Důvody výpovědní č. 4 a 15**  
— — sloučení viz Sloučení bytů  
**Dvůr, nájem 33, 27; 334, 512**  
**Elektrické vedení do bytu nájemníka 45, 51**  
**Erár, nájemce, vyšší nájemné 223**

**Exekuce vyklizením místnosti — Odklad** 351  
— proti poskytnutí náhradního bytu 190, 316, 317  
**Exekuční prodej domu se státní zárukou** 100, 139  
**Existence hospodářská, důvod výpovědi** 276, 429—431

**Feriální věci** 50, 66; 348, 541  
**Finanční prokuratura, zástupce státu** 368, 574  
**Firma, nájemce, přechod nájemních práv** 32, 22; 131, 197  
— vyzvání k nápravě 266, 392  
**Formální náležitosti návrhu na svolení k výpovědi** 145; 148, 257—269  
**Fuse akciových společností, přechod náj. práv** 335, 514; 32, 22

**Garáž, zneužívání** 57, 73  
**Gázisté vojenští** 367, 570

**Hádky v domě, v bytě, důvod výpovědi** 264, 385  
**Hlavní předmět nájmu** 26; 27, 3; 29, 11  
**Hodnota podniku (§ 1409 obč. z.)** 114, 159  
**Hodnota předmětu, řízení nesporné o výpovědi** 163, 298  
— — exekuční 140, 236  
— sporu o výpověď 134, 209, 210  
— ocenění odvol. soudem 132, 204  
**Hodnověrnost osob přezvědných** 151, 273—275;  
**Hostinská živnost, pacht** 27, 3—5; 28, 6—10; 113, 151  
— podpacht 29, 12  
— postoupení 27, 3, 4; 113, 151  
— vzdání se (úplata) 27, 4; 113, 151  
**Hostinské místnosti s bytem** 27, 3  
— odstupné 112, 150  
— rozšíření (výpověď pro) 276, 430  
— velké, po 1/5 1924 343, 535  
**Hotel bez koncese, nájem** 27, 1;  
— s koncesí, pacht 36, 40  
**Humanitní ústavy, pojem** 581  
**Husy, chování, důvod výpovědi** 266, 389

**Choroba duševní, důvod výpovědi** 252, 343  
**Chudých právo, jistota při odkladu exekuce vyklizením** 141, 243

**Inkomodace při podnájmu** 269, 402  
**Interese, náhrada škody** 32, 25  
**Intimace usnesení obecního zastupitelstva** 338, 521  
**Investice v bytě** 112, 147—149

**Jednotka bytová, první pronájem** 230, 329—333; 37, 41, 42  
**Jistota za škodu při odkladu vyklizení** 141, 242—244

**Kamna, oprava pronajímatelem** 47, 56  
**Kancelářské místnosti, velké, nájem po 1/5 1924** 343, 533  
**Kavárna zahradní, pacht, ochrana** 29, 10  
**Klíče, opatření pronajímatelem** 47, 55  
**Kolna, přeměna ve skladiště** 39, 48  
— nájem 273, 419a)  
**Komíny, vymetání, úřední sazba** 318, 493  
**Kompensace proti pohledávce z nájemného** 257, 357  
**Konkurenční obchod, závazek neotevřítí, úplata** 113, 152  
**Konkursní podstata, nájemce** 110, 140  
**Konvenční pokuta, viz Pokuta smluvní**  
**Koupě nábytku, zařízení** 323, 496; 324, 497

**Legitimace stran viz Aktivní, Pasivní legitimace**  
**Lékař (zubní), pracovna v bytě** 44, 50, 51; 309, 486  
**Letní byt, příkaz k pronajmutí** 364, 565  
**Lhůta 24 hod., placení nájemného** 258  
— 8 denní (§ 575 odst. 1 čřs.) 135, 213—220  
— 14 denní (§ 575 odst. 3 čřs.) 137, 222—234  
(§ 409 čřs.) 137, 225  
(§ 569 čřs.) 135, 212, 212 a); 33, 28, 30  
**Lichva bytová** 332, 509; 118, 175, 176; 30, 16

**Magistrát, nařízení vyklizení** 251, 340  
**Mansardní světnice, obytná místnost** 342, 540  
**Manudukční povinnost soudu** 38, 45  
**Manžel pronajimatelky jako zmocněnec** 115, 163; 116, 165; 329, 502  
**Manželé, spolunájem, ochrana po úmrtí jednoho z nich (§ 31 č. 4 zák. o ochr. náj.)** 36, 40  
**Manželka, nájemnice** 131, 198  
**Měna československá, nájemné v Kč** 325, 498, 499  
**Mimosoudní výpověď viz Výpověď**  
**Místní hranice zákona o ochr. náj.** 20  
**Místnosti, pojem** 38, 44, 44 a); 334, 512  
— najaté (§ 7 odst. 1) 29, 10; 342, 530  
— obchodní viz Obchodní místnosti  
— obytné 342, 529  
— přeměna 39, 46  
— užívané k bytovým účelům 211; 287, 462, 469  
— užívané k provozování živnosti 343, 532  
— zřízené, nově 342, 529

**Nábytek, zařízení viz Koupě**  
**Nadávky, důvod výpovědi** 264, 386—388  
**Nadměrný byt** 342, 527



Náhrada škody 27, 5; 28, 7; 29, 12; 32, 25; 290, 465  
— újmy skutečné (při uvolnění bytu) 106; 112, 150, 151  
— za užívání po skončeném nájmu 34, 31  
Náhradní byt vl. nař. č. 103/1930, znění 248; výklad 174  
— část bytu posavadního 190, 315  
— dostatečný, výklad 177; 191, 319—323; 291, 466  
— náhrada nájemného pronajímatelem 292, 467  
— v nájmu třetí osoby 291, 317  
— ochrana proti výpovědi a zvýšení nájemného 19; 193, 324  
— opatření během řízení 189, 314, 314 a)  
— přiměřený 186; 191, 318  
Náhradní místnosti jiné, výklad 187  
Nájem či pacht, výklad 25; 27, 1, 2; 29, 10; 113, 151  
— pozemku 38, 44  
Nájemné sporné, viz Dávody výpovědní č. 1  
— určitelné 30, 14; 97, 128  
— volné 30, 16; 116, 167—169; 320, 494; 322, 495  
— zákonné 30, 15  
— zvýšení viz Zvýšení nájemného  
Nájemní smlouva (§ 1090 obč. z.) 23, náležitosti 342, 528  
— na dobu určitou 294; 321; 33, 26; 320, 494; 322, 495  
— — přeměna v nájem na dobu neurčitou 292, 468  
— na dobu zákonné ochrany 36, 36  
— obnova 33, 27—32; 127, 188  
— zánik 59, 82  
— zrušení pro neplacení 61, 87, 88  
— viz též Prodej domu  
Nájemník s vyšším poplatným příjmem, nájemné 216, 217  
Nájmy nechráněné 30, 16  
Námítka ochrany zákona, proti výpovědi 36, 38; 37, 40, 41;  
38, 44—47, 124, 177—179; 128, 185; 130, 191, 193;  
77, 99; 341, 525  
Námítky proti výpovědi mimosoudní 127, 180—185  
— soudní 129, 187—190; 338, 519  
— z domovnictví 143, 251, 252  
Nástavba 38, 45  
Naturální byt 310, 487; 353, 545  
Nemocenská pokladna spolková, úředník 365, 568  
Nemožnost plnění 50, 67, 68; 290, 465  
Nepatrné věci, výpovědní 134, 210  
Nesporné řízení o svolení k výpovědi 144  
— formální náležitosti návrhu 145  
— novoty 146; 154, 286, 287; 330, 504  
— odkázání na pořad práva 155, 291  
— usnesení 153, 282  
— — doručení 156, 292

Nesporné řízení, o svolení k výpovědi, usnesení, oprava 156, 293  
— — právní moc 156, 294  
— — vykonatelnost 156, 296  
— — zmatečnost, žaloba 156, 297  
Nicotnost smlouvy 103; 28, 8; 29, 12; 361, 558  
Notářská výpověď mimosoudní 128, 185  
Novonájemníci (od 1/5 1924 do 31/3 1928), výklad 213  
Novoty v odvolacím řízení 38, 45; 47, 56; 127, 181  
Nový nájemník, (§ 31 č. 4) 36, 37—40; 341, 525  
Novostavba (§ 3) 59, 81; 341, 526

Obec, nájemník, vyšší nájemné 223  
Obecní domy, výpověď, usnesení 337, 518; 338, 520—523  
— vyhláška, o zvýšení nájemného 317, 492  
Obchod, prodej 115, 164  
Obchodní a živnostenská komora, rozsah provozovny 316, 490,  
491  
Obchodní místnosti, rozšíření, potřeba 370, 579  
Obchodní společnost, nájem 31, 21; 75, 96; 110, 140; 115, 164  
Obytné místnosti viz Místnosti  
Odklad exekuce vyklizením, zákon č. 45/1928 353  
— — čtvrtletí, počátek 355, 549  
— — náhrada potřebě odpovídající 354, 546, 547  
— — povolení exekuce 354, 548  
Odklad podle exekučního řádu 138, 228, 230—233; 140, 239,  
240; 191, 317  
— jistota za škodu 141, 242—244  
— vzdání se odkladu 141, 241  
Odměna za sprostředkování nájmu 113, 154, 155  
Odpůrčí nárok z nájemní smlouvy 142, 246  
Odstupné, při nájmech chráněných (§ 20), výklad 106; 111, 143,  
144; 114, 159; 115, 165; 116, 167; 547  
— — po 1/4 1928 — 110, 142  
— při nájmech nechráněných 118, 175, 176  
Ohrada, nájem 38, 44  
Ochrana nájemníků smluvní 19; 34, 33—35; 341, 525  
— pronajímatelů proti porušení nájemních práv 49, 62—66  
Okres, nájemník, vyšší nájemné 223  
Opatrovník nájemníka nepřítomného 254, 346  
— pozůstalosti, výpověď proti 63; 252, 342  
— na Slovensku 78, 105, 106  
Opční prodloužení nájemní smlouvy 33, 29  
Opravy bytu, náklad 42; 47, 55—58; 111, 145—148; 112, 149;  
332, 510; 296, 471  
Opravy domu, náhrada nájemníkem 214; 47, 57; 116, 169

**Opuštění bytu, manželem** 303, 480  
**Osvobození nájemného od daně a dávek (§ 10) výklad** 232  
**Pacht viz Nájem či pacht?, též Hostinská živnost**  
**Pachtovní smlouva o provozování živnosti (§ 7 odst. 1 v „na-  
jatých místnostech“)** 304  
**Pachtýř, odhlášení pronajímatelem** 28, 6, 7, 9  
**Pasivní legitimace** 131, 197, 198  
**Pekárna z bytu (přestavba, ochrana)** 39, 46  
**Personál, potřeba pro ubytování** 276, 430  
**Petitorní ochrana nájemníka, výklad** 43; 48, 60, 61; 136, 216  
**Pivovar, nájem** 29, 12; 335, 514  
**Poctivý smluvní styk (§ 914 obč. ř.)** 34, 33  
**Podmíněná výpověď, exekuce** 128, 186  
**Podnájem části bytu o 4 pokojích, ochrana** 324, 496; 344, 536,  
537  
— neoprávněný 132, 204; 136, 218; 338, 520; viz též Důvody  
výpovědní č. 7  
— svolení vlastníka za úplatu 114, 160  
**Podnájemné nepřiměřeně vysoké viz Důvody výpovědní č. 8**  
**Podnájemník, ochrana v domě státním a pod.** 324, 497  
— užívací právo 44, 49  
— vyklizení (§ 568 čr.) 138, 226, 227  
— návrh na odklad 138, 228—233  
— po smrti nájemníka 33, 27  
**Podnik, potřeba bytu, viz Důvody výpovědní č. 11**  
**Podniky se zvláštní daní výdělkovou, vyšší nájemné, výklad**  
218; 311, 489  
**Podniky státní, obecní a pod., vyšší nájemné, výklad** 223  
**Podpacht živnosti hostinské** 29, 12  
**Podpronajímatel, zapovězená úplata** 115, 161, 162  
**Pohoršení oprávněné, viz Důvody výpovědní č. 6**  
**Pokuta smluvní, vyklizení místností** 34, 32; 304, 481  
**Politická strana** 31, 20  
**Ponechání v bytě chráněném, po dobu ochrany** 36, 36  
— — úplata 113, 153  
**Pořad práva viz Námitka ochrany**  
**Pořádek v domě viz Důvody výpovědní č. 6**  
**Postihové právo státu viz Stavební ruch**  
**Postoupení bytu, výklad** 104  
— nájemních práv 32, 22; 110, 140—142; 323, 496  
— závodu 114, 159  
— živnosti 27, 34; 113, 156  
**Potřeba bydlení** 276, 428, 429; 271, 412  
— bytu, pro vlastníka a jeho děti viz Důvody výpovědní č. 10,  
12, 13, 20

**Potřeba bytu, zajištění** 370, 577—579  
**Povinnost pronajímatele pronajmouti znovu byt** 290, 465  
**Povolání, výkon, potřeba bytu** 41  
— — v náhradním bytě 181  
**Pozůstalost nájemníka** 66; 76, 97; 78, 105, 106; 311, 488; 344,  
538  
**Požár, nebezpečí, důvod výpovědi** 57, 73; 296, 472, 473  
**Právitel bytu, pronajímatel** 148, 256  
**Praha, lhůta obvyklá k placení nájemného** 257, 358  
— obvyklý výpočet zvýšení 242  
**Praní v bytě** 265, 389  
**Právní moc v řízení nesporném** 156, 294; 330, 505  
**Právnícká osoba** 31, 20, 21; 110, 140  
**Pravoplatnost daňového předpisu** 221  
— stavebního povolení 149, 261  
— usnesení obecního zastupitelstva 337, 518  
**Prázdňiny soudní viz Feriální věci**  
**Prejudiciální otázky** 131, 200, 201  
**Prodej domu, účinky na práva nájemní (§ 1120 obč. z.)** 79; 81;  
83, 107, 108; 31, 19  
— — po výpovědi 84, 111  
— — s výhradou bytu 84, 109, 110  
**Prodej nábytku, zařízení viz Koupě**  
**Promlčení nároku na vrácení přeplatků** 32, 22  
— zapovězené úplaty 117, 170—174; 326  
**Pronajímatel neoprávněný** 32, 24, 25  
**Provokování, hádky, trestný čin** 259, 365; 264, 384  
**Provozovna, střední, velká, vyšší nájemné** 216; 316, 490  
**Prozatímní opatření vyklizením** 140, 238  
**Průjezd, stánek, nájem** 38, 44 a)  
**První pronájem, nájemné** 30, 16  
— — základní nájemné 228; 230, 329—334  
— — zvýšení obecně přípustné 231, 335; 306, 485  
**Předmět nájmu, změna v rozsahu** 37, 41, 42  
**Přeměna bytu, jiných místností** 39, 46, 48; 362, 561  
**Přeplatky nájemného** 102  
**Přerušení sporu o zaplacení nájemného (§ 25)** 328, 500; 331,  
507, 508  
**Přestavba domu** 38, 45—48; 59, 82  
**Převzetí závodu (§ 1409 obč. z.)** 32, 22  
**Přiměřeně veliký byt ve vlastním domě** 285, 457—461  
**Přiměřený byt viz Náhradní byt**  
**Příslušenství nutné** 179  
**Příslušníci rodiny** 77, 101; 30, 17; 275, 427; 302, 477, 478  
**Přístavba** 38, 45; 283, 452  
**Přiznání k dani činovní, oprava** 305, 484

**Radio** viz Rozhlas  
**Rekurs** nepřipustný 155, 288, 289  
**Restituce** vzájemné 323, 496  
**Rodina** v užším smyslu, 51 69; 77, 101; 370, 577  
**Rodinný domek** o 2 bytech 282, 448—452  
**Rozhlas** 46, 54  
**Rozluka** manželství, nárok manželky na byt 303, 480  
**Rozšíření** závodu, důvod výpovědi? 276, 430—432

**Sdružení stavební** viz Stavební sdružení  
**Sešlost** domu, přestavba 38, 45  
**Skončení řízení** ve sporu, opětné zahájení (§ 193 cřs.) 38, 45  
**Sestra** nájemníka, odklad vyklizení 138, 230  
**Sloučení** bytů (§ 1 zák. č. 118/1928) 341, 526; 361, 558—560  
**Slovensko**, právní stav, pozůstalost 63; 78, 105, 106  
**Služebné** osoby, obytné pokoje 343, 531  
**Smír** soudní o náhradě zapovězené úplaty 118, 174  
— — vyklizení 36, 36  
— — vzdání se odkladu 141, 241  
— — zrušení nájemní smlouvy 369, 575

**Smlouva nájemní** viz Nájemní smlouva  
**Sociálně-pojišťovací** ústav, pronajímatel 277, 433  
**Soudní svolení** k výpovědi viz Nesporné řízení  
**Společenství** v rozepří, při spolunájmu? 37, 43  
**Společnost** veřejná 32, 22; 115, 164  
— s ručením omezeným 266, 392  
**Společný** byt, domácnost 302, 479  
**Spolunájem** 36, 39, 40, 43  
**Spoluvlastnictví** (§§ 825—843 obč. z.) 85 a n.  
— práva většiny, menšiny 86  
— pronájem společné věci, úkon řádné správy 87; 90, 113—115;  
148, 255  
— — změna důležitá 88; 91, 115—117  
— rozdělení 94, 124—127  
— užívání spoluvlastníkem, bezplatné 92, 121  
náhrada 91, 118—120  
nájem 89; 93, 123

**Spoluvlastník**, pronajímatel 86; 274, 420, 421  
— správce společné věci 85

**Sporná** výše nájemného 256, 353—357  
**Spořitelna**, humanitní ústav 374, 581  
**Správa** vnucená, pronájem, výpověď za 93, 122; 130, 196  
**Sprostředkování** nájmu, odměna 113, 154, 155  
**Stát**, nájemník, vyšší nájemné 223  
**Stavba** nutná, nová 55; 59, 81  
— užitečnější 270, 408—412

**Stavební povolení**, po 27/1 1917 336, 515  
**Stavební příspěvky**, vrácení, při nájmech nechráněných 61, 89  
až 92; 99, 135  
**Stavební ruch**, poměr soukromoprávní 99, 137  
— postihové právo státu 100, 139  
— správní pořad, rozvrh náhrady 100, 138  
— výpovědní právo, omezení 35. 35; 97, 130; 98, 132; 338,  
520  
**Stavební sdružení**, obecně prospěšná 94; 96  
— viz též Družstva stavební  
**Stavební úřad**, nařízení oprav, vyklizení domu 59, 81; 251, 340  
— — zboření 53; 58, 77—79  
— — pravoplatnost 59, 80  
— — řízení 60, 83—86

**Stavební změny** 39, 47  
**Stěhovací** výlohy, zapovězená úplata 114, 158  
**Sukcese** universální 32, 22

**Škoda** značná viz Zneužívání  
**Štítek** na domě, lékař 44, 50

**Telefon**, zavedení do bytu nájemníkem 45, 52, 53  
**Tovární** objekty, velké 343, 534  
**Třetí osoba**, vyklizení 50, 67—70; 138, 228—233

**Ubytování** vojska, nájemné 376, 582  
**Újma** větší 277, 436—438  
— — zavinění 278, 439—442 a)

**Úpadková** podstata 110, 140; 142, 248  
**Úplata** zapovězená viz Zapovězené úplaty  
**Úprava** nájemného soudem 328, 500, 501  
**Urážky** na cti, důvod výpovědi 264, 386—388  
**Usedlost**, postoupení, důvod výpovědi 275, 423  
**Ústředí** podniků, vyšší nájemné 219  
**Útraty** řízení o svolení k výpovědi (§ 5) 157 a n.  
— — účtování 160; 165, 304—306  
— — určení 161; 163, 298—303  
— — usnesení samostatně 161; 165, 307—311  
— — stížnost 167, 312, 313

**Uvolnění** bytu vlastníku, za úplatu 109; 110, 142, 143  
**Uživací** právo nájemníka (§ 1098 obč. z.) 40; 44, 49—70; 342,  
630  
**Užívání** bytu členy rodiny 30, 17  
— — k jiným účelům 362, 561—563  
— — po zrušení nájemní smlouvy, náhrada 34, 31

Velké místnosti (§ 31 č. 4) 342, 527—537  
Veranda, místnost 342, 530  
Veřejný zájem, důvod výpovědi 251, 341; 277, 433  
— — při užitečnější stavbě 270, 408—410  
Vnučka, příslušnice rodiny 302, 438  
Vojenský gážísta, přidělení bytu, nájemné 376, 582  
— — zajištění bytu 367, 570  
Vojsko, ubytování, zákon č. 118/1924 Zákony II 248  
Výklad zákona, pravidla vykladací 22; 34, 33; 116, 168; 337,  
517; 339, 524  
— — striktní 374, 581  
Vyklizení viz Exekuce, Odklad, Žaloba  
— dobrovolné, k přestavbě, zánik smlouvy 59, 82  
Vykonalnost usnesení o svolení k výpovědi 156, 296  
Vyloučení člena viz Družstva stavební  
Výměna bytu chráněného za nechráněný, po 1/4 1928, ochrana  
smluvní 34, 33, 34; 290, 465  
Výměnkářský byt, potřeba 275, 422, 423  
Výpočet zvýšení nájemného, obvyklý 235, příklady 239  
Výpověď smluvní 33, 30; 292, 468  
— — opětovná 132, 203, 204  
Výpovědní a stěhovací řády 134, 211; znění Zákony II str. 179  
Výprosa bytu 30, 14; 84, 112; 142, 246  
Vzájemné plnění 332, 510  
Vzdání se nároku na nájemné předem zaplacené 114, 157  
— — odkladu 144, 241  
— — opravných prostředků předem 156, 295  
— — výkonu exekuce, nová smlouva? 34, 32  
— — výpovědi na dobu ochrany 253, 344  
Vzorce návrhů a soudních rozhodnutí ve věcech nájemních Zá-  
kony II str. 274  
Zadržovací právo uživatele bytu 142, 246  
Zájemné popsání vnesených svršků (§1101 obč. z.) 143, 249 až  
250 a)  
Zajištění bytů státních zaměstnanců (§ 9 zákona č. 118/1928)  
366, 569—579  
— — ochrana 339, 526  
Základní nájemné 305, 483, 484  
— — pro první pronájem po 1/8 1914 306, 485; 231, 334, 335  
Záloha na činži v družstevním domě 98, 132  
— na znalce, v řízení o svolení k výpovědi 297, 494  
Zaměstnanci s pevným platem, zvýšení nájemného 222  
Zaplacení nájemného před skončením jednání 258, 359—362  
Zapravení dluhu (§ 1409 obč. z.) 114, 159

Zapovězené úmluvy o úplatě (§ 20) výklad 101 a n.; 110, 140  
až 174  
— — platnost nájemní smlouvy 103; 116, 166  
Záruka za výsledek 32, 24  
Zavinění, náhrada škody 290, 465  
Zboření domu (§ 3) výklad 55  
— — nařízení stavebního úřadu 53; 58, 77—80  
Zdravotní stav pronajímatele, důvod výpovědi 253, 345  
Země, nájemník, vyšší nájemné 223  
Zeť, člen rodiny 51, 69; 77, 101  
Zlatá doložka, ve smlouvě 30, 15  
Zmatečnost v řízení nesporném, žaloba 156, 297  
Zmocněnec pronajímatele, zapovězené úplaty 115, 163—165  
Zneužívání 41  
— ke značné škodě 57, 73—86; 296, 469—471; 297, 474, 475  
Znovuzřízení bytu, náklad 47, 58  
Zpětvzetí návrhu na svolení k výpovědi, útraty 165, 307, 308;  
301, 476  
Zvýšení nájemného, nezměněno 215  
— — nová zvýšení 216 a n.  
— — obecně přípustné (§ 9), Tabulka osvobození od daní a dá-  
vek (§ 10) 232 a n., výpočet 235, v příkladech 239 a n.  
Žaloba nájemce o odevzdání bytu 32, 24  
— — opětné pronajmutí (§ 1 odst. 3) 273, 419; 290, 465  
— — petitorní, posesorní proti třetí osobě 48, 60, 61  
— pronajímatele, odstranění podnájemníka a třetích osob 50, 67  
až 70; 136, 218; 49, 63  
Žaloba o nepřipustnost exekuce 138, 228; 189, 314; 191, 317  
— — zrušení exekuce (forma nepřipustná) 139, 234, 235  
Žaloba určovací, právní zájem na zjištění nájemního poměru  
48, 59; 136, 220  
Žaloba o vyklizení 51, 70; 75, 94, 95; 76, 97; 84, 112  
Železniční zaměstnanci, zajištění bytu 368, 574, 575  
Ženaté a vdané děti 199, 326

Vydání 1926: Zákony upravující právní poměry  
vlastníků domů a nájemníků citované v tomto spisku  
Zákony II, možno obdržeti za sníženou cenu 16 Kč  
(na místě původních 32 Kč).

Ostatní vydání jsou rozebrána.

---