Dr. Jos. Zelinka:

Ochrana nájemníků

Vydání 1933.

Zákon o ochraně nájemníků ze dne 28. března 1928 č. 44 ve znění zákona ze dne 30. března 1933 čís. 54 Sb. z. a n.

Zákon o odkladu exekučního vyklizení místností — Zákon o právních poměrech domovníků — Všeobecné výpovědní a stěhovací řády.

S rozhodnutími vyšších stolic soudních a správních — Výklad změn dle zákonného stavu od 1. dubna 1933.

Nákladem vlastním.
V komisi Beníško a Jeřáb, knihkupectví v Plzni.

OBSAH:

Str.

Úvod 4
Zkratky pramenů 6
A) Zákon ze dne 30. března 1933 č. 54 Sb. z. a n. 7
B) Zákon o ochraně nájemníků ze dne 28. března 1928 č. 44 Sb. z. a n. ve znění zákona č. 54/1933 9
§ 31 se změnami a doplňky . . . . . str. 10
§ 1 O výpovědi . . . . . „ 18
Vládní nařízení č. 103/1930 Sb. z. a n. o pojmu náhradního bytu . . . . . str. 39
§ 8 O nájemném . . . . . „ 55
C) Zákon o odkladu exekučního vyklizení místností ze dne 28. března 1928 č. 45 Sb. z. a n. 85
D) Zákon o právních poměrech domovníků ze dne 30. ledna 1920 č. 82 Sb. z. a n. 91
E) Všeobecný výpovědní a stěhovací řád pro Čechy ze dne 26. června 1924 č. 172 Sb. z. a n. 103
F) Rozsah účinnosti ochrany podle zákona č. 54/1933
I. Ochrana nájemníků od 1. dubna 1933 107
II. Velké provozovny - Vyloučeny z ochrany od 1. ledna 1933 . 114
III. Byty o 4 a více pokojích - Změna od 1. října 1933 . . . 122
IV. Byty nájemníků s poplatným příjmem za rok 1932 aspoň 50.000 Kč — Změna od 1. ledna 1934 131
Abecední rejstřík věcný 136

Omyl tiskový:

Na str. 39. v nadpisu vl. nař. ze dne 26./6 1930 o pojmu náhradního bytu na místě „č. 130" správně „č. 103 Sb. z. a n."

Úvod.

„Praxe svědomi zákona".

Celkové znění zákona o ochraně nájemníků bylo předmětem rokování a usnášení se Národního shromáždění posledně při zákoně vydaném dne 28. března 1928, vyhlášeném ve Sbírce zákonů a nařízení pod č. 44.

Tento zákon v celkovém znění ve Sb. z. a n. uveřejněný jest posledním úředním textem zákona o ochraně nájemníků.

Všechny pozdější zákony, upravující vždy na kratší dobu předem určenou další trvání zákonné ochrany nájemníků, jsou stylisovány stručně v ten způsob, že účinnost znění zákona ze dne 28. března 1928 č. 44 se prodlužuje se změnami v nových prodlužujících zákonech výslovně stanovenými.

Podobně jest tomu i při ostatních zákonech, tvořících soubor zákonů „týkajících se bytové péče", jichž úprava a prodloužení účinnosti se shrnuje nyní v zákon jediný „o bytové péči".

Tento způsob zachovává i poslední zákon ze dne 30. března 1933 č. 54 Sb z. a n., „kterým se prodlužují a doplňují zákony týkající se bytové péče" na dobu od 1. dubna do 31. pros. 1933.

Zákon č. 54/1933 v čl. I § 1 prodlužuje účinnost zákona č. 44 1928 ve znění zákonů č. 30/1930, č. 166/1930, č. 210/1931, č. 164 1932 s dalšími změnami v čl. I § 2 zák. č. 54|1933 uvedenými.

Znění zákona o ochraně nájemníků, platné v době od 1. pro- since 1930 se změnami provedenými zákony č. 30./1930 a č. 166 1930 soukromě sestavené bylo uveřejněno ve spisku Ochrana nájemníků, vydání 1931.

Další změny provedené zákony č. 210/1931 a č. 164/1932 připojeny v Dodatku vydaném r. 1932 pod názvem: Ochrana nájemníků podle zákona č. 164/1932.

Nový zákon č. 54/1933 zachovává změny posavadní a připojuje změny další. Tím jest znova stížena přehlednost nynějšího zákonného stavu ochrany nájemníků, platného od 1. dubna 1933.

Aby usnadněn byl přehled změn všech zákonů platnost zákona o ochraně nájemníků č. 44/1928 doplňujících a prodlužujících, odhodlal jsem se opět vydati souvislé celkové znění zákona o ochr. nájemníků se všemi změnami a doplňky, zákony pozdějšími připojenými, po nynější dobu, platné od 1. dubna 1933, — jež s výhradou soukromého způsobu zpracování může v praxi poskytnouti náhradu za text úředně upravený.

Toto znění, jako předešlé z r. 1931, není ovšem zněním autentickým, může však pro praxi poskytnouti do jisté míry spolehlivou pomůcku a oporu při zjištění textu zákona nyní platného — bez obtížného a zdlouhavého procesu porovnávání textu původního a všech zákonů jej doplňujících a prodlužujících.

Tento praktický účel jest hlavním úkolem tohoto nového stručného spisku.

Pro těsnou vnitřní souvislost pojaty do tohoto vydání též zákon o odkladu exekučního vyklizení místností, zákon o právních poměrech domovníků a všeobecný výpovědní a stěhovací řád pro Čechy (s předpisy celkem stejnými jako v zemích ostatních). Zákon o mimořádných opatřeních bytové péče č. 118/1928 jest otištěn ve vydání Ochrana 1931 str. 361.

Pro účely praxe komentována jsou jednotlivá ustanovení stručnými hesly odkazujícími na rozhodnutí otištěná v posledních vydáních dřívějších, jež zůstávají na dále aktuální, a dalšími rozhodnutími pozdějšími. K zákonu o domovnících připojuje se samostatný soubor důležitějších rozhodnutí od doby jeho vydání.

Tím doplňuje se též celkový přehled judikatury k těmto zákonům až do doby nejnovější.

Na konec podává se pokus o objasnění změn ve stavu ochrany nájemníků za platnosti nového zákona od 1. dubna 1933 nastávajících. Jinak se poukazuje na výklad jednotlivých důležitějších předpisů tohoto zákona ve vydání Ochrana 1931 a vDodatku z r. 1932.

V Plzni v květnu 1933.

Zkratky pramenů.

Rozhodnutí nejvyššího soudu v Brně:

Sb. = Sb. n. s. civ. (oficielní 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 Věstníku ministerstva spravedlnosti.
Pr. O. = Úřední sbírka rozhodnutí nevyššího soudu pro Slovensko. Příloha Právneho Obzoru, Bratislava.
Právník = Právník. Časopis věnovaný vědě právní a státní.
Čes. Adv. = Česká advokacie. Orgán advokátů československých. Hlídka rozhoduutí.
Př. roz. = Přehled rozhodnutí. Příloha časopisu pro právní a státní vědu, Brno.
S. L. = Soudcovské Listy. Orgán 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 prvé stolice jako soudů rekursních:

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

*

Ochrana = Zelinka: Ochrana nájemníků vydání 1931.
Dodatek = Zelinka: Ochrana nájemníků podle zákona č. 164/32 — Dodatek k vydání 1931.

A.
Zákon
ze dne 30. března 1933 č. 54 Sb. z. a n.
kterým se prodlužují a doplňují zákony týkající se bytové péče.

Národní shromáždění republiky Československé usneslo se na tomto zákoně:

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., čl. I. zákona ze dne 26. listopadu 1930, č. 166 Sb. z. a n., čl. I. § 2 zákona ze dne 19. prosince 1931, č. 210 Sb. z. a n., a čl. I. zákona ze dne 27. října 1932, č. 164 Sb. z. a n., prodlužuje se, s výhradou toho, co je uvedeno v § 2, do 31. prosince 1933.

§ 2.

(1) Dnem 1. října 1933 pozbude účinnosti ustanovení čl. I, § 4, odst. 2 zák. č. 210/1931 Sb. z. a n.

(2) Počínajíc dnem 1. října 1933 spravují se ustanoveními práva občanského poměry z nájemních smluv o bytech

1. skládajících se mimo kuchyně a obytné pokoje pro služebné z 5 nebo více obytných místností, kterých se do 31. prosince 1932 užívalo zcela nebo zčásti k výkonu jakéhokoli povolání;

2. skládajících se mimo kuchyně a pokoje pro služebné ze 4 obytných místností.

(3) Poměry z nájemních smluv o bytech, nikoli o jiných místnostech, nájemníků, kterým byla pravoplatně předepsána za rok 1932 důchodová daň z důchodu aspoň 50.000 Kč, spravují se, počínajíc nejdříve dnem 1. ledna 1934, ustanoveními práva občanského, ačli nájemník neosvědčí skutečnosti, z kterých lze

důvodně usuzovati, že jeho zdanitelný důchod za rok 1933 klesl pod uvedenou mez.

Čl. II.

Účinnost zákona ze dne 28. března 1928, č. 45 Sb. z. a n., o odkladu exekučního vyklizení místností, která byla prodloužena čl. II. zák. č. 164/1932 Sb. z. a n. do 31. března 1933, prodlužuje se do 31. prosince 1933.

Čl. III.

(1) Účinnost ustanovení §§ 1 až 16 zákona ze dne 11. července 1928, č. 118 Sb. z. a n., o mimořádných opatřeních bytové péče, která byla prodloužena čl. III. zák. č. 164/1932 Sb. z. a n. do 31. března 1933, prodlužuje se se změnou uvedenou v odstavci 2. do 31. prosince 1933.

(2) V § 7 zák. č. 118/1928 Sb. z. a n. vynechávají se slova „do 31. prosince 1930".

Čl. IV.

§ 1.

Podle ustanovení hlavy prvé zákona ze dne 10. dubna 1930, č. 45 Sb. z. a n., o stavebním ruchu, ze vyvlastňovati pozemky až do 31. prosince 1933.

§ 2.

Částka určená v § 51 zák. č. 45/1930 Sb. z. a n. a v § 1 zákona ze dne 17. prosince 1931, č. 205 Sb. z. a n., na státní příspěvek podle § 47 zák č. 45/1930 Sb. z. a n. zvyšuje se o 10,000.000 Kč na podporu staveb nájemních domů s nejmenšími byty pro nemajetné, budou-li je stavěti obce, okresy, země a jiné veřejnoprávní korporace neb ústavy.

Čl. V.

Tento zákon nabývá účinnosti dnem 1. dubna 1933; provedou jej ministři sociální péče, spravedlnosti, financí, vnitra a veřejných prací.

B.

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., zákona ze dne 26. listopadu 1930 č. 166 Sb. z. a n., zákona ze dne 19. prosince 1931 č. 210 Sb. z. a n., zákona ze dne 27. října 1932 č. 164 Sb. z. a n. a zákona ze dne 30. března 1933 č. 54 Sb. z. a n.

Poznámka: V následujícím znění zákona o ochraně nájemníků podle stavu od 1. dubna 1933 pisatelem upraveném jsou změny v textu zákona č. 44/1928 pozdějšími zákony čís. 30//1930, 166/1930, 210/1931, 164/1932 a č. 54/1933 provedené vyznačeny odlišným tiskem.

Výklad k novým ustanovením zákona č. 54/1933 jest připojen na konci tohoto spisku, výklad ke změnám dřívějších zákonů zákon č. 44/1928 prodlužujících obsažen je ve spisku Ochrana nájemníků 1931 a Dodatek 1932.

Národní shromáždění republiky Československé usneslo se na tomto zákoně:

Zákon č. 44/1928 v původním znění uvádí, jako zákony dřívější, výjimky z působnosti ochrany téměř na konci v § 31.

Bylo-li zařadění výjimek poměrně řídkých na konci zákona v počátcích ochrany u nájemního bydlení, původně všeobecné, snad odůvodněno, zdá se při dnešním stavu rozsahu ochrany výjimky ze zákona opět a opět rozmnožované t. j. případy, na něž se tento výjimečný zákon nevztahuje, vhodnějším a účelnějším uvésti hned v ustanoveních úvodních.

Těžiště likvidace ochrany spočívá právě v těchto výjimkách ochrany a tyto stávají se části zákona pro praxi nejdůležitější.

Doporučuje se proto tomuto skutečnému stavu dáti výraz i v technickém uspořádání zákona. Zdá se i logické, aby ten, jehož případ pod zákon výjimečný nespadá, se to dozvěděl hned při začátku čtení zákona a nikoli teprve na konci, když se snad ukáže, že zákon pro svůj případ nemusel vůbec číst a probírat.

Z těchto praktických důvodů byl § 31 zákona č. 44/1928, obsahující povšechné výjimky z působnosti zákona o ochraně nájemníků, v celkovém znění zařaděn tu jako ustanovení úvodní. Zároveň byly výjimky pozdějšími zákony zavedené připojeny jako další nové body tohoto úvodního ustanovení. Tím zdá se umožněno též organické vyznačení nejdůležitějších změn v zákoně způsobem pro praxi nejpřehlednějším. Do jaké míry pokus o toto nové uspořádání se může jeviti systematicky účelným, ponechává se rozhodnouti povolaným činitelům zákonodárným.

§ 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 Slovensku 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;

Pod ochranou jsou jen domy (přestavby atd.) z doby před uvedenými dny, t. zv. *„domy staré"*.

Označení „Ochrana" *u jednotlivých hesel odkazuje na soubor rozhodnutí ve spisku* **Ochrana nájemníků, vydání 1931.**

označení Dodatek *na soubor rozhodnutí ve spisku* **Ochrana nájemníků** *(podle zák. č. 164/1932),* **vydání 1932.**

U jednotlivých hesel jsou vyznačeny stránky a pořadová čísla, pod nimiž jsou dotyčná rozhodnutí v uvedených spiscích otištěna.

Rozhodnutí z doby pozdější tu připojená jsou číslována dalšími čísly pořadovými počínajíc č. 732.

K § 31 odst. 1 č. 1.

Ochrana:

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./I. 1917 str. 336 č. 515.

Místnosti nově zřízené str. 336 č. 516.

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 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-

---

K § 31 odst. 1 č. 2.

Ochrana:

Pronajmutí po 1. květnu 1924 str. 337 č. 517.

K § 31 odst. 1 č. 3.

Domy obecní.

Ochrana:

Pravoplatné usnesení str. 337 č. 518, 519.

Usnesení o výpovědi (stížnost nájemníka) str. 338 č. 521—523.

Výpověď z domu postaveného obcí na stavební ruch str. 338 č. 520.

Prodej obecního domu po 1./11. 1918.

732. Ochrana nájemníků se *nevztahuje* na domy, které jsou od 1. listopadu 1918 ve vlastnictví obce, *jen dotud, dokud* nepřetržité *vlastnictví obce* k domu od 1. listopadu 1918 *trvá* ještě v době, jež vzhledem k danému případu přichází v úvahu. (Žalující koupili v únoru 1932 od obce dům, výpověď jimi daná nájemníkům bez soudního svolení — zrušena. Vyloučení z ochrany *nelpí na domě*, nýbrž na *vlastnosti* osoby *vlastníkovy*, srv. roz. Sb. č. 5271, 5431, roz. Sb. č. 10449, 10016 tuto otázku neřeší.) Roz. 24./9. 1932 Sb. č. 11929.

Stavební a bytová družstva

Ochrana:

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 čekatele str. 98 č. 134.

Vrácení příspěvků a vkladů po vystoupení z družstva str. 99 č. 135.

Žaloba o neplatnost vyloučení str. 99 č. 136.

nictví nebo správě železnic nebo železničních fondů. Jde-li o domy osady, obce, okresu, župy nebo země, jest výpověď přípustna jen na základě právoplatného usnesení místní rady u osady, obecní rady u obce, okresního výboru (okresní správní komise), župního výboru nebo zemského (správního) výboru (zemské správní komise);

Poměr mezi státem a stavebníkem — Stavební ruch str. 99 č. 137.

Postihové právo státu. — Exekuční prodej domu str. 100 č. 139.

Dodatek:

Čekatelství — vyloučení z družstva str. 65 č. 693,
Zánik členství v družstvu str. 66 č. 694.
Důvody výpovědi podle stanov str. 66 č. 695.
Prodej domu družstvem str. 66 č. 696.
Exekuce na nároky čekatelské str. 66 č. 697.

Neplatnost usnesení valné hromady o vyloučení člena. — Výpověď z čekatelského poměru.

733. Ustanovuje-li předpis stanov družstva, že nedostaví-li se do řádně svolané valné hromady potřebný počet členů, bude svolána *druhá valná hromada* k vyřízení téhož denního pořádku, která je způsobilá usnášeti se, nehledíc k počtu přítomných, což nutno zvláště podotknouti *v novém pozvání* k ní, a nebyla-li druhá valná hromada, konaná po prvé zmařené val. hromadě, svolána tímto způsobem, jsou její usnesení *neplatná*, třebaže se žádný ze členů dostavivších se k prvé valné hromadě nevzdálil do započetí druhé valné hromady a třebaže při zahájení druhé valné hromady bylo přítomno více než potřebný počet. — *Neplatnost* usnesení stavebního družstva o *vyloučení z členství* nemá v zápětí i neplatnost *výpovědi z čekatelského poměru*, nemusí-li podle stanov družstva každý člen družstva býti též čekatelem na vlastní domek a nemusí-li výpověď čekatelských vkladů podle těchto stanov vždy býti spojena s vyloučením člena z družstva. (Předmětem jednání na valné hromadě bylo jen vyloučení z členství, nikoli vyloučení z čekatelského podílu). Roz. 10./12. 1932 Sb. č. 12175.

Ochrana:

Výpověď v domech z ochrany dle § 31 č. 3 vyňatých str. 339, č. 524

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 nájemníkovi, dále na byty a místnosti, které se po 31. b ř e z n u 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 uvedeného 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 gážistům podle zákona ze dne 13. května 1924 č. 118 Sb. z. a n., jímž se mění §§ 25 zákonů o ubytování vojska.

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.

K § 31 odst. 1 č. 4, (dříve § 31 odst. 1 č. 5).

Ochrana:

Nový nájemník po 31. březnu 1928 str. 36 č. 37—40, str. 341 č. 525.
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.
Sloučení bytů str. 341 č. 526.
Změna ve způsobu užívání části bytu str. 342 č. 527, 528.
Obytné místnosti (pojem) str. 342 č. 529, 530.
Obytné pokoje pro služebné str. 343 č. 531.
Jiné místnosti (velké, kancelářské, tovární, živnostenské a pod.) str. 343 č. 532—535.
Podnájem části bytu (o 4 a více pokojích) str. 344 č. 536, 537.

Dodatek:

Změna ve způsobu užívání str. 67 č. 698.
Obytné místnosti (předsíň) str. 68 č. 699.
Pronájem po 31. březnu 1928 — Nový nájemník str. 68 č. 700.
Byty přidělené vojenským gážistům str. 69 č. 701.

jehož účinnost ohledně §§ 1 až 16 byla čl. III. zák. č. 54/1933 prodloužena rovněž do 31./12 1933.

Byty o 5 a více pokojích jsou *od 1. ledna 1933* z ochrany úplně vyloučeny, pokud se jich neužívalo do 31./12. 1932 zcela nebo z části k výkonu povolání. Zákon č. 210/1931.

Od 1. října 1933 jsou z ochrany vyloučeny takové byty i tenkráte, když se jich do 31./12. 1932 užívalo k výkonu povolání. Zákon č. 54/1933.

Od 1. října 1933 jsou z ochrany vyloučeny též všechny *4 pokojové byty* bez ohledu na způsob jich užívání. Zák. č. 54/1933.

Viz další č. 8 a 9.

5. na výkon živnostenského oprávnění ku přechovávání cizinců;

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 se netýká bytů, kterých se do 31. března 1928 užívalo a dosud užívá zcela nebo z části k výkonu jakéhokoli povolání, živnostenských provozoven a jiných místností, které nejsou byty.

Změna ve vlastnictví domu — nový nájemník.

734. „Novým nájemníkem" ve smyslu § 31 č 4 jest, kdo *neměl* vůbec sporný byt v nájmu (Sb. č, 9414, 8778). *Nejde* o „nového nájemníka", nastala-li změna ve vlastnictví domu. *Prodejem* a předáním věci najaté byla podle § 1120 obč. z. *zrušena* nájemní smlouva a uzavřena *nová* nájemní smlouva mlčky se *starým nájemníkem*, pojem *„nová nájemní smlouva"* a *„nový nájemník"* dle § 31 č. 4 *nelze* však *směšovati*. Roz. 24./9. 1932 Sb. č. 11929.

K § 31 odst. 1 č. 5.

Dodatek:

Byt v hotelu str. 69 č 702.

K § 31 odst. 1 č. 6.

Ochrana:

Daňový předpis pozůstalosti nájemníka str. 344 č 538.
Řízení nesporné? str. 344 č. 539.

Vyměřovací úřady jsou podle výnosu min. financí z 19./9. 1928 povinny pronajímatelům na dotaz sděliti, zdali osobní daň z příjmů nájemníku byla vyměřena z důchodu nejméně 100.000 Kč. Srv. k tomu Ochrana 1931 str. 219.

V odst. 1 č. 4 a 6 nahražena písatelem slova *„po (do) vyhlášení tohoto zákona"* slovy *„po (do) 31. březnu (března) 1928*, jako dni vyhlášení zákona č. 44/1928.

Viz další č. 7, 8, 9.

„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."

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.

Viz další č. 8, 9.

Jako další č. 8 možno zařaditi čl. I § 4 zákona ze dne 19. prosince 1931 č. 210 Sb. z. a n.

8. (1) Ustanovení zákona č. 44/1928 ve znění zákona č. 30/1930 a zákona č. 166/1930 a zák. č. 210/1931 zůstávají v platnosti až do 31. prosince 1932

1. pro byty, nikoli pro jiné místnosti nájemníků, kterým byla podle pravoplatných předpisů za poslední tři léta předepsána daň důchodová (z příjmu, důchodková) z ročního důchodu (příjmu) průměrně aspoň 75.000 Kč.

2. pro byty skládající se mimo kuchyně a obytné

K § 31 odst. 1 č. 7.

Dodatek:

Výkon povolání v bytě str. 70 č. 703.

pokoje pro služebné z 5 nebo více obytných místností.

3. pro živnostenské provozovny a jiné místnosti než byty, v nichž se provozuje výdělečná činnost, je-li nájemníkem akciová společnost, komanditní společnost na akcie nebo společnost s ručením obmezeným.

4. pro místnosti užívané k výdělečné činnosti, které nejsou části bytu, mají-li povahu velkých provozoven.

(2) Ustanovení odst. 1., č. 1. a 2., netýkají se bytů, kterých se do dne 24. prosince 1931 užívalo a do dne 31. prosince 1932 bude užívati zcela nebo z části k výkonu jakéhokoli povolání.

(3) Počínajíc dnem 1. ledna 1933 spravují se poměry z nájemních smluv o bytech a jiných místnostech, na něž se vztahuje odst. 1., ustanoveními práva občanského.

Ustanovení odst. 2 pozbude účinnosti dnem 1. října 1933. Zák. č. 54/1933 čl. I § 2 odst. 1.

Viz další č. 9.

*

Jako další č. 9 možno zařaditi ustanovení čl. I § 2 zákona ze dne 30. března 1933 č. 54 Sb. z. a n.

„9 (1) *Dnem 1. října 1933 pozbude účinnosti ustanovení čl. I, § 4, odst. 2 zák. č. 210/1931 Sb. z. a n.*

Viz č. 8 odst 2.

(2) *Počínajíc dnem 1. října 1933 spravují se ustanoveními práva občanského poměry z nájemních smluv o bytech*

1. skládajících se mimo kuchyně a obytné pokoje pro služebné z 5 neb více obytných místností, kterých se do 31. prosince 1932 užívalo zcela nebo z části k výkonu jakéhokoli povolání;

2. skládajících se mimo kuchyně a pokoje pro služebné ze 4 obytných místností.

(3) Poměry z nájemních smluv o bytech, nikoli o jiných místnostech, nájemníků, kterým byla pravoplatně předepsána za rok 1932 důchodová daň z důchodu aspoň 50.000 Kč. spravují se, počínajíc nejdříve dnem 1. ledna 1934, ustanoveními práva občanského, ačli nájemník neosvědčí skutečnosti, z kterých lze důvodně usuzovati, že jeho zdanitelný důchod za rok 1933 klesl pod uvedenou mez."

*

(2) V obci s méně než 2000 obyvateli, která v den vyhlášení zákona nebyla místem zcela daní 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. 2. ponechána slova *„v den vyhlášení zákona"* a „ustanovení tohoto zákona" beze změny se smyslem odkazujícím k zákonu č. 54/1933. Zákon tento byl vyhlášen dne 30. března 1933 a bylo by možno asi bez porušení úmyslu zákonodárcova i toto datum v nynějším znění uvésti. Slova „ustanovení *tohoto* zákona" nutno v každém případě vztahovati na zákon nyní platný.

Ustanovení o bytech v tomto zákonu vztahují se podle § 30 i na jakékoli jiné místnosti, pokud není v zákoně samém jinak ustaveno.

K § 31 odst. 2.

735. Obec, která se usnesla podle § 31 odst. 2 zák. č. 44/1928, že v jejím obvodu mají ustanovení zákona o ochraně nájemníků pozbýti účinnosti, *nemá právního nároku* na to, aby zemský úřad toto usnesení *schválil*. Nál. nejv. spr. soudu z 19./4. 1932 č. 12844/30. Jur. Ztg. č. 1083.

O výpovědi.

§ 1.

(1) Pronajímatelé bytů mohou vypověděti smlouvu nájemní nebo podnájemní jen, svolí-li k tomu okresní soud, v jehož obvodu jest byt. Svolení k výpovědi budiž dáno pouze z důležitých důvodů.

K § 1 odst. 1.

Ochrana:

Smlouva nájemní str. 27, č. 1—48.
— **přijetí nájemného** str. 30 č. 17—19.
Pronajímatel — Nájemce str. 31 č. 20, 21.
Nedělitelnost nájemní smlouvy — Nájmy v domech nezletilců. *Dodatek* str. 19 č. 585.
Pronajímatel neoprávněný str. 32 č. 24, 25.
Požívatel bytu. *Dodatek* str. 19 č. 586.
Obnova nájmu (§ 1114 obč. z., § 569 čfs.) str. 33, č. 27—32.
Převzetí závodu — Nájemní práva firmy str. 32 č. 22.
Fuse akciových společností str. 335 č. 514 též *Dodatek* str. 18 č. 584.
Nájem či pacht str. 27 č. 1, 2, též *Dodatek* str. 18 č. 583.
Hostinská živnost str. 27 č. 3—11.
Smluvní ochrana nájemníků str. 35 č. 34, 35.
Výměna bytu chráněného za nechráněný str. 34 č. 33.
Užívací právo nájemníka — Rozsah str. 44 č. 49—70.
Telefon — Tabulka na domě str. 45 č. 52, 53.
Antena str. 46 č 54.
Náklad na opravy v bytě str. 47 č. 55—57.
Soudní ochrana nájemních práv str. 48 č. 59 (č. 60 a 61 — nyní *jinak* srv. *Dodatek* str. 20 č. 587.
Soudní ochrana práv pronajímatele za trvání nájemního poměru str. 49 č. 62—66.
Žaloba o odstranění podnájemníka z bytu str. 50 č. 67—70.
Prodej domu — nájemní smlouva str. 83 č. 107, 108
— — **s výhradou bytu** str. 84 č. 109, 110.
— — **výprosa bytu** str. 84 č. 112.
— — **po výpovědi** str. 84 č. 111, srv, též *Dodatek* str. 27 č. 614.
Naturální byt — za úplatu. *Dodatek* str. 21 č. 591.
Pronájem společné věci — úkon řádné správy str. 90 **Spoluvlastnictví.** č. 113, 114.
Pronájem společné věci — důležitá změna str. 91 č. 115—117.
Užívání místností spoluvlastníkem — náhrada str. 91 č. 118—120.

Užívání místností spoluvlastníkem — bezplatné str. 92 č. 121.
— — **nájem** str. 93 č. 123.
Vnucená správa — nájemní smlouva se spoluvlastníkem str. 93 č. 122.
Zrušení spoluvlastnictví str. 94 č. 124—127, *Dodatek* str. 21 č. 589, 590.

Nájem pozemku či pacht?

736. Byl-li předmětem smlouvy *jen pozemek*, na němž si *nájemce* teprve sám zřídil *boudu* k prodeji uhlí a napotom dřevěnou boudu pro stáj na koně, šlo o smlouvu *nájemní*, nikoli o smlouvu pachtovní. (Nejde o *obdělávání pozemku* k docílení plodů z něho, jak předpokládá pacht podle § 1091 obč. *z.* — Sb. 2087, 4348, 11102. Výpověď stačí dle § 1116 obč. z. 14 denní ke zrušení smlouvy, nebylo-li o výpovědi nic ujednáno, nikoli 6 měsíční jako při smlouvě pachtovní — výpověď na $^1/_4$ roku ponechána v platnosti. „Mnohdy obtížnou a i v nauce spornou otázku, kdy jde jen o nájem a kdy o pacht dle § 1091 lze řešiti jen *podle zvláštních okolností případu* — tu byl předmětem smlouvy jen holý pozemek, který neměl býti přímým předmětem hospodářské činnosti, nýbrž byl jen prostorem, na němž se měla rozvíjeti jejich hospodářská činnost, která byla podstatně jiného rázu, než obvyklé zemědělské vzdělávání pozemků. Žalovaným šlo jen o prosté užívání pozemkové plochy k účelům jejich živnosti, nikoli o zemědělské obhospodařování pozemku a braní plodů z něho." Roz. 15./9. 1932 Sb. č. 11888.

Výpověď za vnucené správy — vrácení předem zaplacené činže.

737. *Dáti soudní výpověď* nájemníku porušujícímu nájemní smlouvu náleží zpravidla *k řádným úkonům*, jimiž má býti zabezpečeno provedení vnucené správy domu. — *Předpis § 1052 obč. z.* platí pro *všechny vzájemné smlouvy úplatné* (Sb. č. 9861), i pro dohodu v nájemní smlouvě, že nájemce musí nechati platiti proti sobě určité okolnosti jako výpovědní důvody, že však pronajímatel jest povinen, použije-li tohoto práva, vrátiti nájemci nevyčerpaný zbytek předem zaplacené činže. — I okolnosti *soudu známé* (zahájení konkursního řízení), o něž strana své nároky neb obrany opírá, musí býti ve sporu *tvrzeny* a není přípustné bez přednesu stran je učiniti podkladem rozhodnutí (srv. roz. Sb. č. 2761, 5464) — Zahájení konkursního řízení na jmění povinného nemá vliv na postavení vnuceného správce (srv. Sb. č. 3595). Vnucený správce, vstupuje podle § 111 ex. ř. do nájemní smlouvy, vstupuje do ní jako do *celku* ve všech bodech, přejímaje z ní nejen veškerá práva, nýbrž i všechny povinnosti. (srv. též návod pro vnucené správce čl. 36

až 39 a roz. Sb. č. 3451, 5173). Dal-li na základě této smlouvy výpověď a vystupuje jako *samostatná procesní strana*, musí proti sobě dáti platiti *všechny námitky*, jež by mohly býti z oné smlouvy uplatňovány proti *pronajímateli* (srv. roz. Sb. č 4190), i námitku, že vypovídající musí býti pohotov *vrátiti* vypovídanému nevyčerpaný *zbytek předem zaplacené činže*. (Závazek tento, jenž by se stal účinným výpovědí a dnem vystěhování, stal by se výdajem vnucené správy, Sb. č. 9339). Jde tu o *výdaj, spojený s vnucenou správou* a s úkonem vnuceného správce vypovídajícího nájemníka z bytu a vnucený správce má možnost opatřiti si náhradu za tento výdaj (§ 120 č. 4 ex. ř. a čl. 26, 73, 74 návodu pro vnucené správce). — Výpověď daná vnuceným správcem (z důvodu, že žalovaný nesplnil závazky smlouvou převzaté — neplatil včas činži a hrubě porušoval domácí řády — ve smlouvě pro ten případ vyměněná, bez nabídnutí vzájemného plnění — náhrada zbytku předem zaplacené činže — prohlášena za bezúčinnou). Roz. 4./11. 1932 Sb. č. 12063.

Aktivní legitimace — domy nezletilců.

738. Dání výpovědi náleží k *řádné* správě majetku, k němuž *není* dle ustanovení § 233 obč. z. a contr. třeba *schválení opatrovnického soudu*. (Usnesení prvého soudu, kterým bylo vypovídající straně — nezl. majitelé domu zast. otcovským opatrovníkem — nařízeno předložení vrchnoopatrovnického schválení k vedení sporu, rekursním soudem zrušeno.) Zem. 31./12. 32 - 904. *Pozn.* Poněkud nelogické se zřetelem na důslednou praxi rekursního soudu k § 4 odst. 5 se tu zdá připuštění rekursu do usnesení řízení pouze upravujícího. Srv. Dodatek str. 45 č. 654.

Pasivní legitimace — berní fasse.

739. Berní fasse jsou pouhou *evidenční pomůckou daňovou* v níž se nezjišťuje, kdo je nájemníkem, ani podpis v ní nemůže nájemní poměr založiti, neboť jím nemůže býti nahražena smlouva o nájmu. Rovněž pro pasivní legitimaci vypovídaného nelze užíti odůvodnění z rozhodnutí o *jiné* věci výpovědní, v němž se uvádí, že vypovídaný je nájemníkem, poněvadž se tak nestalo v enunciatu, který jedině je účasten právní moci, kdežto důvody mají význam pouze svým vztahem k výroku, nemají však rozhodnosti pro případy jiné. (V řízení o svolení k výpovědi proti J. V., který byl uveden jako nájemník v daňovém přiznání, osvědčovali L. V. a K. V., že J. V. nájemníkem není. Řízení přerušeno a vypovídající poukázán, aby žalobou prokázal, že J. V. je nájemníkem). Zem. 31./12. 32 - 906.

Úmrtí nájemníka během řízení.

740. Po smrti fysické osoby jest podle § 547 obč. zákona subjektem jejích právních poměrů *neodevzdaná pozůstalost*, pročež prvý soud právem k návrhu vypovídající strany předsevzal patřičnou změnu v označení strany vypovídané. Jest právně nerozhodno, že pozůstalost po vypovídaném prohlásila, že nevstupuje do výpovědního řízení, neboť sukcese ta nastala *podle zákona* neodvisle od vůle strany. — Pokud pozůstalost nebyla dědicům odevzdána — že by za řízení o svolení k výpovědi k tomu došlo, stěžovatel ani netvrdí — nejsou tito účastníky řízení, pročež při zkoumání existence uplatněných důvodů výpovědních (č. 10 a 20) jest přihlížeti jen k *osobě vypovídané strany* resp. *její pozůstalosti*. Zem. 26./11. 32 - 837. *Pozn.* Pokud jde o zastoupení strany odpůrčí během nesporného řízení zemřelé, slušelo by ovšem použíti obdoby ustanovení § 155 c. ř. s. podle § 34 zák. č. 100/1931.

Dodatek:

Právní povaha nájemního práva pod ochranou (předmět exekuce) *Dodatek* str. 82 č. 731.

Všeobecný důvod výpovědní dle § 1 odst. 1. („jiné důvody").

Ochrana:

Str. 250 č. 337—348.

Dodatek:

Str. 22 č. 594—596.

Nutná potřeba — důvod všeobecný?

741. Uplatňuje-li vypovídající strana jako výpovědní důvod nutnou potřebu bytu strany vypovídané pro sebe, *nestačí* potřeba *sama o sobě*, a nelze ji zejména uváděti jako důvod všeobecný podle § 1 odst 1, nýbrž musí býti splněny ještě *další podmínky*, jež zákon k tomu ustanovuje, tedy *buď* osvědčení větší újmy (č. 10), *neb* opatření náhradního bytu (č. 12), *nebo* vystěhování se z něho po 1./8. 1914 (č. 14), po případě splnění další skupiny podmínek dle č. 20. Nejsou-li v návrhu kromě nutné potřeby tvrzeny další okolnosti dle § 1 odst. 2 zákona svolení k výpovědi pro nutnou potřebu, netřeba se s odůvodněním nutné potřeby samé o sobě vůbec zabývati a rovněž nikoli o jiných okolnostech (na př. že je v místě dosti volných bytů, že vypovídaný bydlí trvale jinde a v bytě má pouze skladiště nábytku, když v návrhu není ani tvrzení, že vypovídaný nebydlí v bytě trvale *proto*, že má *přiměřený* byt jinde. — Výpověď nepřipuštěna. „Skupinu okolností, jak je ob-

(2) Za důležitý důvod buď pokládáno zvláště:

1. nezaplatil-li nájemník smluveného nebo v přípustné míře zvýšeného (§§ 8 až 13, 15, 16, 21 a 22) nájemného, pokud jeho výše není sporná, byv po uplynutí obvyklé nebo ku placení nájemného ujednané lhůty upomenut, do konce lhůty, kterou mu pronajímatel alespoň na 24 hodiny od upomínky povolil;

2. byl-li nájemník odsouzen pro trestný čin, který se stíhá z úřední moci, spáchaný na pronajímateli nebo

sahuje výpovědní návrh, je vyloučeno subsumovati pod všeobecný důvod výpovědní, neboť ten mohou tvořiti jen skutkové okolnosti, jichž nelze podřaditi pod žádný z důvodů příkladem v zákoně uvedeným, pakliže jen svým významem se jim aspoň rovnají." Zem. 26./11. 32 - 850.

K § 1 odst 2 č. 1.

Ochrana:

Nájemné str. 255 č. 349—351.
Nájemné smluvené a přípustně zvýšené str. 256 č. 352.
Pokud výše nájemného není sporná str. 256 č 353—357.
Lhůta obvyklá str. 257 č. 358.
Zaplacení nájemného před skončením řízení (§ 4 odst. 3) str. 258 č. 359—362.

Dodatek:

Placení složenkou poštovní spořitelny str. 23 č. 597.
Nájemné — útraty sporu? str. 23 č. 598.
Složení nájemného k soudu během řízení str. 23 č. 599.

Přerušení řízení dle § 25.

742. Je-li nutno *prejudicielně* rozřešiti otázku, *zda* nájemné, jehož nezaplacení uplatňuje vypovídající strana jako důvod výpovědi, dle ustanovení § 1 odst. 2 č. 1 odpovídá *zákonné výši*, jest řízení o svolení k výpovědi dle § 25 zák. o ochr. náj. *přerušiti*, až do pravoplatného rozhodnutí o tom, je-li zvýšení nájemného přípustným dle § 9 a 12 zák. o ochr. náj. Zem. 6./12 1932 - 863. Srv. však *Ochrana* str. 331 č. 508.

K § 1 odst. 2 č 2.

Odsouzení pro trestný čin. *Ochrana* str. 259 č. 363—365, *Dodatek* str. 23 č 600

na jeho choti v domě bydlící, nebo pro trestný čin proti bezpečnosti cti spáchaný na těchto osobách zlým nakládáním nebo pro trestný čin proti cizímu majetku spáchaný na obyvatelích domu;

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

Zlé nakládání (Slovensko) *Dodatek* str. 24 č. 601.

Urážka na cti.

743. Odsouzení nájemníka pro trestný čin proti bezpečnosti cti jest jen tehdy důvodem výpovědi, když byl spáchán zlým nakládáním na pronajímateli nebo jeho choti a nikoliv jiným způsobem, tedy zejména *ne* pro *vyhrůžku zlým nakládáním* dle § 496 tr. z. Zem. 6./12. 1932 - 860.

K § 1 odst. 2 č. 4.

Ochrana:

Jiný dostatečný byt v obci (první věta) str. 260 č. 336—368.
Přiměřený byt jinde (druhá věta) str. 260 č. 369—370.
Jiné místnosti str. 261 č 371, 372.
Krám s bytem str. 261 č. 373.

Dodatek:

Výpověď z „jiného" bytu str. 24 č. 602.

„Má-li" nájemník jiný byt v obci.

744. Jestliže *výměnkářská místnost*, kterou si vypovídaná strana smlouvou vymínila k doživotnímu užívání, není *volná*, jsouc obsazena nájemníkem, *není* dán důvod č. 4, poněvadž vypovídaná strana nemá onu výměnkářskou místnost ve *faktické disposici*, jak to předpokládá ustanovení č. 4, třebaže má na odevzdání užívání místnosti té *právní nárok*, který však sám o sobě *nestačí*. Zem. 21./12. 1932 - 890.

Trvalé bydlení — děti v bytě.

745. Bydlí-li v bytě v obvodu Prahy *děti* vypovídaného *navštěvující školy v Praze*, a jestliže vypovídající ani netvrdila, tím méně

povolání, anebo nebydlí-li v bytě trvale, protože má přiměřený byt jinde;

5. užívá-li nájemník bytu k jiným účelům než k bydlení bez povolení nutného podle zákona;

„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. 54/1933 prodloužena rovněž do 31. prosince 1933. 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 otištěn jest ve spisku Ochrana 1931 pod E na str. 361 a n.

6. porušuje-li nájemník, členové jeho domácnosti neb osoby, které nájemník přijal do bytu nebo do svých služeb, opětovně hrubě pořádek v domě nebo

---

osvědčila, že mohou navštěvovati školy též z bytu v B. (kde vypovídaný má byt ve zbytkovém statku o 4 pokojích na 12 let), nutno pokládati za to, že vypovídaní i *na dále trvale bydlí* v dosavadním bytě, takže tu není prvá náležitost uplatňovaného důvodu výpovědního dána. A je-li tomu tak, pak je úplně vedlejší okolnost, zda byt vypovídané strany v B. jest bytem přiměřeným. Zem. 10./11. 1931 - 689.

K § 1 odst. 2 č. 5.

Ochrana:

Povolení nutné podle zákona str. 261 č. 374—377.

K § 1 odst. 2 č. 6.

Ochrana:

Hrubé porušování pořádku v domě str. 263 č. 378—385.
Urážky na cti str. 264 č. 386—388.
Pouhé nepřístojnosti (důvod výpovědi neuznán) str. 265 č. 389.
Oprávněné pohoršení v domě str. 266 č. 390, 391.

způsobují-li svým chováním v domě oprávněné pohoršení, a nezjednal-li nájemník, byv k tomu vyzván, možné nápravy; tohoto ustanovení lze užíti obdobně na výpověď podnájemníka, který porušuje pořádek nebo způsobuje pohoršení v bytě;

Dodatek:

Hrubé porušování pořádku v domě — pojem str. 24 č. 603.
Radio str. 24 č. 604.
Používání domovního klíče bez povolení str. 24 č. 605.
Nečistota v bytě — Hmyz str. 25 č. 606.

Zavírání dveří z chodby na dvůr.

746. *Zúmyslné a svévolné* otevírání dveří z chodby na dvorek — manželka vypovídaného nejen sama nechávala dvéře otevřeny, když šla pro vodu, nýbrž připevněním provazu na zatlučený hřebík bránila tomu, aby dvéře mohly býti zavřeny a nápis od pronajímatele k zavírání vymazala, prohlašujíc, že „dvéře zavírati nebude i kdyby se domácí vztekl" — čímž vzniká *průvan*, vnikající do bytů jiných nájemníků při chodbě bydlících a značně bydlení jim zejména v zimní době stěžující a dokonce i na zdraví je ohrožující, *uznáno* za důvod výpovědi dle č. 6. *Nerozhoduje*, zda-li dříve proti nezavírání dveří nebylo nic namítáno a kdy a z jakého podnětu vypovídající počal trvati na tom, aby dvéře byly zavírány, a zda-li manželka vypovídaného se domnívala, že nechávajíc dvéře otevřeny, jedná v plném právu a že má pro to své důvody, neboť výzvou vypovídající strany byl vypovídaný *upozorněn*, že se to dělati nemá. Zem. 15./2. 1932 - 804.

Protismluvní jednání.

747. Protismluvní jednání *samo o sobě* (neodstranění prázdné králíkárny ze dvorku) *není* hrubým porušení pořádku v domě, *pokud* není osvědčeno, že by dosavadním stavem pobyt v domě byl *ztrpčován* nebo *stěžován* (není podmínkou přímé znemožnění bydlení v domě) Zem. 21./12. 1932 - 887.

Neuposlechnutí výzvy magistrátu.

748. Hrubým porušením pořádku v domě ve smyslu č. 6 je takové počínání nájemníka neb osob, jež do bytu nebo do svých služeb přijal, které znemožňuje, stěžuje nebo ztrpčuje druhým obyvatelům bydlení v domě nebo je značně obtěžuje. Nemůže jím tedy býti již dle své povahy neuposlechnutí výzvy magistrátu k *odstranění kůlničky*. I kdyby se prokázalo, že magistrát hrozí exekučním vyklizením kůlničky, nemohla by tato okolnost postačiti k výpovědi ani jako důvod všeobecný, poněvadž je na vůli magistrátu,

chce-li a kdy tohoto prostředku k provední svého příkazu použíti, aniž k tomu potřebuje pomoci soudu, není to však samo o sobě důvodem, aby nájemní poměr byl proto výpovědí skončen. (Vyžádání spisů od magistrátu není třeba, tvrzený obsah jejich je pro tento důvod bez významu). Zem. 31./12. 1932 - 894.

„Hrubé" porušení pořádku v domě.

749. Poněvadž ne každé porušování pořádku je hrubým, nutno v každém případě osvědčiti, nejen že se stalo, nýbrž i v *jakém rozsahu* a *zdali* a *jak* byli jím dotčeni i druzí obyvatelé v domě. (Právě tyto účinky na klidné bydlení druhých jsou podstatnou náležitostí při posuzování tohoto výpovědního důvodu. Zem. 19./11. 1932 - 819). Opětovnost předpokládá, že stalo se aspoň dvakráte a i po výzvě k nápravě se opakovalo. K tomu je nutno, aby aspoň přibližně bylo *časově* rozlišeno, *kdy které* porušení (nebo pohoršení) se stalo, *kolikrát* a při nejmenším aspoň, zda k němu došlo *před* výzvou k nápravě nebo po ní. Zem. 6./12. - 861.

750. Při výpovědním důvodu č. 6 nutno osvědčiti a) *opětovné* t. j. aspoň *dvojí* časově po sobě následující hrubé porušení pořádku,

b) *výzvu k nápravě*, která se stala *po* takových aspoň dvou případech a

c) že pak *po* takové výzvě ještě *aspoň jednou* pořádek byl hrubě porušen.

Přechodné stavění *vany a necek*, po případě spíže *do předsíně* a vypouštění *výparů* kuchyňských *na chodbu* jsou zajisté hrubými *nepřístojnostmi*, které by sice samy nepostačily k výpovědi, ale *ve spojení* s ostatními skutečnostmi, jak byly tvrzeny (hádky v bytě vypovídaných) mohly by tvořiti výpovědní důvod, kdyby ostatní jeho podmínky byly splněny. — Pokud jde o *hádky*, je nerozhodno, kdo je vyvolává, postačí, že se jich účastní členové domácnosti neb osoby, které do bytu nebo do svých služeb přijal. I kdyby se jednalo pouze o dceru vypovídané, jež dle jejího tvrzení je nervosní a duševně méněcenná, nezbavuje to nájemnici zodpovědnosti i za jednání této dcery, pokud je u ní v bytě. Zem. 19./11. 1932 - 819. — *Pozn.* Ovšem zbývá ještě další náležitost výpovědního důvodu č. 6 *„možnost nápravy"* v poměrech nájemníka. Srv. Dodatek str. 25 č. 608, 609.

Ochrana:

Vyzvání k nápravě — zjednání možné nápravy str. 226 č. 392 - 398.

Dodatek:

Možná náprava — duševní choroba v rodině nájemníka str. 25 č. 708, 609.

— nečistota v bytě str. 26 č. 610.

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;

Přijetí podnájemníka do *části bytu* bez svolení neb i proti smluvnímu zákazu pronajímatele *není* důvodem výpovědi podle č. 7, pokud nájemník sám ve zbylé části bytu též *bydlí* — byť i ne trvale, ač-li nejsou pak opět splněny podmínky výpovědního důvodu č. 4. *Pochybnější* může býti tato otázka při jednotném nájmu na př. *krámu s bytem*, dá-li nájemník krám neoprávněně do podnájmu, sám však v bytě na dále bydlí. Zákon ovšem ani tu nerozeznává.

Pronajímatel v takových případech má pouze možnost domáhati se na chráněném nájemníku *pořadem práva* splnění závazku, ne míti podnájemníky, pokud závazek takový nájemník smluvně pře-

K § 1 odst. 2 č. 7.

Ochrana:

Užívání místností členy rodiny — podnájem? str. 267 č. 399 - 401.

Žaloba o odstranění podnájemníka a třetích osob z bytu str. 49. č. 63, str. 50 č. 67 - 70, str. 136 č. 218.

Závaznost podpisu na domovním řádu.

751. Tím, že pronajímatel, byť i po delší dobu *trpěl*, by nájemce měl podnájemníky bez výslovného svolení pronajímatele, *neustoupil* mlčky od ustanovení nájemní smlouvy *(domovního řádu)* že se podnájem může státi *jen se svolením* pronajímatele neb jeho zástupce. *(Podpisem žalované* na domovním řádu z 12./10. 1925 nastala *změna* v obsahu nájemní smlouvy, zvláště v tom směru, že napříště mohl se státi podnájem v bytě žalované jen se svolení vlastníka domu neb jeho zástupce. Podpisem domovního řádu vzala žalovaná na vědomí a projevila s tímto ustanovením *souhlas* a bylo tudíž její smluvní povinností, by si před zadáním bytu do podnájmu vyžádala po každé svolení žalobců. Z toho, že žalobci v době od r. 1925 do 1929 věděli, že žalovaná má podnájemníky a že jí to mlčky trpěli, *nelze* usuzovati na to, že se tím *vzdali* svých práv z oběžníku z 12./10. 1925 pro ně smluvně vyplývajících. *Mlčení* není o sobě ani souhlasvm ani odporem, významu projevu vůle podle § 863 obč. zák. nabývá *jen tenkráte*, když z provázejících okolností a z výkladu *podle zásad poctivosti a víry* nelze o tom pochybovati, že smluvník *dává najevo souhlas určitého obsahu*. V tomto případě bylo lze z pasivního chování se

vzal — 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.

Jinak ustanovení čís. 7 platí i pro nájmy *jiných místností* (§ 30 zákona.)

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;

9. prokáže-li pronajímatel pravoplatné úřední povolení k užitečnější stavbě a opatří-li nájemníkovi náhradní byt, který soud uzná za dostatečný. Náhrady

---

pronajímatelů v letech 1925 až 1929 vyvoditi projev vůle jen potud, že netrvali v té době na smluvním ustanovení a že souhlasili, pokud neodporovali, ale nelze z toho vyvoditi projev vůle i do budoucnosti, ustoupiti vůbec od smluvního ustanovení. Žalobě pronajímatele, by žalovaná byla uznána povinnou, do 14 dnů pod exekucí smlouvy s podnájemníky, pokud je ještě má, rozvázati a podnájemníky — přijaté bez předchozího svolení a bydlící u ní v době vydání rozsudku prvé stolice i rok — z bytu odstraniti, *vyhověno*). Roz. 19./11. 1932 Sb. č, 12123.

K § 1 odst. 2 č. 8.

Ochrana:

Inkomodace str. 269 č, 402.
Poměr přebytku na podnájemném k inkomodaci str. 269 č. 403—407.

Dodatek:

Nepřiměřené podnájemné — Inkomodace str. 27 č. 612.

K § 1 odst. 2 č. 9.

Ochrana:

Užitečnější stavba str. 270 č. 408—412, *Dodatek* str. 27 č. 614.
Pravoplatnost stavebního povolení str. 271 č. 413.
Přístavba — Adaptace str. 271 č. 414—417.
Povinnost pronajmouti znovu byt — Jiné místnosti str. 273 č. 419.
Částečné zmaření předmětu nájmu — Nárok na znovupronajmutí a náhradu škody str. 273 č. 419 a).

za jiné místnosti než-li byty pronajímatel opatřovati nemusí. Nepočne-li pronajímatel se stavbou do tří měsíců po odevzdání bytu a nepokračuje-li v ní nepřetržitě, jest povinen nájemníkovi pronajmouti znovu byt, zaplatiti útraty stěhovací a nahraditi jinou škodu:

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

---

Dodatek:

Náhradní místnosti za byt s hostincem str. 27 č. 613.
Prodej domu po svolení k výpovědi — Početí a pokračování ve stavbě str. 27 č. 614, *Ochrana* str. 272 č. 418.

K § 1 odst. 2 č. 10.

Ochrana:

Nutná potřeba str. 274 č. 420—425, *Dodatek* str. 29 č. 615—617.
Potřeba pro rodinu str. 275 č. 427.
Potřeba bydlení str. 276 č. 428, 429.
Rozšíření závodu str. 276 č. 430—432.
Úkoly veřejnoprávní str. 277 č. 433.
Pominutí důvodu potřevy po návrhu str. 277 č. 434, 435.
Druhý byt v obci (povolení okresního úřadu) str. 275 č. 426.

Dodatek:

Sloučení bytu uprázdněného s bytem vlastním — použití k jiným účelům str. 29 č. 618.

Nutná potřeba.

752. Nutnou potřebu pro sebe *nemůže* odůvodniti potřeba většího bytu proto, že vypovídající nemají *pokoje pro hosty*. Zem. 26.11/. 1932 - 850.

753. Tou okolností, že vypovídající jako *pekař*, který při své noční práci jest nucen spáti ve dne, jest v bytě do dvora *rušen ve spánku* pokřikováním dětí ve dvoře a domáhá se proto místnosti vypovídané strany do ulice, *neuznána* nutná potřeba bytu strany vypovídané za osvědčenou, jednak proto, že dům leží při státní silnici, kudy projíždí mnoho povozů, což i z ulice hluk působí, jednak s poukazem na možnost zakročiti proti rodičům dětí a to tím méně, když strana vypovídající má možnost, aby vhodným způsobem k zachování domácího pořádku o zamezení tvrzených nepřístojností se postarala nebo pokud jde snad o děti cizí, přístup do dvora těmto zamezila. Zem. 31./12. 1932 - 903.

zrušena. Při tom se však nehledí k újmě, kterou si pronajimatel sám způsobil svým jednáním neb opominutím;

Důvod č. 20 liší se od důvodu č. 10 hlavně tím, že při důvodu č. 20 *odpadá* osvědčení *větší újmy* na straně vypovídajícího pronajímatele. Ovšem i jinak jsou podmínky obou těchto důvodů samostatně upraveny.

Ochrana: **Větší újma.**

Str. 277 č. 436—438.

Zdravotní stav stran.

754. Je-li zdravotní stav *manželky vypovídajícího* dalším setrváním v posavadním bytě podle posudku soudního znalce *vážně ohrožen*, jest tím nutná potřeba bytu *osvědčena* (zdraví jest nejcennějším statkem člověka) a rovněž i *větší újma* na straně vypovídající. Splnění těchto dvou podmínek *stačí* pro důvod č. 10, a *nemůže* jej vyloučiti na př. poukaz, že *příjmové a majetkové poměry* vypovídajícího mu dovolují opatřiti si snadno jiný byt než vypovídaného, po případě v jiném domě. Rovněž ne námitka, že vypovídaný sám je *nemocen*, neboť *jednak* není pro svůj zdravotní stav odkázán jedině na byt vypovídaný, *jednak* při střetnutí chorobných stavů na obou stranách jest brátí zřetel především na majitele domu, jemuž zákon dává možnost opatřiti si ve svem domě potřebný a vhodný byt za podmínek v zákoně stanovených. Zem. 31./12. 1932 - 893.

Majetkové poměry stran.

754. Činí-li příjmy vypovídajícího spolumajitele domu dle vlastního udání 12.000 Kč (příjem z $^1/_2$ domu 16.000 Kč po srážce daní a dávek z domu 4000 Kč) a zjištěné služné s činovným vypovídaného 12.720 Kč, vzhledem k tomu, že vypovídaný v případě výpovědi z bytu posavadního (o 1 pokoji, kuchyni a kůlničce s přísl.) byl by nucen platiti z jiného bytu běžné nájemně — dle vlastního přiznání vypovídajícího — 6000 Kč, a že vypovídající je spolumajitelem domu, je uznána *větší újma* na straně *vypovídaného*. (Výpověď z důvodu č. 10 nepřipuštěna, tvrzení vypovídajícího opakované ve stížnosti, že vypovídaný má ještě jiné příjmy a příležitostné výdělky, zůstalo neosvědčeno a je tedy neopodstatněno). Zem. 13./12. 1932 - 876.

Ochrana: **Zavinění újmy.**

Str. 278 č. 436—442.

11. potřebuje-li majetník podniku továrního, živnostenského nebo zemědělského k účelům provozním pro svého zaměstnance nutně bytu, zřízeného při podniku pro ubytování zaměstnanců podniků;

Pravoplatné *potvrzení politického úřadu* o potřebě bytu vypovídaného nájemníka pro zaměstnance podniku jako *základní podmínku* tohoto výpovědního důvodu jest vykázati již *v návrhu*. — (§ 4 odst. 1 zákona.)

12. potřebuje-li pronajimatel bytu nutně sám pro sebe a opatří-li nájemníkovi náhradní byt, který soud uzná za dostatečný;

13. *potřebuje-li pronajimatel bytu v domě, jehož vlastnictví nabyl nejméně tři roky před podáním*

K § 1 odst. 2 č. 11.

Ochrana:

Potvrzení potřeby podniku politickým úřadem (§ 4 odst. 1.) str. 279 č. 443—446.

K § 1 odst. 2 č. 12.

Ochrana:

Nutná potřeba str. 274 č. 420—433 u § 1 odst. 2 č. 10.

Opatření náhradního bytu dostatečného str. 189 č. 314 až 324.

Nutná potřeba druhého krámu.

755. *Má-li* vypovídající strana mimo svůj dosavadní krám ještě *další krám* ve svém domě k disposici, a to právě onen, který nabízí vypovídané straně za krám náhradní, který dle zjištění prvého soudu jest jen nepatrně, nebo málo přes 1 m² menší než krám vypovídaný, *není* nutná potřeba vypovídající strany ohledně krámu vypovídané strany ve smyslu č. 12 dána. (Svolení k výpovědi rekursním soudem odepřeno — vypovídající kromě krámu ve svém domě měl druhý krám v jiném domě přes ulici, jehož z důvodů zdravotních dle tvrzení se musí vzdáti. Není proto pro provozování živnosti závažno, že krám nabízený jako náhradní nelze místně spojiti s posavadním krámem vypovídajícího v domě). Zem. 11./11. 1932 - 803.

K § 1 odst. 2 č. 13.

Ochrana:

Ženaté a vdané děti, lhůta jednoho roku, poměr podnájemní str. 199 č. 326—328.

návrhu na výpověď, pro své ženaté neb 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 témže domě, nelze tohoto ustanovení užíti 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. 54/1933 nyní platném.

Hlavní změna spočívá v tom, že použití tohoto důvodu bylo od 1. dubna 1930 *rozšířeno* též ve prospěch *svobodných dětí* pronajímatele, jež hodlají teprve sňatek uzavříti, s druhé strany však opět *obmezeno na jeden případ v roce.*

Povinnost znova pronajmouti byt (§ 1. odst. 3) srv. č. 465. u § 1 odst. 3.

Úmrtí vypovídajícího během řízení.

756. Okolnost, že vypovídající po podání návrhu na svolení k výpovědi zemřel, jest pro posouzení důvodnosti návrhu *nerozhodná*, neboť směrodatnou jest *doba podání výpovědního návrhu.* Svolení dle č. 13 *nevylučuje*, že syn vypovídajícího, pro něhož bytu vypovídané strany má býti použito, se stal po smrti vypovídajícího *spoluvlastníkem* domu a obývá nyní v domě byt po svém otci o 4 pokojích se svojí manželkou a matkou, nebot z toho nepluyne, že by měl vlastní byt samostatný. (*Pozn.* Ovšem, posuzuje-li se potřeba bytu podle stavu v době podání návrhu, kdy vypovídající byl ještě na živu, bylo by i nynější bydlení v bytě po otci nerozhodné, ostatně sankce § 1 odst. 3). Zem. 3./1. 1933 - 905.

Bydlení v bytě rodičů.

757. *Nemá-li* dcera vypovídaných *samostatného* bytu, nýbrž bydlí v bytě svých rodičů, je tím samým nutná potřeba bytu pro dceru *dána.* Je lhostejno, jak byt rodičů je veliký, když dcera na něj právního nároku nemá a může jí kdykoli býti vzata možnost v něm bydleti *Nerozhodno* je též, zdali jsou v domě vypovídající strany některé *byty ochraně zákona nepodléhající*, neboť zákon nenařizuje ani nepředpokládá při tomto důvodu, že by se pronajímatel musel v prvé řadě obraceti s výpovědí proti nájemníkům nechráněným, potřebuje li bytu pro sebe nebo pro své děti. Je *na vůli pronajímatelově*, proti *kterému* nájemníkovi chce za pod-

Rozdíl mezi *důvodem č. 13* v nynějším znění a *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 použíti ve prospěch dětí pronajímatele *ještě svobodných.*

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;

15. chce li se vlastník domku nastěhovati na trvalo do bytu ve svém domku, který má pouze jeden nebo dva byty, a jehož vlastnictví nabyl před 30. dubnem 1926;

Časová *hranice nabytí vlastnictví* u výpovědního důvodu č. 14 a 15 vůči zákonu č. 44/1928 v novém zákoně *k pozdějšímu terminu* ve prospěch pronajímatelů (jak obdobně se dělo v zákonech dřívějších) *posunuta nebyla.*

16. opatří-li pronajímatel nájemníkovi nadměrného bytu o 4 nebo více obytných místnostech byt náhradní,

---

mínek č. 13 zakročiti, poněvadž i on musí uvažovati, u kterého budou podmínky její nejsnáze splněny, zejména jde-li o posouzení důsledku výpovědi na osobní a majetkové poměry nájemníkovy. Zem. 19./11. 1932 - 810.

K § 1 odst. 2 č. 14.

Ochrana:
Str. 282 č. 447.

K § 1 odst. 2 č. 15.

Ochrana:
Jeden nebo dva byty str. 282 č. 448—449, *Dodatek* str. 30 č. 619, 620.
Chce-li se nastěhovati do bytu ve svém domku str. 283 č. 450—453, *Dodatek* str. 30 č. 622.
Nabytí vlastnictví před 30. dubnem 1926 str. 284 č. 454, 455.
Vzdání se práva výpovědi str. 284 č. 456.

Dodatek:
Spoluvlastník domku str. 30 č. 621.

K § 1 odst. 2 č. 16.

Ochrana:
Opatření přiměřeného náhradního bytu str. 189 č. 314—318.

který soud uzná za přiměřený; tohoto ustanovení lze užíti jen na byty a jen tenkráte, chce-li vlastník domu nastěhovati se do bytu sám nebo ubytovati v něm své ženaté nebo vdané děti. Byt jest nadměrný, je-li počet dospělých osob byt obývajících, nečítaje 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, špíže, koupelny, verandy, pokoje pro služebné a ostatní vedlejší příslušenství a místnosti, kterých majetník bytu potřebuje k vykonávání svého povolání;

Tohoto důvodu výpovědního na rozdíl od důvodu č. 15 dle znění zákona (v č. 16 „chce-li se nastěhovati *do bytu*", v č. 15 *„do bytu ve svém domku"*) lze použíti i tenkráte, když vypovídající *v domě* v jiném bytě již *bydlí*.

Pojem *„přiměřenosti"* náhradního bytu pro tento výpovědní důvod jest *nyní upraven* § 2, 3 vládního nařízení č. 103/1930.

Účinnost ustanovení č. 16 obmezuje se ohledně bytů o 5 a více pokojích od 1. ledna 1933 ustanovením zákona č. 210/1931.

Od 1. října 1933 jsou všechny byty o 4 a více pokojích z ochrany úplně vyloučeny zákonem č. 54/1933.

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 užíti pouze na místnosti užívané k účelům bytovým;

K § 1 odst. 2 č. 17.

Ochrana:

Dům, v němž jest byt nepodléhající ochraně str. 285 č. 457, 458, *Dodatek* str. 31 č. 624.
Byt přiměřeně velký str. 286 č. 459—461.
Místnosti užívané k účelům bytovým str. 287 č. 462.
Byt s krámem str. 287 č. 463.

Dodatek:

„Má-li nájemník byt v obci" str. 30 č. 623.

18. byl-li nájemník pravoplatným rozsudkem nebo výrokem živnostenského úřadu zbaven živnostenkého 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 odpůrčí, 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 připadající soud vykonaje potřebné šetření;

Uvedená trestní ustanovení zachována v platnosti článkem VII. uv. zák. z 27. března 1931 č. 64 Sb. z. a n. k novému konkursnímu řádu.

19. prokáže-li cizí stát, který jest vlastníkem domu, že potřebuje místností pro účely své diplomatické misse nebo svého konsulárního úřadu nebo že jich nutně potřebuje pro ubytování zaměstnanců této misse neb úřadu, ač nabyl-li vlastnictví domu před 1. dubnem 1928 a požívá-li Československá republika týchž výhod ve státě, o který jde. Prohlášení o tom zda vzájemnost je zachovávána, dává soudu v případech pochybných ministr spravedlnosti v dohodě s ministrem zahraničních věcí; toto prohlášení jest pro soud závazné;

Slovy *„1. dubnem 1928"* v nynějším znění zákona *nahraženo* ve smyslu ustanovení čl. VII zákona č. 166/1930 dřívější znění: *„účinnosti tohoto zákona"* (t. j. zákona č. 44/1928.)

Ovšem jest možný též výklad, že tato slova původního zákona jest nahraditi datem *„1. dubnem 1933"* (t. j. účinnosti zákona č. 54/1933.)

K § 1 odst. 2 č. 18.

Ochrana:

Zánik živnostenského oprávnění str. 288 č. 464.

20. potřebuje-li pronajimatel bytu v domě, jehož vlastnictví nabyl nejméně 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 užíti, má-li pronajimatel 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 užíti. Tohoto výpovědního důvodu lze užíti pouze na místnosti užívané k účelům bytovým.

Nový důvod výpovědní připojený v zákoně č. 166/1930 s platností od *1. prosince 1930.*

Podmínky výpovědi podle č. 20:

1. *Vlastnictví* (spoluvlastnictví) domu *dva roky.*
2. *Místnosti* užívané nájemníkem k účelům *bytovým.*
3. *Jediné* použití v témž domě.
4. *Pronajimatel* nebo jeho *ženaté nebo vdané dítě:*

a) *nemá* dostatečného *bytu vlastního* a zároveň

b) *nemá* ve *svém domě* v obci dostatečný *byt zákonem nechráněný.*

5. *Nájemník* výpovědí *neocitne se v hospodářské tísni.*

K § 1 odst. 2 č. 20.

Dodatek:

Nedostatek „vlastního" bytu str. 31 č. 625.
Dostatečný byt vlastní str. 31 č. 626.
Byt nechráněný ve svém domě str. 32 č. 627.
Nebezpečí hospodářské tísně nájemníka str. 32 č. 628.
Příjem manželky nájemníka str. 32 č. 629, 630.
Místnosti užívané pouze k účelům bytovým str. 33 č. 631.
Obdoba důvodu č. 20 str. 33 č. 632.

Nutná potřeba bytová.

759. Když nebyla osvědčena nutná potřeba bytová pro stranu vypovídající — jež k založení výpovědního důvodu č. 10 a 12 (v první řadě uplatňovaného) jest nutná — nemá místa ani další

Poněvadž bylo znění zákona prodlouženo beze změny, jest míti za to, že výhrada jediného použití důvodu č. 20 ad 3 uvedená platí od počátku působnosti tohoto ustanovení (t. j. od 1. pros. 1930) až do 31. prosince 1933 (po dobu platnosti *„tohoto"* zákona, čl. I. § 1 zák. č. 54/1933).

Zneužití výpovědního důvodu č. 20 čelí zákon rozšířením ustanovení § 1 odst. 3 na tento důvod. Dle § 1 odst. 3 lze uprázdněného bytu použíti pouze *k účeli*, pro který výpověď byla *připuštěna*, při důvodu č. 20 tudíž *k nastěhování se* pronajímatele (dítěte jeho) ve lhůtě v § 1 odst. 3 stanovené. Možnost *výkonu povolání* pronajímatele (dítěte) v tomto bytě ustanovením § 1 odst. 3 ani poslední větou § 1 odst. 2 č. 20 (shora podmínka 2.) však patrně *vyloučena není.*

---

dovolávaný důvod výpovědní dle č. 20, který rovněž jako zákonnou podmínku *tuto nutnou potřebu* bytovou *předpokládá.* Zem. 13./12. 1932 - 903. *Pozn.* Podle tohoto názoru předpokládá nutná potřeba dle č. 20 *stejné podmínky* jako č. 10 a 12, nestačí pouhý nedostatek „vlastního" bytu. Srv. *Ochrana* str. 200 a n., *Dodatek* str. 31 č. 625.

Vlastní dům v jiné obci.

760. Podle ustanovení č. 20 nutno posuzovati, zda-li by se nájemník výpovědí nebo opatřením náhradního bytu *v téže politické obci*, v níž se nachází byt dosavadní, neocitl v hospodářské tísni. Zákon nikde *neukládá* vypovídanému, aby se vystěhoval *do jiné obce* a to ani v tom případě, kdyby tam měl *vlastní dům* (v tomto případě měla v jiné obci domek manželka vypovídaného). Zem. 31./12. 1932 - 894.

Neoctne-li se nájemník v hospodářské tísni.

761. Při tomto důvodu jest považovati za *rozhodnou dobu* pro posouzení hospodářské situace strany vypovídané *dobu svolení k výpovědi* (arg. znění zákona: *„výpovědí"*) — při důvodu č. 10 doba podání návrhu dle všeobecné zásady § 4. Zem. 26.12. 1932 - 837 (v němž ovšem kr. soud civ. tuto otázku k č. 20 přímo neřeší).

Náklad na nutné potřeby pro rodinu.

762. Při zjištěném ročním celkovém příjmu 13.802 Kč, nájemníku s manželkou a 3 dcerami — z nichž 2 jsou školačky a třetí vydělá jen 50 Kč týdně, takže je také odkázána z valné části na výživu od otce — i když se nepřihlíží k čtvrté provdané dceři, o niž nemá povinnost se starati přes to, že s ním bydlí ve společné domácnosti — po zaplacení *běžné ceny* o 1 pokoji a kuchyni 4000 Kč, jejíž výši ani vypovídající nepopírají, tedy více než $^1/_4$.

(3) Byla-li připuštěna výpověď z důvodů uvedených v odst. 2. pod č. 10. až 16. a 20., jest povinen pronajímatel vypovězenému nájemníkovi znovu pronajmouti byt nebo jinou místnost a nahraditi mu zaviněnou 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.

(4) *Pojem náhradního bytu dostatečného podle odst. 2., č. 9., 12. a 13, a náhradního bytu přiměřeného podle odst. 2., č. 16, bude stanoven vládním nařízením.*

---

zbylo by pro 5 člennou rodinu vypovídaného 9.802 Kč, tedy měsíčně asi 817 Kč na všechny ostatní potřeby. Je zřejmo, že by z toho ani nutné potřeby vypovídaného a jeho rodiny hrazeny býti nemohly a že by se tím ocitl v hospodářské tísni. (Svolení k výpovědi odepřeno). Zem. 31./12 .1932 - 894.

K § 1 odst. 3.

Ochrana:

Povinnost pronajmouti znovu byt a nahraditi škodu str. 290 č. 465.

Dodatek:

Použití uprázdněného bytu k účelu výpovědi str. 34 č. 633.
Použití bytu do 4 neděl po uprázdnění str. 34 č. 634.
Změna poměrů po výpovědi str. 35 č. 635.
Zrovupronajetí bytu — Exekuční návrh str. 35 č. 636.
Zajištění nároku na opětné pronajmutí str. 35 č. 637.

K § 1 odst. 4. - Vládní nařízení č. 103/1930 Sb. z. a n.

Ochrana:

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.

Toto ustanovení připojeno v § 1 jako 4. odstavec zákonem č. 30/1930 a *zachováno v platnosti* i v nynějším zákoně č. 54/1933.

Vládní nařízení ve smyslu tohoto zákonného ustanovení bylo *vydáno* již *před* platností zákona č. 166/1930 dne 26. června 1930 pod č. 130 Sb. z. a n. a *platí* patrně i pro dobu účinnosti zákona č. 54/1933, neboť *působnost jeho není časově obmezena.* Slovo *„bude"* bylo by tudíž v nynějším znění zákona (čl. VII zák. čís. 166/1930) nahraditi časem minulým, *(„byl")*, s případným připojením čísla dotyčného vládního nařízení ve Sb. z. a n.

Vládní nařízení ze dne 26. června 1930 č. ~~130~~ 103 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:

Náhradní byt přiměřený str. 101 č. 318.
Exekuce vyklizením pro 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.
Náhrada části nájemného z náhradního bytu vypovídajícím pronajímatelem str. 292 č. 467.

Dodatek:

Počet dospělých osob byt obývajících str. 36 č. 638.
Exekuce vyklizením proti poskytnutí náhradního bytu str. 36 č. 639.

Stížení výkonu povolání.

763. Pro obyvatele *velkoměsta* poměrně *nepatrný rozdíl vzdálenostní* nemůže míti vlivu na výkon povolání vypovídaného jako obchodního jednatele a jej tím nějak podstatně a ve značné míře stěžovati (vzdálenost náhradního bytu od bytu posavadního, jež

§ 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 obsahuje dosavadní byt, nikoli však více obytných místností, 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 ukojení ostatních svých nutných potřeb mohl platiti.

činí při jízdě elektrickou drahou asi 10 minut při dobrém spojení, *neuznána* za značné stížení výkonu povolání vylučující dostatečnost náhradního bytu ve smyslu § 1 vl. nař. č. 130/1930) Zem. 3./1. 1933 - 905.

Ochrana v bytě náhradním co do výpovědi.

764. Dostatečný náhradní byt (při důvodu č. 12) jest jen tehdy, když *vedle* podmínek vl. nař. č. 130/1930 stanovených podléhá byt takový, pokud se týče výpovědi, ustanovením zákona o ochr. náj. (§ 32). Náhradní byt, v němž pronajímatel odepřel poskytnouti vyvovídanému výhody zákona o ochr. náj. (*obmezil ochranu proti výpovědi* toliko na vypovídaného a jeho choť, s tím, že ochrany této nemá býti účastna dcera vypovídané strany, jež s ní sdílí společnou domácnost, pro případ úmrtí vypovídané strany dle § 6), *neuznán* za byt náhradní, jak ustanovení zákona má na mysli. Zem. 9./11. 1932 - 805.

Ochrana v bytě náhradním co do výše nájemného.

765. Je-li osvědčeno *prohlášením spoluvlastníků domu*, v němž se nachází náhradní byt, že jsou *ochotni* pronajati vypovídaným náhradní byt *za nájemné* jak bude *stanoveno soudem* a výše jeho je *pojata* do soudního usnesení, úplně to pro opatření náhradního bytu *postačí* a není třeba již žádného dalšího prohlášení pronajímatelů *o nezvyšování činže*. Ani zákon ani vládní nařízení pro dostatečnost náhradního bytu žádného takového ustanovení *neobsahuje*. Další důsledky vyplývají již z § 32 náj. zák. a z příslušných ustanovení všeobecného zákona občanského. Zem. 19./11. 1932 - 800. Srv. k tomu *Ochrana* str. 193 č. 324.

§ 2. Byt je považovati za přiměřený byt náhradní podle § 1, odst. 2, č. 16. zákona č. 44/1928 Sb. z. a n., obsahuje-li kromě místností nutných k výkonu dosavadního 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 nájemníkova, a není-li žádané nájemné tak vysoké, aby jeho placením byla značně snížena dosavadní životní míra nájemníka a jeho rodiny.

Nájemné úměrné dosavadnímu nájemnému.

766. Jde-li o *náhradní byt* nabízený *ve vlastním domě* pronajímatele, má býti nájemné z náhradního bytu úměrné nájemnému posavadnímu, bude se tedy říditi podle *objektivních vlastností obou bytů*, t. j. podle počtu místností, polohy, výpravy a pod., tedy *jakoby* i náhradní byt byl *pod ochranou zákona*, kdežto k majetkovým a rodinným poměrům nájemníka netřeba přihlížeti. U bytu náhradního *ve vlastním domě* pronajímatelově bude za přibližně stejných objektivních vlastností i nájemné *přibližně stejné*, kdežto u náhradního bytu *v domě cizím* bude nájemné *zpravidla vyšší*, ovšem v mezích hospodářské síly nájemníka.

Zákon ukládá tu vypovídající straně určité břemeno, přinucuje ji, aby nepožadovala za náhradní byt ve vlastním domě více než je úměrno nájemnému z bytu dosavadního, třebas by majetkové poměry a důchody nájemníkovy vyšší nájemné připouštěly. Při náhradním bytu v domě cizím tohoto absolutního obmezení není. Vyplývá tedy z toho, že *ani v prvním ani v druhém případě* nebylo úmyslem zákonodárcovým připustiti — pakli snad rozsah nebo vlastnosti bytu náhradního by to nevynucovaly, aby *nájemné* z něho bylo *nižší* než nájemné *dosavadní*. Mohl-li nájemník dosud platiti

§ 3. (1) K osobám obývajícím byt v den podání návrhu na výpověď nepočítají se podle §§ 1 a 2 osoby služebné a podle § 1 také podnájemníci, kteří se nastěhovali do bytu po 31. březnu 1928. Za dospělou osobu počítají se vždy dvě a při lichém počtu také zbývající jedna nedospělá osoba.

(2) Za obytné místnosti podle §§ 1 a 2 nepokládají se kuchyně, pokoje pro služebné, špíže, koupelny, verandy a ostatní vedlejší příslušenství.

§ 4. Ustanovení § 1 jest obdobně užíti také na jiné náhradní 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 dohodě s ministrem spravedlnosti.

Výklad k tomuto vládnímu nařízení — Ochrana 1931 str. 174

činži v určité výši, aniž by tím bylo ohroženo uspokojení druhých nutných potřeb, což je potvrzeno tím, že v dosavadním bytě bydlí, nemohl by namítati, že tyto nutné potřeby ohroženy budou, pakli mu bude opatřen za totéž anebo přibližně stejné nájemné byt jiný asi stejný rozsahem, polohou a vypravením. (Prvý soud svolil k výpovědi z důvodu č. 13, nájemné z náhradního bytu v domě pronajímatelově stanovil prvý soud na 2440 Kč — rekursní soud zvýšil nájemné na 4848 Kč, jež nájemník platil z bytu posavadního, přibližně stejného. Mohl-li nájemník ze svého příjmu, jehož zdanitelnou výši sám udal pro r. 1931 na 17.000 Kč s tím, že příjem ten kolisá, na nájemné věnovati dosud 4848 Kč bude tak moci učiniti zajisté i v bytě náhradním; — *pozn.* což ostatně je nerozhodno dle shora řečeného, je-li nájemné objektivně úměrno posavadnímu). Zem. 19./11. 1932 - 810.

§ 2.

(1) Smlouvy nájemní a podnájemní, učiněné na určitou dobu před 3. květnem 1920, zanikají projitím 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 v místě obvyklou.

(2) Ustanovení předchozího odstavce nelze užíti 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.

(3) Smlouvy nájemní a podnájemní učiněné na určitou dobu po 3. květnu 1920 pokládají se po dobu

---

K § 2 odst. 1.

Ochrana:

Obnova nájmu (§ 1114 obč. z., § 569 čřs.) str. 33 č. 27—32.
Smluvní výpověď str. 292 č. 468.

K § 2 odst. 3.

Dodatek:

Nájem na určitou dobu po 3./5. 1920? str. 36 č. 64.
Nájemné po uplynutí smluvené doby nájemní str. 37 č. 65.

767. Jestliže doba 5 let, na kterou byla smlouva nájemní ujednána, *uplynula* dnem 30./6. 1930, *skončil* tím i *důvod* volně smluveného nájemného, t. j. aby nájemník měl po ujednanou dobu jistotu, že bude moci místnosti užívati, tedy, aby byl proti výpovědi zajištěn. Poněvadž jinak podléhá objekt nájemnímu zákonu, pokládá se tato smlouva po uplynutí smluvené doby podle § 2 odst. 3 za smlouvu učiněnou *na neurčitou dobu* (nájemné po uplynutí smlu-

platnosti tohoto zákona za učiněné na neurčitou dobu s výpovědní lhůtou zvláštními předpisy stanovenou nebo v místě obvyklou. Na výpověď pronajimatelovu jest užíti ustanovení § 1 s tím obmezením, že před uplynutím smluvené doby nájemní může pronajímatel vypověděti 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 pronajimatelovým déle 3 měsíců.

§ 3.

(1) Po dobu účinnosti tohoto zákona může pronajímatel žádati zrušení nájemní smlouvy bez výpovědi

vené doby podléhá přezkoumání a úpravě soudem podle § 22 a 9 zák.) Zem. 13./12. 1932 - 879.

K § 3.

Rozsah užívacího práva nájemníkova. Zneužívání.

Ochrana:

Užívací 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 č. 55—57.
Soudní ochrana pronajímatele proti porušení nájemních práv za trvání nájmu str. 48 č. 62—66.
Žaloba o odstranění podnájemníka a třetích osob z bytu str. 50 č. 67—70.

Nařízení stavebního úřadu.

Řízení, 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.

jen, zneužívá-li nájemník bytu ke značné škodě pronajimatelově, nebo musí-li se pronajaté stavení z nařízení stavebního úřadu znovu stavěti nebo zbořiti.

(2) Z těchto důvodů může býti také dáno svolení k výpovědi podle § 1.

§ 4.

(1) Chce-li pronajímatel dáti výpověď, učiní to písemně nebo protokolárním návrhem u okresního soudu, v je-

§ 1118 obč. z. (u nájmů 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.

Dodatek:

Žaloba o zrušení nájemní smlouvy str. 37 č. 642.
Zboření části stavební str. 37 č. 643.

K § 3 odst. 2.

Nesporné řízení o svolení k výpovědi z důvodu § 3 odst. 1.

Ochrana:

Zneužívání ke značné škodě str. 296 č. 469—471.
Nebezpečí požáru str. 296 č. 472— 474.
Nepřipuštění oprav — Zneužívání? str. 298 č. 475.

K § 4 odst. 1.

Ochrana:

Přípustnost návrhu na svolení k výpovědi str. 148 č. 253, 254.
Aktivní legitimace 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.

Dodatek:

Výpověď několika nájemníkům str. 43 č. 647.
Doba výpovědní str. 43 č. 648.
Výpověď ke konci nájemního období str. 44 č. 649.

Lhůta výpovědní dle platných výpovědních řádů.

768. Návrh na svolení k výpovědi *nahražuje* v podstatě *výpověď*, jež takto s případným svolením soudu se dává. Musí tedy

hož 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 budiž jako strana o zahájeném šetření vyrozuměn. Proti potvrzení může si stěžovati majetník podniku i nájemník k politickému úřadu druhé stolice, který rozhoduje s konečnou platností. K jiným důvodům nemůže býti v řízení přihlíženo.

(2) Soud vyslechna při nařízeném roku strany provede v nesporném řízení potřebná šetření a vysloví

---

veškeré podmínky řádné a včasné výpovědi již *v době podání výpovědního návrhu* býti splněny a uvedeny. K tomu náleží též *správné označení doby*, na kterou se *výpověď dává*, jež musí býti *v souladu* s výpovědními lhůtami stanovenými výp. a stěhovacím řádem (pro Čechy č. 172/1925. Výpovědní návrh podaný dne 13./6. 1932 ke kvartálu červencovému s vyklizovací lhůtou 14./7. 1932 — *zamítnut*, bylo žádati o svolení k výpovědi ke kvartálu následujícímu s ukončením nájemního poměru dne 30./9, a vyklizovací lhůtou do 14./10 1932). K *pozdějšímu* podání z 27./8. 1932. jímž vypovídající původní lhůtu doplňuje resp. opravuje na správný termín, *nelze* přihlížeti, ježto nejedná se o pouhou vadu *formální*, nýbrž jde v podstatě o změnu návrhu *ve věci samé*, totiž o výpověď s jinou lhůtou výpovědní a změna taková během řízení není přípustnou. Na § 4 odst. 2 nelze se odvolávati, neboť dle tohoto ustanovení může *soud prodloužiti* výpovědní dobu k dalšímu termínu jen, je-li návrh *správný*, byla-li doba výpovědní v návrhu správně navržena, řízením však o návrhu zatím navržená doba prošla v čase, kdy soud výpověď povoluje. Zem. 23./11. 1932 - 836.

K § 4 odst. 2.

Ochrana:
Osvědčení str. 151 č. 270—272.
Hodnověrnost osob přezvědných str. 151 č. 273—275.

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 pohrůžkou exekuce, aby odevzdal byt v určeném čase. Uplynula-li již v době, kdy soud povoluje výpověď, smluvená nebo zvláštními předpisy stanovená nebo v místě ob-

---

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.

Dodatek:
Osvědčení — důkaz? str. 44 č. 650.
Slyšení účastníků str. 44 č. 651.
Volné uvážení výsledků šetření str. 44 č. 652.
Závaznost rozhodnutí v řízení nesporném str. 45 č. 653.

Sdělení výsledků šetření účastníkům.

769. *Není* důvodem *zmatečnosti* podle § 41 zák. č. 100/1931, že *nebyly* účastníku před rozhodnutím *oznámeny výsledky šetření* po jeho výslechu konané dotazem u obecního úřadu a pod., neboť není zákonného předpisu, jenž by takové oznámení nařizoval a jeho opomenutí prohlašoval za zmatečnost. Roz. 17./11. 1932 Sb. č. 12099. *Srv.* též *Dodatek* str. 44 č. 651.

Přerušení řízení — poukázání na pořad práva.

770. Soud má sice podle § 4 zák. o ochr. náj. provésti v nesporném řízení potřebná šetření a rozhodnouti o návrhu výpovědním, sám také zjišťuje si prostředky řízení nesporného skutečnosti rozhodné pro právní poměr nebo právo, jež jsou mezi účastníky sporné, ovšem jen s účinky pro toto řízení (§ 25 zák. č. 100/31). Vyskytne-li se však za řízení nějaká *sporná skutková okolnost* a dospěje-li soud dle šetření dosavadního, že mu k spolehlivému zjištění prostředky nesporného řízení *nestačí*, takže nelze mu rozhodovati podle takového nedostatečně zjištěného podkladu, *může* výpovědní řízení přerušiti a jednu ze stran *poukázati na pořad práva*, aby po žalobě byla ona okolnost zjištěna rozsudkem (§ 25

vyklá 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.

(3) Svolení k výpovědi z důvodu § 1, odst. 2., čís. 1., může soud odepříti, zaplatí-li nájemník nejpozději před skončením dlužné nájemné.

(4) Řízení provede soudce, jenž jest jinak povolán rozhodovati v nájemních sporech.

---

odst. 2 cit. zák.). Jest jeho věcí, aby konkretně podle daného stavu posoudil, zda vystačí s prostředky, jež mu dává řízení nesporné či má-li vyžádati rozhodnutí soudce sporného. (Řízení o návrhu na svolení k výpovědi prvým soudem přerušeno a vypovídající strana poukázána na pořad práva ku zjištění rozsudkem, že vypovídaný je *nájemníkem* — a nikoli osoby jiné, jak týž osvědčoval). Zem. 31./12 1932 - 906.

Opětné uplatňování stejných důvodů.

771. Pokud strana vypovídající *opětným návrhem* uplatňuje *týtéž* důvody výpovědní (nutnou potřebu bytu vypovídané strany při důvodu č. 10 a 12 počtem členů rodiny a domácích osob, jenž se nezměnil), o nichž v dřívějším řízení bylo *pravoplatně rozhodnuto* zamítnutím návrhu na svolení k výpovědi (proto, že soud nepovažoval nutnou potřebu bytu na straně vypovídající za osvědčenou) *netřeba* se touto okolností, jež byla již předmětem dřívějšího řízení a zde pravoplatně rozhodnuta, vůbec zabývati (nýbrž jen okolnostmi nově uváděnými). Zem. 31./12. 1932 - 903, *Pozn.* V dřívějším pravoplatném rozhodnutí neuznána nutná potřeba na straně vypovídající proto, že má ve svém domě byty, jež ochraně zákona nepodléhají a z nichž některého pro své účely může použíti. K tomuto odůvodnění srv. však č. 757 na str. 32.

K § 4 odst. 3.

Ochrana:

Zaplacení nájemného před skončením jednání (§ 1 odst. 2 č. 1) str. 258 č 359—362.

(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.

O nesporném řízení podle zákona o ochraně nájemníků se zřetelem na zákon č. 100/1931 srv. poznámku *Dodatek* str. 39.

Všeobecné výpovědní a stěhovací řády pro Čechy z 24./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 otištěny ve vydání 1926 Zákony II str. 179, 183 a 191.

Všeobecný výpovědný a stiahovací poriadok 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* Zákony II str. 265, *vykotovení soudních usnesení* o skončení řízení a o svolení k výpovědi tamtéž str. 268.

K § 4 odst. 5.

Ochrana:

Nepřípustnost 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.
Žaloba pro zmatečnost str. 156 č. 297.

Dodatek:

Stížnosti nepřípustné str. 45 č. 654.

Přezkoumání výsledků provedeného řízení rekursním soudem. — Výslech účastníků.

Zákon č. 100/1931.

772. Při *nezákonnosti* (§ 46 zák. č. 100/31) je lhostejno, zda jde o porušení práva *hmotného* či *formálního*. Rekursní soud *může* v nesporném řízení *přezkoumati výsledky provedeného řízení* a není nucen převzíti nedotčena zjištění prvého soudu. Jest nezákonností (§ 46 odst. 2 zák.), zaujal-li rekursní soud stanovisko, že nemá možnost učiniti jiná zjištění než prvý soud a že *výslech stran* (účastníků) nesporné řízení nezná (Zákon č. 100/1931 ustanovuje v § 28 odst. 5, že důkaz výslechem účastníků je *přípustný*, nemůže-li si soud jinými průvodními prostředky zjednati spolehlivý základ pro

§ 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 zneužívaní 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.

---

rozhodnutí. Podle odst. 1 téhož §, k němuž poukazuje odst. 5, lze účastníky i *přísežně* slyšeti. V řízení nesporném není sice stran rozepře, ale připuštěn jest, jak uvedeno — po případě i přísežný — výslech účastníků). Roz. 13./10. 1932 Sb. č. 11974.

Nezákonnost — nesprávné právní posouzení.

773. Výtka, že na souzený případ *nelze* použíti *určitého ustanovení zákona*, jest výtkou *nezákonnosti* (§ 44 odst. 2). Otázka však, zda nižší soudy souzený případ v mezích *správně* použitého ustanovení zákona posoudily správně, jest otázkou *právního posouzení*. (Předpisu § 142 obč. z. jest použíti obdobně i v případech, kde se manželé rozejdou bez rozvodu nebo rozluky. § 7 obč. z.). Roz. 14./10. 1932 Sb. č. 11984.

Nedostatek rekursního návrhu.

774. Neobsahuje-li rekurs (v nesporném řízení) *určitý* a *přesný rekursní návrh*, aniž se ho bylo lze *domysliti* z jeho obsahu a vývodů, *nelze* rekurs vyříditi *věcně*. Nedostatek rekursního návrhu není *formální*, nýbrž *věcnou vadou* (§ 14 zák. č. 100/31, § 74, 76, 520, 506 c. ř. s.). Roz. 2./12. 1932 Sb. č. 12150.

K § 5 odst. 1.

Ochrana:

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.

Dodatek:

Advokátní tarif — přirážka za společenství str. 45 č. 655.
Zajištění důkazu — útraty str. 46 č. 656.
Útraty řízení při několika důvodech výpovědních str. 47 č. 658.
Vyklizení bytu během řízení — útraty str. 47 č. 659.
Zpětvzetí návrhu str. 48 č. 660.
— — **po rozhodnutí prvé stolice** str. 48 č. 661.

Útraty společného zástupce.

775. Skutečnost, že obě strany žalované byly zastoupeny jedním právním zástupcem, má význam tolíko potud, že se žalovaná firma může právem domáhati jen *polovice útrat zvýšených o 10%*, pokud jde o úkony za obě strany *společně* provedené (Žalován J. J. a fa J. a spol. — po zjištění, že fa není protokolována, žaloba při ústním jednání proti fě vzata zpět. První soud útraty navzájem zrušil, vrchní soud na stížnost žalované strany přisoudil jí útraty 1713 Kč a útraty rekursu 220 Kč podle zásady shora uvedené. Pro otázku povinnosti k náhradě útrat nemá významu, že firma nebyla protokolována, zápis do rejstříku má význam jen deklaratorní, ne konstitutivní. Že by společnost neexistovala, nebylo tvrzeno. Okolnost, že J. J. užíval fy a tím zavdal podnět k tomu, že žaloba byla podána též proti firmě, nemůže odůvodniti zrušení útrat mezi žalobkyní a firmou žalovanou. Vrchní soud v Praze 28./12. 1931 - R III 240/31, Kr. Ck I 13/31.

Určení útrat rekursním soudem.

776. Rekursním soudem *uznán* přísudek útrat vypovídané strany:

1. za *jednání se stranou* o příjmu soudní výpovědi s obsílkou a příkaz k intervenci při stání, kteréžto jednání k informaci ve věci vyžadovalo času nejméně $^1/_2$ hodiny podle pol. A 9/II d . . 32 Kč.
2. za *intervenci* při roku ustanoveném k výslechu stran o výpovědním návrhu, který jest rokem k ústnímu jednání, podle sazby A pol. 4 e) tar. . . . 70 Kč.

Naproti tomu stížnosti vyhověno a *neuznány* tyto položky:

1. za *telefonickou rozmluvu se stranou* o ujednání schůzky za účelem konference . . 16 Kč (nemá opory v sazbách pro výkony advokátů vl. nař. č. 95/1923 stanovených).
2. za *telefonickou rozmluvu se zástupcem protistrany* o předložení výpočtu činže . . 16 Kč, za *jízdu k berní správě* o zjištění základní činže 16 Kč a jízdné 2 Kč 40 h, neboť tyto výkony *nesouvisí* s řízením o svolení k výpovědi uplatňovaném z důvodu § 1 odst. 2 č. 17.

§ 6.

(1) Po smrti nájemníkově vstupují v nájemní smlouvu příslušníci jeho rodiny, jsou-li jeho dědici a bydlili li v jeho bytě v době jeho smrti, nemajíce vlastního bytu.

---

3. za *jednání s protistranou* o uzavření *smíru* 64 Kč, za *dlouhé jednání se stranou*, porada ohledně odpovědi na návrh protistrany 64 Kč, převzetí a prohlédnutí dopisu protistrany 5 Kč, telefonickou rozmluvu s protistranou, která zvyšuje nabídku, 16 Kč, konference se stranou ohledně odpovědi na nový návrh protistrany 16 Kč. opětnou telefonickou rozmluvu s protistranou o oznámení rozhodnutí strany 16 Kč, konference se stranou ohledně dalšího postupu 16 Kč, — neboť tyto *mimosoudní* výkony a jednání mezi stranami *nespadají* do útrat *soudního řízení* a odměna za konferenci se stranou byla již přisouzena při konferenci se stranou v jednání o soudní výpovědi. — Za *intervenci při roku*, při němž podle protokolu nebylo ve věci jednáno a uzavřen *smír*, přiznáno podle sazby A 2/II e) pouze 34 Kč (na místě přisouzených 100 Kč). — Celkem sníženy útraty vypovídané strany s 741 Kč 37 h na 418 Kč 57 h a vypovídající straně přiznána náhrada nákladů stížnosti 148 Kč 42 h. Zem. 6./12. 1932 - 862.

K § 6 odst. 1.

Ochrana:

§ 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.
Družka str. 302 č. 477.

Dodatek:

Přechod nájemních práv na dědice str. 49 č. 662.
Jiné místnosti — práva dědiců str. 53 č. 663.
Nová smlouva s dědici str. 53 č. 664.
Net — schovanka — příslušnice rodiny? str. 54 č. 665, 666.
Výpověď dědiců nechráněných str. 54 č. 667.

(2) 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.

Podle důsledné judikatury nejvyššího soudu nájemní smlouvu *po smrti* chráněného nájemníka *nelze* zrušiti *jinak* než výpovědí danou *v řízení mimosporném* podle § 1 a 4 zákona o ochr. náj. Srv. k tomu poznámku *Dodatek* str. 50.

K § 6 odst. 2.

Ochrana:

Společný byt — společná domácnost str. 302 č. 479.
Opuštění bytu str. 303 č. 480.

Dodatek:

Opuštění bytu — Rodina str. 54 č. 668.
Alimentační povinnost k příslušníkům rodiny str. 55 č. 670.

Zrušení nájemní smlouvy výpovědí nájemníka společný byt opustivšího.

777. Práva a povinnosti nájemníka, opustivšího společnou domácnost, kterou sdílel se svou rodinou, a společný byt, *nepřecházejí* podle podle § 6 odst. 2 zák. o ochr. náj. náj. na příslušníky jeho rodiny tehdy, když nájemník byt *opustil a vypověděl.* (Nájemnice, jež v bytě bydlela s dcerou, dala výpověď z bytu k poslednímu srpnu 1931 a byt opustila. Žalobě o vyklizení podané proti dceři bývalé nájemnice vyhověno. Výpovědí byla nájemní smlouva mezi matkou žalované a žalobci *zrušena* — § 1116 obč. zák. — a práva a povinnosti z ní vyplývající zanikly uplynutím výpovědní lhůty. Tím byl *znemožněn* přechod těchto práv a povinností podle § 6 odst. 2 na žalovanou, jež nebyla ani nájemnicí ani spolunájemnicí, takže užívá bytu matkou vypovězeného a opuštěného *bez právního důvodu.* Lze přisvědčiti, že vážné ohrožení zájmu příslušníků rodiny, by nezůstali odchodem nájemníka bez přístřeší, zákonem chráněného — roz. č. 4950 a 10945 — může nastati tím, že hlava rodiny, společnou domácnost opouštějící, *ze zlomyslnosti* byt vypoví. Avšak předpis § 6 odst. 2 zák. o ochr. náj. je průlomem do předpisů občanského práva o zrušení nájmu, tedy právem *nepravidelným*, který *nelze* vykládati způsobem *rozšiřujícím.* Zákon v § 6 odst. 2 mluví jen o *přechodu* nájemních práv a povinností, nikoliv o *oživení* již zaniklého nájemního poměru. Vlastnímu významu slov *„opustí-li nájemník“* v § 6 odst. 2 lze rozuměti

§ 7.

(1) Předchozí ustanovení vztahují se také na pachtovní smlouvy o provozování živností v najatých místnostech.

(2) Účinnost ustanovení §§ 1 až 6 a ustanovení odst. 1. tohoto paragrafu nemůže býti vyloučena neb obmezena smlouvou stran.

„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, Ochrana 1931.

Předpis § 7 odst. 2 *nevztahuje se* na zrušení *stávající* nájemní smlouvy. Roz. 11./5. 1929 Pr. O. č. 162, Ochr. 1931. str. 128 č. 185,

---

tak, že nájemník odchází ze společného bytu a společné domácnosti, *nestaraje se* o svůj nájemní poměr a neupravív jej. Zákon předpokládá tedy, že nájemní poměr nájemníka opustivšího společnou domácost a byt, trvá - srv. roz. č. 5332 *K témuž cíli* vede souvislost a soulad ve výkladu s odst. 1, který vychází též z předpokladu, že po smrti nájemníka nájemní poměr *nezanikl*, nýbrž trvá — § 1116 obč. z. — a že dědicové vstupují v nájemní smlouvu zůstavitelem sjednanou, pokud tato trvá. Názor, že prý předpis § 6 odst. 2 předpokládá zrušení dřívějšího nájemního poměru výpovědí, jest v rozporu s jeho doslovem). Roz. 22./9, 1932 Sb. č. 11913, Jur. Ztg. č. 1535. — *Jinak* Sb. č. 10677, *Dodatek* str. 55 č. 669.

K § 7 odst. 1.

Ochrana:

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.

K § 7 odst. 2.

Ochrana:

Smluvní pokuta pro nevyklizení v čas smluvený str. 304 č. 481.

Dodatek:

Úmluva o výměně bytu na požádání pronajimatele str. 55 č. 671.

O nájemném.

§ 8.

(1) Zvýšení nájemného z bytů, jednotlivých částí bytu a jiných místností jest obecně přípustno jen v mezích §§ 9 a 10.

(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.

Nepodání námitek proti soudní výpovědi — platné vzdání se ochrany str. 56 č, 672.

Nepodání námitek proti mimosoudní výpovědi — zrušení nájemní smlouvy str. 57 č. 673.

K § 8 odst. 2.

Ochrana:

Základní nájemné — Vedlejší poplatky str. 305 č. 483.

Činžovní groš.

778. Při stanovení základního nájemného dlužno t. zv. činžovní groš vždy *odečísti*. Činžovní groš není vedlejším poplatkem nájemného dle § 8 zák. o ochr. náj., nýbrž dávkou veřejnoprávní z nájemného, kterou platí nájemník prostřednictvím majitele domu a není tudíž částí nájemného. (Nájemné smluvené 12.000 Kč po srážce 8% činžovního groše jest nájemné základní pro výpočet zvýšení) Žem, 16./11. 1932 -.825.

Ochrana:

První pronájem — Jednotka bytová str. 230 č. 329—333, str. 37 č. 41, 42.

Dodatek:

Zmenšení předmětu nájmu po 1./8. 1914 — Úprava nájemného v Praze str. 57 č. 674.

Bezprostřední pronájem menší bytové jednotky.

779. *„První pronájem"* je tu i tehdy, když sice byla určitá bytová jednotka v pronájmu dne 1. srpna 1914, ale když později *přestala* býti předmětem pronájmu. (Jádrem sporu je v otázce jinak *velice sporné*, zda t. zv. první pronájem podle § 8 zák. o ochr. náj. je tu i tehdy, když byla původní bytová jednotka sice dne 1. srpna 1914 v pronájmu, ale později byla rozdělena ve dva nebo

(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 vzíti za základ přípustného zvýšení, prokáže-li pronajímatel, že u příslušné berní správy svá původní přiznání opravil.

(4) Jde li o byty, jež 1. srpna 1914 nebo při pozdějším prvním pronájmu přenechány byly k užívání za nepřiměřenou úplatu, jež při vyměřování daně

---

několik menších bytů a když pak byly jinému nájemníku pronajaty jen některé místnosti z původní bytové jednotky. Tuto otázku řešil nejvyšší soud v roz. č. 7818 a vyslovil, že § 8 — o základní činži z 1./8. 1914 — platí i v tom případě, nejde-li přesně o tutéž bytovou jednotku, najmě byla-li od dosavadního bytu oddělena některá jeho součástka. Ale i v tomto rozhodnutí vyslovil nejv. soud dále, že jeho názor platí jen tehdy, jestliže dotyčné místnosti byly *bezprostředně před tím* již *v pronájmu*, jestliže tedy *po* předcházejícím nájmu *větší* bytové jednotky *následoval* hned nájem *menší* bytové jednotky. V souhlasu s tím vyslovil nejv. soud v pozdějším rozhodnutí č. 8721, že jde *o první pronájem* i tehdy, když sice byla určitá bytová jednotka v pronájmu dne 1./8. 1914, ale když později přestala býti předmětem pronájmu. Podobnou zásadu vyslovil nejv. soud také již v roz. č. 2120 — č 228 sb. n. spr. s. — a v neuveřejněném roz. z 5./11. 1927 Rv 2008/26. Je tedy v této otázce junikatura nejv. soudu jednotná a není důvodu, aby se od ní bylo uchýleno v souzeném případě. — Byt skládající se ze 3 pokojů byl v nájmu od r. 1899 do r. 1918, kdy přešel do užívání vlastníků domu. Teprve r. 1922 pronajali z toho bytu dva pokoje a kuchyně. Tento pronájem z r. 1922 jest pokládati za první pronájem, při němž byla co do výše nájemného smluvní volnost.) Roz. 22./1. 1932 Rv I 1524/30 Čes. Adv. č. 1129 (v úřední sbírce neuveřejněno).

Sloučení bytů — první pronájem.

780. Vznikl-li byt spojením dvou bytů v r. 1926, dlužno považovati nájemné z *tohoto nového bytu* r. 1926 smluvené za nájemné základní (první pozdější pronájem *nynější jednotky bytové* po 1./8. 1914). Zem. 29./11. 1932 - 835.

K § 8 odst. 3.

Ochrana:

Přiznání nájemného u berní správy str. 305 č. 484.

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 potřebí zvláštních důvodů.

§ 9.

(1) 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%,

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 místnosti 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.

K § 9.

Ochrana:

Snížení počtu procent zvýšení při pozdějším prvním pronájmu str. 231 č. 334, 335, str. 306 č. 485.

781. Ze základního nájemného placeného při prvním pronájmu bytu o 2 pokojích a kuchyni (dvou bytů sloučených v jeden) r. 1926 čtvrtletně 306 Kč jest *na zvýšení obecné* podle § 9 odst. 2 č. 2 b) *(z doby po 1926)* počítati 50%, takže nájemné s obecně přípustným zvýšením činí 459 Kč čtvrtletně (bez zvýšení podle § 12). Zem. 29./11. 1932 - 835.

na částku nepřevyšující základní nájemné o 90%, jde-li o střední provozovny,

na částku nepřevyšující základní nájemné o 150%, jde-li o velké provozovny,]

[—] nyní bez významu.

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]

[—] nyní bez významu.

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.]

Ustanovení [—] od 1. ledna 1933 neplatí důsledkem úplného vyloučení velkých provozoven z ochrany zákonem č. 210/1931. Jinak zvýšení ad 2) a 3) platí i nyní za platnosti zákona č. 54/1933 do 31. prosince 1933 u t. zv. „starých" nájemníků chráněných.

(2) 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., čis. 1., lit. b), na částku nepřevyšující základní nájemné o 100%,

b) u bytů a jednotlivých částí bytů 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:]

[—] nyní bez významu.

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,

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.]

[—] nyní bez významu.

3. od 1. března 1931

u místností užívaných k výdělečné činnosti, které nejsou části 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.]

Ustanovení [—] od 1. ledna 1933 neplatí důsledkem úplného vyloučení velkých provozoven z ochrany zákonem č. 210/1931. Jinak platí zvýšení ad 2) a 3) i pro dobu od 1./4. do 31./12. 1933 u t. zv. „nových" nájemníků chráněných.

(3) 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.

Byty o 5 a více pokojích, pokud se jich neužívalo do 31./12. 1932 k výkonu povolání, jsou od 1. ledna 1933 z ochrany úplně vyloučeny zákonem č. 210/1931. Od 1. října 1933 jsou takové byty z ochrany úplně vyloučeny i když se jich do 31./12. 1932 k výkonu povolání užívalo. Zák. č. 54/1933

(4) 1. Nájemníku, kterému byla podle posledního předpisu *vyměřena* podle zákona o přímých daních daň důchodová z důchodu dani podrobeného přes 60.000 Kč, může býti z bytů a jednotlivých částí bytu zvýšeno nájemné *od 1. července 1930* na částku nepřevyšující základní nájemné,

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.

Viz též následující č. 2.

Byty nájemníků s poplatným příjmem aspoň 50.000 Kč předepsaným za rok 1932 jsou z ochrany úplně vyloučeny zákonem č. 54/1933 *od 1. ledna 1934.*

2. Nájemníku, kterému byla podle posledního předpisu vyměřena podle zákona o přímých daních daň důchodová z důchodu 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.

Zvýšení nájemného *z bytů* nájemníků s poplatným příjmem přes 45.000 Kč připuštěné zákonem č. 166/1930 *od 1. března 1931.*

3. Nájemníku, kterému byla podle posledního předpisu vyměřena podle zákona o přímých daních zvláštní daň výdělková z ryzího 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.

Živnostenské *provozovny* a jiné místnosti než byty, v nichž se provozuje výdělečná činnost, je-li nájemníkem *akciová společnost, komanditní společnost na akcie* nebo *společnost s ručením obmezeným* a *velké provozovny* bez rozdílu, kdo je nájemníkem, jsou *z ochrany úplně vyloučeny od 1. ledna 1933* zákonem č. 210/1931 (u § 31 č. 8).

4. Rozhodným je poslední předpis, který nabyl právní moci, leč by dani podrobený důchod (ryzí výtěžek) podle pozdějšího předpisu, který nenabyl

K § 9 odst. 4 č. 1.

Ochrana:
Byty poplatníků s vyšším příjmem — Výkon povolání v části bytu str. 309 č. 486.
Zaměstnanci v části bytu str. 310 č. 487.
Předpis daně z příjmu pozůstalosti str. 311 č. 488.

K § 9 odst. 4 č. 3.

Ochrana:
Nájemník se zvláštní daní výdělkovou str. 311 č. 489.

ještě právní moci, byl nižší. Vyměřovací úřady jsou povinny k dotazu soudu sděliti, zda daní podrobený důchod (ryzí výtěžek) nájemníkův podle rozhodného posledního předpisu převyšuje částku uvedenou pod č. 1 až 3 či nic.

O zjištění výše daňového předpisu srv. Ochrana 1931 str. 219.

5. U místností pronajatých státu, zemím, okresům, obcím a jejich podnikům jest obecně přípustno zvýšení nájemného od 1. ledna 1932 a u místností pronajatých fondům státem spravovaným od 1. dubna 1932 na částku nepřevyšující základní nájemné o 340 procent.

Zvýšení nájemného *z jakýchkoli místností*, pronajatých *veřejným korporacím a jejich podnikům*, připuštěné *od 1. března 1931* zákonem ze dne 26. listopadu 1930 č. 166 Sb. z. a n. rozšířeno zákonem ze dne 19. prosince 1931 č. 210 Sb. z. a n. na místnosti pronajaté fondům státem spravovaným.

(5) Zvýšení nájemného z důvodu úhrady nákladu, učiněného na občasné nebo mimořádné 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 zvýšeno nájemné přes míru stanovenou v §§ 9 a 10 zákona č. 85/1924 Sb. z. a n.

Tabulka udávající *přehled zvýšení obecně přípustných* v době do 31. prosince 1931, jež u nájmů nadále chráněných zůstala nezměněna i pro dobu platnosti zákona č. 54/1933 *do 31. prosince 1933*, na str. 377 Ochrana 1931.

K § 9 odst. 5.

Dodatek:

Zvýšení na opravy domu str. 59 č. 679.

§ 10.

(1) Do vyměřovacího základu daně činžovní 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 vyměřování dávek vybíraných na podkladě nájemného (nájemní hodnoty) za rok 1930 a 1931.

Písatel v tomto znění zákona soukromě sestaveném neodvážil se *zaměniti* 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 číslo 44/1928 vztahovalo) *ani* opět za slova *„zákona č. 166/1930"* nebo „zákona č. 54/1933."

K § 10 odst. 2.

Ochrana:

Žaloba proti obci o vrácení obecní dávky str. 239 č. 336.

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*.

Účinnost osvobození od daně činžovní *odst. 1 ad e)* a rovněž ustanovení § 10 odst. 2 o osvobození od *dávek* v zákoně č. 54/1933 *pro rok 1933* prodloužena *nebyla*.

Naproti tomu *zůstává* osvobození částek zvýšení nájemného *v § 10 odst. 1 a) – d)* uvedených *od daně činžovní* zákonem zachováno v platnosti i *pro r. 1933*, neboť *tato osvobození* dle znění zákona č. 44/1928, jehož účinnost byla zákonem č. 54/1933 v tomto ustanovení beze změny prodloužena, *časově obmezena nejsou*.

Pokud jde o *obecní dávky* z nájemného vybírané, předepisují se tyto podle *pravidel o vybírání obecních dávek* (vl. nař. z 26/1. 1928 č. 15 Sb. z. a n.) u nájmů chráněných z výše nájemného, jež je *základem daně činžovní na rok 1927* (po odpočtení srážek podle § 151 zák. č. 76/1927). Důsledkem toho *nepodléhají* ve skutečnosti částky zvýšení nájemného od daně činžovní osvobozené *dávkám obecním ani pro rok 1933*, přes to, že osvobození to v zákoně o ochraně nájemníků pro r. 1933 výslovně stanoveno není. Srv. k této otázce Ochr. 1931 str. 237 a výklad na konci t. spisku.

§ 11.

(1) O tom, je-li provozovna podle § 9 malá, střední nebo velká, rozhodne, nedohodnou-li se strany, soud, přihlížeje k její velikosti, ke způsobu jejího užívání a k rozsahu podniku, vyžádaje 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, vyžádaje si, uzná-li toho potřebu, dobré mínění obchodní a živnostenské komory, v jejímž obvodu je sídlo soudu.

Předpis tento platí ovšem jen pro nesporné řízení o úpravě nájemného podle § 23 zákona o ochr. náj.

Jde-li o otázku, zdali jde o velkou provozovnu, v řádném řízení sporném — ve sporech výpovědních a pod. ohledně velkých provozoven od 1. ledna 1933 zákonem č. 210/1931 z ochrany úplně vyloučených, rozhoduje soud podle všeobecných předpisů civilního řádu soudního.

K § 11 odst. 1.

Ochrana:

Dobré mínění obchodní a živnostenské komory str. 316 č. 490.

Dohoda stran str. 317 č. 491.

Dodatek: — — str. 58 č. 675.

Rozsah provozovny str. 58 č. 676.

Provozovna malá — střední.

782. Jde-li o poměrně *malý rozsah* provozovny (6x5 a 5x3 m) při smíšeném kupeckém obchodu s hokynářstvím, v němž zaměstnány jsou jen 2 síly pomocné a 1 učeň a když sazba základní všeobecné daně výdělkové obnášela r. 1928/29 450 Kč a r. 1930 526 Kč, *není* též vzhledem k poloze provozovny spolehlivého podkladu pro úsudek, že jde skutečně o provozovny *střední* a nikoli jen o *malou*, jak odpůrce dovozuje, *přes to*, že obchodní a živnostenská komora podle § 11 dotázaná označila provozovnu za střední. Rekursní soud *zrušil* usnesení prvého soudu, jímž nájemné upraveno bylo jako z provozovny střední — „jeví se nutným, aby řízení bylo vhodným způsobem doplněno, jmenovitě zjištěním *ročního obratu*, který tento podnik vykazuje, a dle výsledků těch výrok o velikosti provozovny podroben byl novému přezkoumání a úvaze"). Zem. 26./2. 1932 848.

§ 12.

(1) Nad míru uvedenou v §§ 9 a 10 smí býti 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.

Dobré mínění obchodní a živnostenské komory.

783. Byla-li provozovna obchodní a živnostenskou komorou označena za střední se zřetelem na *rozsah provozovny* a *počet osob* v ní činných, *neměl* soud příčin, aby za tohoto stavu věci a vzhledem k tomu, že dobré mínění obchodní a živnostenské komory jest zákonem přímo *předepsáno* jako pomůcka při rozhodování o přípustnosti zvýšení nájemného a pro rozhodnutí o velikosti provozovny, od tohoto dobrého zdání se odchyloval. Zem. 11./11. 1932 - 817.

Uznání právního zástupce — Velikost místnosti.

784. Prohlášení právního zástupce nájemníkova při *dřívější* úpravě s návrhem na „40% zvýšení na *střední* provozovnu", jež nebylo během řízení změněno, je *závazné*, vůči soudu i vůči druhé straně, ať byl k tomu zástupce zmocněn či nikoli (§ 31 c. ř. s.). — Bylo-li jednou o velikosti provozovny *rozhodnuto* anebo *dohodly-li* se o ní strany, nemůže býti o tom rozhodováno znovu, *i když* by se změnil rozsah podniku nebo způsob provozování, a při tom zůstala provozovna *prostorově* beze změny, neboť *nejdůležitějším* a *rozhodujícím základem* pro úpravu nájemného zůstává vždy *počet*, po případě *velikost místností*, neboť jen ty jsou předmětem a hospodářským účelem prvního pronájmu a dle toho se stanoví smlouvou nájemné. Zem. 6./12. 1932 - 864.

Dodatek:

Nájemník s více provozovnami str. 58 č. 677.
Krám s bytem str. 59 č. 678.

K § 12 odst. 1.

Závaznost dohody o náhradě rozdílu daňového.

785. Dohoda učiněná *po 1./8. 1914* (o náhradě rozdílu daňového) jest podle § 12 závazna *jen potud, pokud* je *dodržována* a může býti kdykoli na návrh soudem *přezkoumána* podle § 22. (Jen dohoda učiněná *před 1./8. 1914* je *závazna* — dle níž pronajímající má nárok na diferenci zvýšených daní a dávek na úhrnnou výši, která by připadla na 1./8 1914 ze stipulovaného nájemného 12.000 Kč — avšak ten případ tu není, poněvadž důsledkem snížení sazeb

(2) Zvýšení nájemného jest přípustno o tolik, oč vzrostly výlohy pronajímatelovy

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,

---

daňových zákonem č. 76/1927 sazby tyto oproti roku 1914 klesly, ač působnost ustanovení § 341 tohoto zákona byla zákonem 14./4. 1932 č. 62 odsunuta na dobu 1./1. 1934). Pokud nastalo zvýšení daní a dávek oproti r. 1914 tím, že v r. 1918 přestalo osvobození domu od daní, není zvýšení nájemného z toho důvodu přípustno dle výslovného ustanovení § 12 odst. 6. Zem. 16./11. 1932 - 825. Srv. též *Ochrana* str. 317 č. 491, *Dodatek* str. 58 č. 675.

K § 12 odst. 2 č. 2.

Zvýšení na pravidelné roční výlohy.

786. Přiznal-li prvý soud zvýšení z důvodu § 12 č. 2 ve výši 10½% pronajímající stranou požadované v částce vyšší (16% základního nájemného), *překročil* požadavek strany odpůrčí (pronajímající). Nad to bylo přihlížeti k tvrzení strany navrhující (nájemníka), že tato *sama* ze svého platí poplatek za elektroměr, plynoměr, vodoměr a za odvoz popele (poněvadž ustanovení § 12 č. 2 má na zřeteli tyto výlohy, jež zvýšení dle tohoto ustanovení odůvodňuje. — Usnesení prvého soudu na stížnost navrhující strany *zrušeno*.) Zem. 16./11. 1932 - 825.

Zvýšení při prvním pronájmu.

787. Jde-li o zvýšení nájemného z důvodu § 12 č. 2 při prvním pronájmu od 1./8. 1921, nutno prokázati, *že* a *oč* tyto výlohy pronajímatelovy od doby prvního pronájmu do dne podání návrhu *skutečně vzrostly*. (Usnesení prvého soudu, jímž zvýšení toto bez takového průkazu bylo přiznáno, *zrušeno*). Zem. 26./11. 1932 - 848.

3. zvýšením úrokové míry a vedlejších poplatků nebo jinými platy z knihovních 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 prvém 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.

(3) 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.

(4) K úhradě nákladů, jež byly učiněny k žádosti nájemníkově v jeho bytě, jest přípustno přiměřené zvýšení nájemného na dobu, která stačí, aby se náklady v přiměřené lhůtě umořily, leda že byly nutny, aby byt byl udržen v užívatelném stavu.

(5) 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.

K § 12 odst. 4.

Ochrana:

Náklad na opravy v bytě str. 47 č. 55–58.

K § 12 odst. 5.

Ochrana:

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 čís. 146.

(6) 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 pominulo dočasné osvobození od daně nebo dočasná úleva daňová, ani že se zvýšila daň činžovní v důsledku obecně přípustného zvýšení nájemného podle §§ 9 a 10.

(7) 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.

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).

Obvyklý výpočet zvýšení podle obecní vyhlášky str. 235, *příklady výpočtu* str. 239. Ochrana 1931.

K § 12 odst. 5. *Výpočet zvýšení* na opravy v bytě (nikoli nutné) provedené na *žádost 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.

§ 13.

Za užívání zařízení bytu daného v nájem a jiná smluvená plnění smí býti smluvena pouze přiměřená úplata; tato úplata smí se přiměřeně zvýšiti, pokud je to v daném případě zvlášť odůvodněno.

K § 12 odst. 6.

Ochrana:

Náhrada investic v bytě str. 112 č. 147, 148.
Náhrada za opravy domu dříve provedené str. 116. č. 169.

§ 14.

Ustanovení §§ 8 až 12 nevztahují se:

1. na nájemní smlouvy učiněné v době od 1. květ. na 1922 do 31. března 1925 na dobu delší 3 let, která 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.

Ustanovení č. 1 a 2 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 nájemníkům po 31. březnu 1928 učiněné jsou podle § 31 č. 4 zákona z ochrany vůbec vyloučeny (bez ohledu na dobu trvání a předmět nájmu).

K § 14.

Ochrana:

Nájemné po uplynutí smluvené doby str. 370 č. 494, 495.

Dodatek:

Str. 60 č. 680.

Smlouva atespoň na 4 léta.

778. Podle ustanovení § 14 č. 3 *vyňaty* jsou z úpravy nájemného toliko smlouvy nájemní, jež byly učiněny po 31./3. 1928 alespoň na 4 léta. Smlouva z 15./9. 1931, kterou byla ujednána stabilní činže na léta 1932, 1933, 1934 (tedy jen *na 3 léta*) *podléhá* úpravě nájemného v mezích § 8—12 zák. o ochr. náj. (šlo o nájemní poměr s týmž nájemníkem trvající již od roku 1917.) Zem. 13/12 1932 - 880.

Prodloužení nájmu na určitý čas podle smlouvy.

789. Na smlouvu nájemní ujednanou v době a na čas v § 14 stanovený s nájemným volně sjednaným (na 5 let do 30./6. 1930)

§ 15.

(1) 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

(2) Zvýšení nájemného za dobu od 1. dubna 1928 do 30. června 1928 jest přípustné za podmínek zákona č. 48/1925 Sb. z. a n.

Odstavec druhý nemá již významu.

§ 16.

(1) Podnájemné s vedlejšími poplatky nesmí býti 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.

(2) Ke zvýšení podnájemného nad procento, o které bylo přípustně zvýšeno nájemné nájemníkovi, jest potřebí svolení soudu.

(3) Ustanovení § 13 jest užíti také na podnájem.

(4) Nájemník jest k žádosti vlastníka domu povinen učiniti mu o každém podnájmu oznámení a zároveň udati jméno a povolání podnájemníkovo,

po uplynutí smluvené doby *nevztahuje se* již předpis § 14 (nýbrž ostatní ustanovení § 8 a n., zejména i § 21 a 22 zák. o ochr. náj., podle nichž nájemné podléhá přezkoumání a úpravě soudem) a to *i tenkráte*, když podle obsahu smlouvy *prodlužuje se* tato, nebude-li 6 měsíců před uplynutím smluvené doby vypovězena, *vždy na 1 rok*. Na takové smlouvy rok po roce se prodlužující, nemůže se vztahovati již § 14, poněvadž schází pro to nejzákladnější podmínka, t. j. úmluva o trvání smlouvy aspoň 5 letém. Smlouvy nájemní ujednané na určitou dobu jsou sice po jejím uplynutí obnovovány i proti vůli pronajimatelově, avšak jen v mezích předpisů zákonných, podmínky smluvní pro prodloužení nájmu mohou býti závazné jen potud, pokud je zákon sám připouští. Zem. 13./12. 1932 - 879.

výši podnájemného a výší úplaty za užívání zařízení bytu a jiná smluvená plnění.

Pronájmy *novým* podnájemníkům *po 31. březnu 1928* jsou podle § 31 č. 4 zákona z ochrany úplně *vyloučeny*, i když jinak *nájemník* ochraně posud *podléhá*.

§ 17.

(1) Pronajímatel, pronajímaje byt, jest povinen udati na požádání nájemníkovi, jaké nájemné bylo z bytu smluveno 1. srpna 1914 nebo při pozdějším prvém pronájmu.

(2) Žádá-li nájemník vyšší podnájemné, než jak je připouští § 16, odst. 1 až 3, musí prokázati svolení soudu, že požadované zvýšení jest přípustné.

Odst. 1 nyní v praxi nemá významu, nové nájmy nejsou chráněny.

§ 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.

Nicotná dle § 879 obč. z. jest pouze zapovězená úmluva o *koupi zařízení* samotná, *smlouva nájemní* jest *platná*.

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. Ochrana 1931.

§ 19.

Nájemné nebo podnájemné i s vedlejšími poplatky a jiné úplaty smějí býti smluveny a placeny jen

---

K § 18.

Ochrana:

Nárok na vrácení kupní ceny str. 323 č. 496.

Podnájem části bytu o 4 pokojích po 1. květnu 1924 str. 324 č. 497.

Dodatek:

Nový nájem po 31./3. 1928 str. 60 č. 628.

Prodej obchodu str. 61 č. 683.

v penězích měny ustanovené zákonem ze dne 10. dubna 1919 čís. 187 Sb. z. a n. Smlouvy tomu odporující jsou zapovězeny.

§ 20.

(1) Zapovězena jsou veškerá právní jednání, kterými dosavadní nájemník nebo jiný uživatel bytu dává sobě nebo někomu jinému něco poskytovati nebo slibovati za postoupení bytu nebo v souvislosti s tím, nebo kterými pronajímatel dává poskytovati nebo slibovati mimo nájemné sobě nebo někomu jinému něco za to, že pronajímá byt, nebo kterými si někdo dává poskytovati nebo slibovati nepřiměřenou odměnu za zprostředkování nájmu.

K § 19.

Dodatek:

Nájemné v penězích Kč str. 325 č. 498, 499.

K § 20 odst. 1.

Ochrana:

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.

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 místnosti 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.

(2) 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.

Závazek zmocněnne k vrácení úplaty str. 115 č. 165.
Smlouvy na určitý čas (§ 14) str. 116 č. 167—169.
Platnost nájemní smlouvy str. 116 č. 166.

Dodatek:

Vzdání se náhrady za uvedení místnosti do dřívějšího stavu str. 62 č. 684.
Nižší nájemné simulované (pro úsporu daní) str. 62. č. 685.

Námitka kompensace odstupného proti žalobě o zaplacení činže.

790. Dal-li si *manžel*, jenž spravoval *dům společný* oběma manželům, při sjednání nájemní smlouvy poskytnouti zvláštní úplatu za to, že pronajal byt, učinil tak i v zastoupení své *manželky* a vznikl *nárok na vrácení* zakázané úplaty i *proti ni. Nezáleží* na tom, zda manžel odvedl manželce podíl na zakázané úplatě, aniž na tom, že pro přečin podle § 8 b) zák. z 25./4. 1924 č. 80 Sb. z. a n. byl *odsouzen* jen *manžel*, nikoliv i manželka (neboť stačí, působí-li úmluva civilněprávně také proti ní.) K započtení nestačí střetnutí se vzájemných pohledávek, výbrž jest *třeba*, by se ta neb ona strana započtění *dovolala*. Bylo-li započtění uplatněno, zruší se vzájemné pohledávky *již o sobě* bez soudcovského výroku a s účinky *pro dobu*, kdy se pohledávky *střetly*. Započítací projev se může státi buď *výslovně* nebo *konkludentními činy*. K uplatnění započtění nároku na vrácení zakázané úplaty na nárok na zaplacení dlužné činže *stačí* po případě, že nájemce, požádav pronajímatele o vrácení zakázané úplaty, *přestal platiti činži*. Byl-li nárok na vrácení zakázané úplaty započten na nárok na zaplacení činže již za trvání nájemní smlouvy, nemohl *promlčeti* podle § 20 odst. 3 zák. o ochr. náj. Neuplatnil-li žalovaný započtění vzájemné pohledávky teprve za sporu, nýbrž namítal-li, že žalobní pohledávka *již před sporem* započtením *zanikla*, není místa pro řízení a rozhodování o vzájemné pohledávce uplatněné teprve za sporu k započtění (§ 391 odst. 3 a 411 c. ř. s.), nýbrž má řečená námitka po případě v zápětí prosté *zamítnuti žaloby*. (Pronajímatelé domáhali se na nájemcích *nedoplatku činže* 13.500 Kč. Žalovaní namítli započtením vzájemnou pohledávku na vrácení *odstupného* 15.000 Kč. Žaloba *zamítnuta* vzhledem ke vzájemné pohledávce žalovaných), Roz. 24./11. 1932 Sb. č. 12133. Jur. Ztg. č. 1565.

§ 21.

(1) 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 pronajímatelovu nebo nájemníkovu.

(2) O zvýšení nájemného podle § 9 rozhoduje soud v odst. 1 uvedený k návrhu pronajímatelovu nebo nájemníkovu jen, neshodnou-li se strany o základním nájemném podle § 8 neb o jiných podmínkách zvýšení nájemného.

(3) Pronajímatel musí předložiti průkaz o nájemném, které bylo smluveno 1. srpna 1914 nebo při pozdějším prvním pronájmu, a navrhuje-li zvýšení, uvésti ve svém návrhu dosavadní nájemné nebo jinou úplatu a odůvodniti podrobným výpočtem požadované zvýšení.

Vzorec návrhu pronajímatele na rozhodnutí soudu o přípustnosti zvýšení nájemného Zákony II str. 274 pod č. 7.

§ 22.

(1) Soud přezkouší na návrh nájemníkův 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

---

K § 20 odst. 2. — Promlčení.

Ochrana:

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.
Nájmy nechráněné — Odstupné str. 118 č. 175.

Dodatek:

Nárok na vrácení zapovězené úplaty str. 63 č. 686.
Promlčení str. 63 č. 687.

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.

(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. Přeplatku 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.

Přeplatků na nájemném z doby kterékoli podle § 22 odst. 2, věta 2. *nelze* po 1. dubnu 1928 vůbec *zpět žádati.*

K § 22 odst. 3 o *změnách* ve výši nájemného u nájemníků *s vyšším poplatným příjmem* za platnosti nového zákona srv. str. 226. Ochrana 1931.

Vzorec návrhu nájemníka na soudní úpravu nájemného Zákony II str. 274.

K § 22.

Dodatek:

Úprava nájemného po uplynutí smluvené doby nájemní str. 63 č. 688.

Obnova nájmu str. 64 č. 689.

Volná úmluva o výši nájemného — přezkoumání soudem.

791. Pokud nejde o nové pronájmy t. j. smluvené po 1./4. 1928 s novými nájemníky *přes to*, že mohou si strany ujednati za platnosti nynějšího zákona o ochr. náj. *volně* nájemné, *může* kterákoli z nich podle § 22 zák. učiniti u soudu návrh, aby úmluva o zvýšení nájemného nad míru uvedenou v § 9 zák. byla *přezkoumána soudem* a upravena přiměřeně v mezích zákona o ochr. náj. s účinkem *od nejbližšího nájemního období* (i při nájmech chráněných po uplynutí smluvené doby v § 14 určené). Zem. 13./12. 1932 - 879.

§ 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.

(2) Obeslané osoby jsou povinny přijíti nebo k jednání vyslati zmocněnce s věcí náležitě obeznalého, jakož i dáti podle pravdy vysvětlení o určitých otázkách soudem označených.

K § 22 odst. 2.

Dodatek:

Přeplatek na pozdější vyúčtování str. 64 č. 690.

K § 23.

Ochrana:

Úprava nájemného do budoucnosti str. 328 č. 500.

Úmluvy o nájemném po 1. dubnu 1928 str. 329 č. 501.

Dohoda stran str. 329 č. 502, 503.

Dodatek:

Dohoda o nájemném v soudním řízení str. 65 č. 691.

Dohoda o nižším nájemném — vylučuje úpravu nájemného soudem.

792. Nájemník nastěhoval se do nynějšího bytu o 2 pokojích a kuchyni r. 1926, kdy byl tento byt utvořen spojením 2 bytů do té doby samostatných (o 1 pokoji a kuchyni a druhého o 1 místnosti). Tento byt obdržel *výměnou* za dřívější byt o 1 pokoji a kuchyni (v jiném domě) podle dohody za *totéž* nájemné jako platil z dřívějšího bytu, tudíž za *stejné nájemné*, jakoby bydlel posud *v dřívějším bytě* (oba byty podléhají ochraně). Poněvadž zvýšené nájemné z dřívějšího bytu podle výpočtu by činilo *méně než* zvýšené nájemné z nového bytu, a zákon nijak *nebrání* tomu, aby se strany dohodly na nájemném *nižším*, než jaké by bylo přípustno z objektu podle zákonné úpravy, *platí dohoda* o *nižším* nájemném *závazná pro obě strany*, jež *nepodléhá* soudnímu přezkoumání. Upravení nájemného na výši podle zákona přípustnou s účinkem od nejbližšího období *brání* smlouva stran o nájemném *nižším*. Soud dle § 22 může přezkoumati a upraviti jen úmluvu o zvýšení nájemného *nad* míru uvedenou v § 9 zák. — Jakmile vyjde na

(3) Soud provede v nesporném řízení šetření pro rozhodnutí potřebná, vyslechna, je-li toho třeba, znalce a přihlížeje 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.

K odst. 3. O nesporném řízení podle zák. č. 100/1931 srv. poznámku Dodatek str. 39.

Soudní řízení nesporné o úpravě nájemného, jest věcí *feriální* (§ 35 zákona).

Vzorec rozhodnutí soudu o přípustnosti zvýšení nájemného Zákony II str. 275.

§ 24.

Do rozhodnutí soudu podle §§ 21 a 22 lze podati stížnost do 14 dnů od jeho doručení ke sborovému soudu I. stolice; stížnost jest podati u okresního soudu. Další opravný prostředek jest vyloučen.

---

jevo po návrhu na úpravu, že existuje mezi stranami *dohoda* o nájemném, musí soud zjistiti, jaké nájemné z objektu by bylo podle náj. zákona přípustné. Objeví-li se, že bylo smluveno v částce *vyšší*, upraví je usnesením ve smyslu § 22. Bylo-li však smluveno částkou *nižší*, nesmí o něm již rozhodovati, poněvadž by to znamenalo podle náj. zákona nepřípustný zásah do úmluv mezi stranami. V takovém případě není soud povolán k nějakému rozhodování, není zde *příslušnosti* k tomu a pak musí soud takový návrh *odmítnouti*. Tomu *nebrání*, že soud se musel návrhem zabývati do té míry než zjistil, zda smluvené nájemné je nižší, než by dle náj. zákona bylo přípustno. (Usnesení prvého soudu o úpravě nájemného rekursním soudem zrušeno jako *zmatečné* a návrh na úpravu nájemného *odmítnut*). *Náklady řízení* rekursního navzájem *zrušeny*. Každá strana hradí své útraty — § 23 zák. o ochr. náj., § 51 odst. 3 cřs., navrhovatelka proto, že dala k řízení *podnět*, odpůrce, že se do jednání *pustil*. Zem. 29./11. 1932 - 835.

K § 24.

Ochrana:

Novoty nepřípustné str. 330 č. 504.
Právní moc usnesení str. 330 č. 505.
Dovolací rekurs str. 330 č. 506.

§ 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.

K § 25.

Ochrana:

Přerušení sporu o zaplacení nájemného str. 331 č. 507.
Přerušení řízení o přípustnosti výpovědi? str. 331 č. 508.

Přerušení řízení o svolení k výpovědi.

793. Ustanovení § 25 nařizuje přerušení výpovědního řízení *nejen* tehdy, když bylo již *žalováno o zaplacení* sporného nájemného, nýbrž i tehdy, když rozhodnutí o *přípustnosti výpovědi* zcela nebo z části závisí na tom, je-li přípustné zvýšení nájemného dle § 9 a 12, nebylo-li již o tom rozhodnuto. V takovém případě nejde o přezkoušení úmluvy o zvýšení nájemného ve smyslu § 22 zák. o ochr. náj. a nemá proto významu poukaz k tomu, že dle posléze cit právního předpisu lze nájemné upraviti toliko pro futuro. (V řízení o svolení k výpovědi z důvodu č. 1 zamítl prvý soud návrh vypovídané strany na přerušení řízení výpovědního, rekursní soud stížnosti vypovídané strany proti tomuto usnesení vyhověl a změnil usnesení v odpor vzaté v tom směru, že se řízení *přerušuje* až do pravoplatného rozhodnutí o tom, je-li zvýšení nájemného dle § 9 a 12 přípustným). Zem. 6./12. 1932 - 863, Srv. též č. 739 u § 1 odst. 1. *Pozn.* Jde tu ovšem o stížnost do vyřízení *mezitímního*, kterou jinak kraj. soud civ. uznává podle § 4 odst. 5 za *nepřípustnou*. Srv. zejména *Dodatek* str. 45 č. 654 a též rozhodnutí následující.

Přerušení řízení o úpravě nájemného.

794. Nesporné řízení o návrhu na úpravu nájemného *nelze* přerušiti do doby, kdy bude pravoplatně rozhodnuta *žaloba určovací* podaná stranou odpůrčí za tím účelem, aby zjištěno bylo právem, že navrhovatelé jako žalovaní nejsou oprávněni požadovati od

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.

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

odpůrce jako žalobce po dobu smluvního nájmu zvýšení nájemného na základě ustanovení § 9 zák. č. 44/1928. Okolnost tato nemůže býti důvodem k přerušení řízení o úpravě nájemného, neboť otázku, *zda* jest přípustné zvýšení nájemného jest ve smyslu ustanovení § 21 a n. zák. o ochr. náj. řešiti v řízení o úpravě nájemného, jak ostatně vyplývá i z § 25 zák. o ochr. náj. a stejně i ze zásady vyslovené v § 25 zák. č. 100|1931, připouštějící pouze *výjimečně* pro zjištění předurčujících sporných skutečností, jež by prostředky řízení nesporného řešiti se nedaly, odkaz účastníků na pořad práva. V daném případě nebylo příčin, aby řízení bylo přerušováno k zjištění otázky, zda navrhovatelé jsou oprávněni čili nic požadovati po dobu smluvního nájmu zvýšení nájemného, když otázku tuto jest řešiti právě v řízení o úpravě nájemného. (K stížnosti navrhující strany změněno usnesení prvého soudu připouštějící přerušení tak, že se návrh odpůrčí strany na přerušení řízení zamítá a tato uznána povinnou nahraditi navrhující straně útraty stížnosti). Zem. 28.|12, 1932 - 900.

činy 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.

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 9. září 1931 č. 151 Sb. z. a n., a §§ 14 a 15 zák. čl. XLIII. z r. 1914].

Za základ pro vyměření soudních poplatků se béře částka 1000 Kč podle § 15 č. 2 cís. nař. č. 279/1915 ř. z. Poloviční rozsudečné jest platiti i z rozhodnutí rekursního soudu.

Nové datum vyhlášky min. fin. připojeno v zák. č. 164 1932.

§ 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.

„Místnostmi" ve smyslu § 30 jest rozuměti jen prostory *v budovách*, pod střechou a se všech stran *ohraničené*. Sb. č. 9151, 7442, 4348.

K § 28.

Ochrana:

Bytová lichva str. 332 č. 509.

794 a). I skutková povaha trestních činů podle § 8 odst 2 lit. a—c) zákona o trestání válečné lichvy č. 568/1919 (v doslovu zákona č. 80/1924) — přijetí odstupného, nepřiměřené odměny za sprostředkování nájmu — předpokládá využití *mimořádných, válkou vyvolaných poměrů* (nejen § 8 odst. 1 - požadování přemrštěného nájemného). Roz. 17|3. 1933 Zm. II 189/31. Právník 1933 str. 252.

Poznámka: *§ 31*

otištěn na str. 10—17. před § 1 jako ustanovení úvodní.

Obsahuje všechny výjimky z ochrany od 1. dubna 1933 platné se změnami podle pozdějších zákonů připojenými.

§ 32.

Osobám, kterým byly pronajaty náhradní byty nebo jiné místnosti podle ustanovení § 1 odst. 2 č. 9, 12, 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 býti dána výpověď jen podle ustanovení §§ 1 až 3, i když jde o místnosti, na které se jinak ustanovení tohoto zákona o výpovědi nevztahují.

Této ochrany požívají i náhradní byty o 4 a 5 pokojích jinak z ochrany za platnosti zák. č. 54/1933 vyloučené.

§ 33.

Zvýšení původně smluveného nájemného osobám, kterým byly pronajaty náhradní byty podle ustanovení § 9 zákona č. 592/1919 Sb. z. a n., nesmí býti větší než zvýšení nájemného přípustné podle ustanovení tohoto zákona. Jde-li o takové náhradní byty

K § 30.

Ochrana:

Místnosti ve smyslu § 30, str. 38 č. 44, 44 a).
Dílčí výpověď str. 333 č. 511, str. 334 č. 513.
Obmezení návrhu na část nájemního předmětu str. 334 č. 512.

K § 32.

Ochrana:

Výpověď z náhradního bytu pro neplacení nájemného str. 346 č. 540.

Dodatek:

Náhradní byty — pojem. Ochrana str. 70 č. 704.

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 rozhodné nájemné, které bylo původně smluveno; bylo-li smluveno teprve po 3. květnu 1920, je rozhodné původně smluvené nájemné snížené o 20%.

§ 34.

Soudem příslušným podle §§ 1, 4, 12, 21 a 22 tohoto zákona jest v obvodu hlavního města Prahy, stanoveném zákonem ze dne 6. února 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. min. spravedl. 1928 str. 262.)

§ 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.

Soudní prázdniny dle § 222 cřs. ve znění zákona z 19./1. 1928 č. 23 Sb. z. a n. trvají nyní 2 měsíce, *počínají 1. července a končí 31. srpnem.*

§ 36.

Výhod ustanovení tohoto zákona jsou účastni 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.

§ 37.

Tento zákon pozbude účinnosti *dnem 31. prosince 1933*

Počátek účinnosti zákona stanoven čl. V, konec čl. I § 1 zákona č. 54|1933.

Podle znění zákonů č. 30|1930, č. 166|1930 a č. 54|1933 *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 a nyní zákonem č. 54|1933 do 31. prosince 1933.

Důsledně jest tudíž v § 37 zákona v nynějším znění stanoviti pouze *konec* (prodloužené) účinnosti *dnem* 31. prosince 1933.

K § 37.

Ochrana:

Změna zákona za pendence rekursu. Str. 349 č. 542, str. 350 č. 544.

Dodatek:

Výpověď dle smlouvy za platnosti ochrany str. 71 č. 705.

C.

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. 54/1933 prodloužena beze změny do 31. prosince 1933.

Národní shromáždění republiky Československé usneslo se na tomto zákoně:

Vykonatelnost řádné soudní výpovědi.

795. *Nepodány-li námitky* proti soudní výpovědi, *nelze* hmotněprávní *námitku*, že byt *podléhá ochraně* nájemců, ani *rekursem* ani *žalobou* vznášeti teprve *v exekučním řízení*. (Pronajimatel vydobyvší si pravoplatnou výpověď, *nemusí* za účelem povolení exekuce ještě *prokazovati*, že nejde o byt nebo místnost podléhající ochraně). Roz. 30.|3. 1931, Sb. č. 10655.

Zrušení nájemní smlouvy výpovědí mimosoudní

796. Mimosoudní výpověď vykazující náležitosti § 565 odst. 1 a **2** c. ř. s., proti níž *nebyly* v čas *u soudu podány námitky*, nabyla účinnosti a nájemní smlouva byla výpovědí pravoplatně *zrušena*. Roz. 9.|4. 1932 Sb. č. 11550.

Lhůta 14 dní k podání exekučního návrhu.

797. Návrh na exekuční vyklizení místností nutno podati ve lhůtě 14 dnů *po uplynutí vyklizovací lhůty* i v *tom* případě, když mezitím byl podán návrh na *odklad* exekuce, *jinak* exekuční titul *pozbývá platnosti* podle § 575 odst. 3 cřs. Roz. 21.|5. 1331 Sb. č. 10808. *Pozn.* Tato lhůta platí i při exekuci na základě usnesení o svolení k výpovědi vydaného v řízení nesporném podle § 4 odst. 5 posl. věta zák. o ochr. náj.

798. Ustanovení § 575 odst. 3 cřs. *nevztahuje* se na případ, když byla dána *mimosoudní výpověď* bez náležitostí §§ 565 a 562 cřs. (jednostranným prohlášením vypovídající strany, že a od kterého času nájemní poměr má býti zrušen), proti níž nebyly u soudu podle § 566 cřs. v čas podány námitky. Rovněž neplatí pro tento případ předpis § 569 cřs., poněvadž tu není nájemní poměr, který by zanikl uplynutím doby, aniž by bylo třeba k zrušení smlouvy výpovědi. (Žalobě o vyklizení *vyhověno* přes to, že žalovaný namítal, že žalující strana ponechala jej jako nájemníka v bytě i po

§ 1.

(1) Exekuční soud může na návrh povinného (nájemníka, podnájemníka, domovníka, zaměstnance s bezplatným bytem a pod.) nejvýše na dobu jednoho čtvrtletí odložiti exekuci vyklizením najatých neb užívaných místností, nemá-li povinný beze své viny jiné, potřebě odpovídající náhrady, anebo byl-li povolen odklad vyklizení místností, do nichž se má povinný nastěhovati.

(2) Návrh na odložení exekuce učiniti lze ještě před uplynutím lhůty stěhovací. Okolnosti, jimiž se návrh odůvodňuje, buďtež na vyzvání exekučního soudu osvědčeny.

(3) V usnesení odklad povolujícím udá soud den, kdy lhůta odkladu se končí.

(4) Trvají-li důvody odložení exekuce i po uplynutí lhůty, na kterou byl odklad povolen, může býti vyklizení na návrh povinného odloženo ještě jednou, a

---

uplynutí výpovědní lhůty, čímž nájemní poměr byl mlčky obnoven. Mimosoudní výpovědí danou bez náležitostí § 562, 565 cřs., jež ovšem sama netvoří exekuční titul, byl nájemní poměr mezi stranami zrušen dnem, kdy skončila lhůta k vyklizení, podle § 1116 obč. z.) Roz. 13.|1. 1933 Rv I 2241|32 R. Ztg. 1933 str. 62.

K § 1 odst. 1.

Ochrana:

Naturální byt z doby po 1. dubnu 1928 str. 353 č. 545.
Náhrada potřebě odpovídající str. 354 č. 546, 547.

Dodatek:

Podmínky povolení odkladu str. 74 č. 710.
Osvědčení — místní poměry u soudu známé str. 74 č. 711.

K § 1 odst. 2.

Ochrana:

Povolení exekuce vyklizením po podání návrhu na odklad str. 354 č. 548.

Dodatek: Str. 75 č. 712.

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.

Vzorec návrhu na odklad Zákony II. str. 271, vzorec usnesení soudu o odkladu str. 273.

§ 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 od 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 budiž uvedena částka, kterou má povinný podle ustanovení odstavce 1. zaplatiti, a povinný budiž poučen, že na návrh pronajímatele (majitele místností) bude exekuce vykonána, když případný nedoplatek nájemného a náhrada za další užívávání místností nebudou včas zaplaceny.

Příkaz podle § 2 odst. 2. o zaplacení částky stanovené ve smyslu odst. 1 a *poučení* o následcích nevyhovění jest uvésti ve *výroku usnesení*. Srv. roz. Sb. č. 6926.

Vzorec usnesení Zákony II str. 273.

§ 3.

Ustanovení § 1 neplatí:

1. opatřil-li pronajímatel (majitel místností) povinnému dostatečnou místnost náhradní;

K § 1 odst. 4.

Ochrana:

Počátek čtvrtletní lhůty str. 355 č. 549.

2. byla-li nájemníkovi dána výpověď z důvodů uvedených v § 1 odst. 2 č. 2 až 8 zákona ze dne 28. 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 domovnivnický 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;

5. poškodil-li nebo ohrožoval-li povinný nebo členové jeho domácnosti vážně život, zdraví nebo majetek pronajímatele (majitele místnosti) nebo obyvatelů 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 „zákona ze dne 28. března 1928 č. 44 Sb. z. a n." dalším určením „ve znění zákona č. 30|1930 a zákonů pozdějších", ač znění tohoto zákona v uvedených místech (§ 1 odst. 2 č. 2 až 8 a § 3) zůstalo jinak věcně nezměněno

K č. 3. Zákon o právních poměrech domovníků ze dne 30.|1. 1920 č. 82 Sb. z. a n. otištěn pod D na str. 91.

K § 3 č. 2.

Ochrana:
Důvody svolení k výpovědi — odklad str. 356 č. 550—552.

K § 3 č. 3.

Ochrana: Str. 357. č. 553.

K § 3 č. 5.

Ochrana: Str. 358 č. 555.

§ 4.

Osobám, které obývají v podnících zemědělských byty určené pravidelně pro ubytování zaměstnanců zemědělského podniku, lze — pokud osoby ty nejsou podle § 3 vůbec vyloučeny z ochrany tohoto zákona — povoliti odklad pouze jednou nejvýše na stejnou dobu, jako jest smluvená neb obvyklá výpovědní lhůta z námezdního poměru, nikdy však na dobu delší jednoho měsíce.

§ 5.

(1) 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.

K § 3 č. 6.

Ochrana: Str. 358 č. 556 (Domovníci v nových domech).
Dodatek: Str. 75 č. 713 (Nové pronájmy).

K § 4.

Ochrana: Str. 358 č. 557.

K § 5.

Ručení obce za náhradu škody.

799. Domáháno-li se na obci *náhrady škody* z nedostatečného uschování vyklizeného nábytku, jest *pořad práva* přípustným, pokud se žaloba opírá o schovací smlouvu (§ 937—960 obč. z.), *nepřípustným* však, *pokud* se opírá o opatření obce podle zák. č. 51/1925 (v tomto druhém případě jde o náhradu škody vzešlou z působnosti obce v oboru veřejnoprávním, o níž mohou rozhodovati jen

(2) Aby mohla obec včas učiniti přiměřená opatření, budiž jí o zamýšleném vyklizení dána zpráva, jakmile bylo povoleno, nejpozději dva dny před výkonem.

(3) Nepřevezme-li vlastník věcí u obce uložených do roka ode dne, kdy byly uloženy, buď na návrh obce nařízen jich prodej podle ustanovení exekučních řádů o prodeji věcí z nemovitosti vyklizených.

§ 6.

(1) Tento zákon pozbude účinnosti dnem 31. prosince 1933.

(2) 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.

(3) 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, před uplynutím tří měsíců ode dne účinnosti tohoto zákona.

V odst. 1 nutno *opraviti* konečný den účinnosti tohoto zákona (na místě původního data 31. března 1929).

Odst. 2 a 3 jou 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.

Provésti tento zákon náleží ministru spravedlnosti v dohodě s ministry sociální péče a vnitra.

úřady politické). Roz. 25./5. 1927 Sb. č. 7092. Srv. též Sb. č. 4154, 5748, 6428.

800. Pro nárok na náhradu škody proti obci v Čechách, jež byla pověřena *správní exekuci* nuceným vyklizením z bytu, nařízenou správním úřadem, jejžto dům hrozil sesutím, *není* přípustný *pořad práva*, a to ani proti *obci*, ani proti jejímu *starostovi*, *pokud* tento nepřekročil svou úřední činnost. Roz. 19./11. 1931 Sb. č. 11157.

D.

Zákon

ze dne 30. ledna 1920 č. 82 Sb. z. a n.

kterým se upravují právní poměry domovníků.

§ 1.

Pracovní poměr domovnický může býti založen buď ústní nebo písemnou smlouvou, anebo písemným prohlášením vlastníka domu, nebo jeho oprávněného zástupce, vydaným na základě kolektivní smlouvy a doručeným zaměstnanci.

Domovníky (správci domu, vrátnými) po rozumu tohoto zákona jsou muži nebo ženy, kterým bylo svěřeno vlastníkem domu nebo jeho zástupcem, aby měli dohled na dům, udržovali v něm čistotu a pořádek a obstarávali jinaké práce, týkající se správy domu.

O nich neplatí ustanovení čeledního řádu.

Domovnická smlouva — Nájemní poměr.

K § 1.

801. *Pouhé vykonávání* domovnických prací *nezakládá* ještě nutně domovnické smlouvy ve smyslu § 1 zák. č. 82/1920 (Smlouva domovnická předpokládá dle § 1 cit. zák. *ústní* nebo *písemnou smlouvu* nebo písemné prohlášení na základě kolektivní smlouvy doručené zaměstnanci. *Nájemníci* 2 pokojového bytu vykonávali domovnické práce za 40 Kč měsíčně. Po odpočtění nájemného platil jim majitel domu 14 Kč měsíčně, později prohlásili, že budou práce tyto vykonávati bez tohoto příplatku. Žaloba o vyklizení bytu zamítnuta, poněvadž se jedná o *nájem podléhající ochraně* nájemníků, jejž mohou pronajimatelé vypověděti *jen se svolením soudu*). Roz. 6./4. 1927 Sb. č. 6966.

Úklid v domě podle pořadí.

802. *Nejde* o poměr domovnický ve smyslu zákona č. 82/1920, obstarávány-li sice za částečnou *slevu z činže* práce v domě, které jinak vykonávají domovníci, avšak *jen* ony, jež připadaly na toho, kdo je vykonával a na majitele domu, nikoli však i na ostatní nájemníky, kteří si práce takové *(úklid v domě podle pořadí)* ob-

§ 2.

Osoby, které vykonávají tyto práce v budovách, určených výhradně průmyslovým nebo živnostenským účelům, podléhají ustanovením tohoto zákona jen, pokud nejsou spoluzaměstnány jako dělnící v podniku; v tomto případě podléhají ustanovením živnostenského řádu.

---

starávali sami, a byly-li kromě činže, třebas částečně slevené, požadovány též značné příplatky na opravy domu, Roz. 17.|11. 1927 Sb. č. 7523.

Placení činže z bytu.

803. Ten, kdo v domě bydlí a platí z bytu činži, je *nájemníkem* a nikoli *domovníkem* ve smyslu zák. č. 82|1920, *byť* i dle další úmluvy s pronajimatelem, obstarával v domě i *službu domovnickou*. Pro tento nájemní poměr platí ustanovení *práva nájemního*. (Poměr domovnický předpokládá *byt bezplatný* — byt i ne výslovně ujednaný. Příplatek na byt jako byt služební by byl myslitelný jen potud, *pokud* by jím měl býti vyrovnán rozdíl vyšší jeho obývací hodnoty nad míru § 8 a 9 zák. dom.). Roz. 8.|8. 1922 Sb. č. 1783.

Vstup dědiců v poměr domovnický?

804. (Universální) *dědic*, třebas nebyl příslušníkem rodiny, může se dovolávati předpisu § 1116 a) obč. z. (o vstupu v nájemní poměr zůstavitele), *předpokládajíc*, že zůstavitel byl v *nájemním* poměru. *Nestačí* jinaké právní poměry, najmě *poměr domovnický*. Roz. 18.|I. 1930 Sb. č. 9550.

Domovnický poměr z doby před 17.|3. 1920.

805. Zákon č. 8 |1920 *vztahuje se* i na právní poměry domovníků z doby *před* účinností zákona (*pokud* obsahuje ustanovení práva *donucovacího*, zejména § 10 cit. zák. o *výpovědi* nejméně na $^1/_4$ roku). Roz. 13.|12. 1921 Sb. č. 1351.

K § 2.

Domovnické práce zaměstnance v živnosti.

806. Konal-li zaměstnanec v živnostenském podniku majitele firmy (zaměstnanec v žalobcově *tiskárně*, který obýval v domě najatém žalobcem bezplatně byt) jen *vedle* tohoto svého hlavního zaměstnání i práce, jichž výkonem bývají pověřováni domovníci, pokud se týče konala-li je jeho manželka, jíž on při tom tu a tam a mimo pracovní dobu vypomáhal, nešlo o poměr domovnický, upravený zákonem o domovnících z 30.|I. 1920 č. 82 Sb. z. a n.

§ 3.

Zákon nevztahuje se též na osoby, zaměstnané takovými pracemi v budovách určených výhradně pro veřejné ústavy, jsou-li státními nebo veřejnými zřízenci.

§ 4.

Zpravidla buď pro každý dům ustanoven domovník. Vlastníku domu jest však dáno na vůli, aby obstarával domovnické práce sám, nebo je obstarávati dal svými služebnými. Tito nepodléhají pak tomuto zákonu. Pro několik domů může ustanoven býti jeden domovník, je-li s to, aby ve všem dostál svým povinnostem a nevadí-li tomu policejní důvody.

§ 5.

Domovníku náleží, aby hájil bedlivě a poctivě zájmů vlastníkových, týkajících se domu jeho správě svěřeného, oznámil ihned vlastníku nebo jeho zástupci závady v domě, ze kterých by mohla povstati újma na zdraví, životu nebo majetku vlastníku domu, nebo jiným osobám, a aby dbal, aby nebyl poškozován dům a jeho místnosti i příslušenství. Za škodu, povstalou jeho opominutím, jest zodpověden. Příkazů vlastníka nebo jeho zmocněnce (zástupce) co do správy domu a dohledu naň jest povinen poslechnouti. Domovník jest také povinen oznámiti mejiteli domu nebo jeho zástupci závady a stížnosti, přednesené jemu nájemníky (přednostou domácnosti anebo jeho zástupcem).

(*Námitky* žalovaného podané proti výpovědi z bytu — *odmítnuty*. — Nejde o výpověď z poměru nájemního, nýbrž z poměru služebního, proti níž *nemohly* býti podány *námitky* a nemohlo býti zavedeno výpovědní řízení sporné podle § 571 a n. cřs., řízení u nižších soudů o nich zavedené zrušeno jako zmatečné podle § 477 č. 6 cřs.). Roz. 22.|12. 1927 Sb. č. 9146.

§ 6.

Zejména mu náleží pečovati o čistotu a osvětlování domu a to na chodbách, schodištích a jiných místnostech, přístupných vůbec nájemníkům a jiným osobám, a dohlížeti na vodovod a osvětlovací zařízení. Pokud jest k tomu povinen vlastník, náleží také domovníku čistiti a za náledí posypávati chodník před domem podle vydaných nařízení. Jest dále povinen obtarávati pochůzky potřebné pro správu domu a s ní spojené, jakož i veškeré práce, které se ukládají veřejnými úřady v domech, jako doručování upozornění, příkazů a pod.

Kromě takových prací, vyžadovaných správou samou, nejsou povinni domovníci konati bezplatné služby; konají-li jinaké služby, sluší je odměňovati podle mzdy v místě obvyklé.

Úmluva, kterou by se domovník vzdal nároku na mzdu dle odst. 2., je neplatna.

Ustanovení odst. 1. může býti změněno p í s e m n o u smlouvou. — § 15.

K § 6. **Práce domovníka přes čas.**

807. Domovník *spadá* pod ustanovení *§ 12 odst. 2* zák. o osmihodinné pracovní době z 19.|12. 1918 č. 91 Sb. z. a n. (O práci přes čas mohlo by se u něj mluviti teprve, kdyby pracoval *déle než 12 hodin denně*). Roz. 30|8. 1929 Sb. č. 9146.

Čištění chodníku domovníkem — ručení majitele domu.

808. *Nezdatnost* (§ 1315 obč. z.) jest sice vlastnosti *trvalou*, lze však na ni usuzovati i z *jednoho případu* a po případě i z napotomního chování. — Vyhláška obce o čištění chodníku zavazuje osoby jí dotčené. — Domovník byl nezdatným, *nedbal-li* úředních předpisů o posypávání chodníku a po úrazu chodník opět neposypal. (Žalobní nárok na náhradu škody pro pád a poranění na neposypaném chodníku před domem žalovaného proti majiteli domu uznán *po právu*). Roz. 5.|12. 1929 Sb. č. 9434. Srv. též roz. Sb. č. 4942 a Sb. č. 10651. K § 1315 obč. z. též roz. 22.|1 1925 Sb. č. 4586: K ručení dle § 1315 nevyžaduje se předchozí vědomosti o nezdatnosti zřízence. Nevědomé a neúmyslné nedopatření není ještě nezdatností.

§ 7.

Není-li jinak ujednáno, může domovník vykonávati jinaké své zaměstnání. Je-li však zaměstnán po delší dobu mimo dům nebo po nějakou dobu nepřítomen ve vlastních věcech, náleží mu, aby se na své útraty a svou zodpovědnost postaral o způsobilého zástupce v domovnických pracích. Není-li jinak ujednáno, vyžaduje se schválení vlastníka nebo jeho zástupce, má-li býti domovník přes tři dny mimo dům.

Toto ustanovení může býti p í s e m n o u smlouvou změněno.

§ 8.

Domovníkovi dlužno dáti vhodný, světlý a k řádnému používání způsobilý byt, pokud možno o dvou místnostech (pokoj a kuchyň), blízko domovních dveří. Byly-li mu vykázány místnosti stavebnímu řádu, policejním a zdravotním nařízením odporující, může ihned domovnický poměr zrušiti a žádati náhradu škody (§ 14).

Ujednání, příčící se tomuto ustanovení, je neplatné. — § 15.

Domovníku přísluší jen osobní používání bytu (v rozsahu služebnosti užívání bytu dle § 504 obč. zák., ovšem jen na dobu trvání domovnického poměru). Bez svolení vlastníka není domovník oprávněn vzíti k sobě do bytu domovnického někoho za plat.

Povinnosti majitele domu.

809. *Ručení za škodu* způsobenou sklouznutím na neposypaném chodníku majitel domu *nesprošťuje se* tím, že dal domovníkovi *povšechný příkaz k čištění chodníku*, nýbrž jest povinen postarati se a *dohlédnouti*, aby chodník byl čištěn a posypán, kdy toho dle okolností a policejních předpisů je třeba (§ 1311 obč. z.). Roz. 22.|2. 1921 Sb. č. 934. - *Stejně* roz. 24.|9. 1932 Rv I 715|32 S. L. č. 1063. V tomto rozhodnutí též výklad § 12 vyhlášky magistrátu hl. města Prahy o zachování čistoty v ulicích z 7.|3. 1888, číslo 165.538 (opětovné čištění chodníku mezi dnem).

Žaloba domovníka o vrácení činže jím placené.

K § 8. Dodatek str. 80 č. 727.

(Nicotné úmluvy o placení činže — § 15 zák. o dom.) Roz. 13.|5. 1932 Sb. č. 11667.

§ 9.

Mimo byt a náhradu hotových výloh, spojených se správou domu, přísluší domovníku za konané práce od vlastníka odměna smluvená nebo v místě obvyklá. Výše její může býti stanovena v kolektivních smlouvách, učiněných mezi organisacemi vlastníků domův a organisacemi domovníků, a jest pak závazna v obvodu, pro který byla smlouva učiněna. S nájemníky může vlastník domu ujednati, aby tuto odměnu platili přímo domovníkovi podle výše nájemného.

Za každé otevření domovních dveří v době, po kterou má býti dům podle schváleného domovního řádu uzamčen, zaplatí strana, otevření žádající, poplatek domovníku. Tento poplatek určí se domovním řádem, schváleným pro celou obec policejní správou, příslušnou pro obec.

Se svolením vlastníka domu může dáti domovník nájemcům, podnájemníkům, klíč domovní za poplatek mezi nimi ujednaný. Není-li ujednání, rozhoduje poplatek, určený ve schváleném domovním řádě. Dal-li klíč vlastník sám nájemníkům, podnájemníkům, jest povinen odškodniti domovníka podle tohoto ustanovení. Nájemníci jsou pak zodpovědni za škodu, která povstala opominutím jejich neb jejich příslušníků.

Ustanovení § 9 může býti p í s e m n o u smlouvou změněno. — § 15.

K § 9 odst. 2 a 3.

Nárok na klíčné.

810. Domovník *nemá* nároku na klíčné vůči nájemníkovi, který obdržel *domovní klíč od vlastníka domu*, byť i se tak stalo před působností zákona č. 82|1920 (t. j. před 17./3. 1920). — (Žaloba domovníka, jemuž domácí řekl, ať si to vyjedná s nájemníkem sám, podaná proti nájemníku, zamítnuta). — Nárok na klíčné domovníku vůči nájemníku však *přísluší*, neměl-li nájemník nároku na klíč *ze smlouvy nájemní*, byť i vlastník domu sám mu klíč dal. —

§ 10.

Domovnický poměr může býti zrušen oběma stranami výpovědi na čtvrt roku předem v obvyklých lhůtách pro nájmy, nebyla-li stanovena lhůta delší; výpověď dána býti může soudně u okresního soudu, v jehož obvodu jest byt, nebo mimosoudně. Byla li ujednána výpovědní lhůta a není-li pro obě strany stejná nebo zákonná, platí lhůta delší nebo zákonná.

Proti výpovědi lze podati do osmi dnů námitky u okresního soudu; o nich se jedná a rozhoduje podle obdoby řízení ve věcech nájemních se lhůtami tam určenými. To platí též o výpovědi mimosoudně dané.

Úmluva, kterou by se domovník vzdal práv z § 10 (zejména práva na výpověď v činžovních termínech nejméně na čtvrt roku) jest neplatná. — § 15.

Právo k bezplatnému používání domovního klíče může vlastník domu vzhledem k uvedenému zákonu *odvolati*. Roz. 23|5. 1922 Sb. č. 1689.

K § 10.

Byt domovnický nepodléhá zákonu o ochr. nájemníků.

811. Byl-li někdo přijat za domovníka a obdržel podle § 8 z. č. 82|1920 byt domovnický, *nepodléhá* byt tento zákonu o ochr. nájemníků *ani* tehda, *kdyby* domovník něco z bytu *platil*. (*Čtvrtletní výpověď* podle § 10 uznána *účinnou*. Jestliže se žalovaná domnívala, že není povinna platiti vzhledem k § 8 z. dom., mohla se domáhati nápravy, ale byt nepozbývá proto povahy bytu domovnického, rovněž ne proto, že nemá snad rozsahu dle cit. § 8). Roz. 30.|3. 1927. Právník 1927 str. 497. *Stejně* roz. 27|5. 1926 Sb. č. 6075: I když *před* účinností zákona byt nebyl dán domovníku jenom na základě domovnické smlouvy jako úplata za domovnické práce tak, že by byl domovník oprávněn užívati bytu jen tak dlouho, dokud trvá služební poměr, dlužno *od účinnosti zákona* považovati onen byt za služební *byt domovnický*. Na tom nemění ničeho, že domovník i napotom z bytu něco platil a že platil příspěvek na opravy a vodné.

Výpověď z domovnického bytu.

812. Dána-li výpověď „*z domovnického bytu*“, dlužno míti za to, že měl býti zrušen i *poměr domovnický* (tím je dána současně

§ 11.

Z důležitých příčin může býti domovnický poměr zrušen i bez výpovědi. Zdali jsou příčiny důležitými, posoudí, je-li o to rozepře, soud.

Ujednání, kterým by se domovník vzdal tohoto práva (§ 13), je neplatné. — § 15.

---

výpověď i z domovnického poměru podle § 10 zák. č. 82/1920). Roz. 23./8. 1928 Sb. č. 8244.

Spoluvlastnictví domu.

813. Výpověď z domovnického poměru (uzavření a zrušení domovnické smlouvy) jest věcí *řádné správy* společné nemovitosti. *Nevyhledává* se, by *samozřejmá většina* spoluvlastníků (spoluvlastníka k $^5/_6$ domu) byla zjišťována *hlasováním*. Předpis § 838 obč. zák. nevztahuje se na otázku zřízení správce společné věci. Roz. 21./12. 1927 Sb. č. 7641.

Družstevní domy.

814. K výpovědi z domovnického poměru *není* představenstvu družstva *třeba* souhlasu *dozorčí rady*. Roz. 15./6. 1928 Sb. č. 8146. — *Srv.* též u § 1 č. 801, 805. —

K § 10 odst. 2.

Námitky proti výpovědi.

815. Námitky proti výpovědi (důvody přesně a úplně) *musí* býti podány *v 8 denní lhůtě*. Pouhý *„odpor"* nestačí, *byť i* při jednání (po 8 denní lhůtě) u soudu pak o námitkách konaném byly konkrétní důvody (opožděné doručení po termínu, že se nejedná o poměr domovnický) dodatečně uvedeny. I výpověď *po terminu* (po 14./8.) doručená zůstane *účinnou*, nebyla-li vada ta včas v námitkách uplatňována. *Soud* sám od sebe k vadě té přihlížeti *nemá*. Ustanovení § 564 čřs. nebylo dotčeno zákonem o domovnících. — V tom, že námitky proti výpovědi sepsal protokolárně *úředník soudní kanceláře* (proti předpisu § 319 č. 2 j. ř.) a nikoli soudce, *nelze* shledati *zmatečnost* dle § 477 č. 4 čřs., bylo-li pak o nich na soudě jednáno). Roz. 16./I. 1923 Sb. č. 2176 - *Stejně* Sb. čís. 8146. *Srv.* též u § 2 č. 806.

Zrušení domovnického poměru bez výpovědi.

K § 11. Dodatek str. 81 č. 728.

§ 12.

Takovými důležitými příčinami, pro které může vlastník domu poměr ihned zrušiti, jsou zejména:

1. dopustil-li se zaměstnaný zpronevěry, krádeže neb jiného činu, který ho činí nehodným zaměstnavatelovy důvěry;
2. byla-li jeho vinou způsobena značná škoda pro dům nebo vlastníku domu, jeho zástupci neb nájemníkům;
3. chová-li se přes napomenutí neslušně, urážlivě nebo hrubě k vlastníku domu, jeho zástupci nebo jeho rodinám, nájemníkům nebo členům jejich rodin anebo chovají-li se tak osoby s ním bydlící;
4. není li schopen konati převzaté práce nebo zanedbává-li je, byv napomenut, po delší dobu, nebo zdráhá-li se podrobiti se nařízením daným pro správu domu;
5. vede-li zaměstnaný neb osoby s ním bydlící nemravný nebo pohoršlivý život, neb oddává-li se opilství.

Odklad exekuce vyklizením na návrh domovníka je zásadně přípustný. Vyloučen jest odklad v případech § 3, č. 3 z. o odkladu.

K § 12.

Odklad exekučního vyklizení bytu domovníkova.

816. *Důvody odepření* odkladu exekučního vyklizení bytu domovníkova podle § 3 zák. č. 51/1925 *nejsou* totožny s *důvody zrušení* domovnického poměru podle zák. č. 82/1920. *Exekuční soud* zkoumá podmínky odkladu *samostatně*. Rozsudkem vydaným o zrušení domovnického poměru podle § 12 zák. dom. není exekuční soud vázán. Při zrušení domovnického poměru *výpovědí* nebo *dohodou* jest řešiti otázku, *jsou-li* tu podmínky pro odklad a byl-li domovnický poměr zrušen z důvodu, pro nějž zákon odklad *odpírá*. (V řízení exekučním ovšem musí býti dotyčný důvod uveden již v prvé stolici, stalo-li by se tak teprve v rekursu, šlo by o nepřípustnou novotu. Sb. č. 7166. — Domovnický poměr zrušen vzájemnou *dohodou*. Návrh na odklad vyklizení podle § 3 č. 3 d) zák. o odkladu vyklizení *zamítnut* — v řízení exekučním zjištěno, že povinný se zdráhal bezdůvodně konati domovnické povinnosti). Roz. 22./2. 1927 Sb. č. 6821.

§ 13.

Za důležitý důvod, ze kterého může zaměstnaný před časem zrušiti poměr, považuje se zejména:

1. je-li nebo stane-li se neschopným konati domovnické práce nebo nemůže-li je zastati bez újmy pro své zdraví;

2. dopustil li se zaměstnavatel činů, porušujících mravnost, nebo značných urážek proti němu nebo jeho příslušníkům, nebo nezabrání-li tomu svým lidem;

3. zadržuje-li mu bez důvodu mzdu nebo ho v ní zkracuje, poskytne-li mu byt zdraví škodlivý, neb obmezuje-li ho v jeho užívání;

4. porušuje-li zaměstnavatel jiná podstatná ustanovení smlouvy, nebo zákon, nebo hledí-li svésti domovníka k nezákonnostem.

§ 1162—1164 obč. zák.

§ 14.

O náhradě, jež přísluší za bezdůvodné předčasné zrušení poměru, o jejím promlčení a o vysvědčení platí ustanovení obecného zákona občanského o služební smlouvě.

Urážky na cti vůči majiteli domu.

817. Předpis § 3 č. 3 c) zák. o odkladu vyklizení (č. 51/1925) *nelze* rozšiřovati na urážky *členů rodiny* zaměstnavatelovy. (Jsou tedy možny případy, by služební poměr byl zrušen, aniž by bylo lze zaměstnanci odepříti odklad exekuce. Odklad exekuce vyklizením bytu domovnického povolen přes to, že bylo zjištěno, že domovnice se dopustila přestupku urážky na cti dle § 496 tr. z. na *manželi* majitelky domu, jenž spoluvlastníkem domu a tudíž zaměstnavatelem domovnice nebyl). Roz. 1./9. 1927 Sb. č. 7284.

Odklad vyloučen.

818. Domovníci *v domech*, na které se *nevztahuje zákon o ochraně nájemníků*, *nemají* nárok na *odklad* exekuce vyklizením (§ 3 č. 6 zák. č. 45/1928). Roz. 15./I. 1931 R I 1004/30 R. Ztg. 1931 str. 83. Sb. č. 10438. Předpis § 3 č. 6 zák. č. 45/1928 vztahuje se na *všechny* v § 1 uvedené užívatele místností, najmě i na *domovníka*, roz. Sb. č. 8962 má jiný skutkový a právní podklad.

§ 15.

Práva, jež příslušejí domovníku podle §§ 6, odst. 2, 8, 10, 11 a 14, nemohou býti ujednáním vyloučena ani omezena. Ustanovení § 6, odst. 1, pak 7 a 9 mohou býti změněna písemnou smlouvou.

§ 16.

Veškeré spory mezi vlastníkem domu a domovníkem přísluší rozhodovati řádným soudům podle zákona o soudní příslušnosti povolaným.

Výlučná příslušnost okresního soudu - § 49 č. 6 j. n.

§ 17.

Zákon o nemocenském pojištění z 30. března 1888, č. 33 ř. z., ze dne 20. listopadu 1917, č. 457 ř. z. a

---

K § 14. **Náhrada pro bezdůvodné předčasné propuštění domovníka.**

819. Domovník, jenž byl přijat *bez ujednání výpovědi* na *určitou dobu* (na celou lázeňskou sezonu), má při bezdůvodném předčasném propuštění *nárok na mzdu* a na jiné požitky služební, jež by mu příslušely (a jež by měl do ukončení sezony), musí si však, byla-li doba od propuštění (do ukončení sezony) delší než 3 měsíce (t. j. delší než výpovědní doba podle § 10 zák. o dom.) dáti *odpočítati* to, co po uplynutí oněch 3 měsíců *vydělal*, jsa jinak zaměstnán (§ 1162 b) obč. z.). *Určiti* onen výdělek může soud podle § 273 cřs. — Předpis § 1154 b) obč. z. se *nevztahuje* na zaměstnance, konající *vojenské cvičení* (Sb. č. 5729 - požitky za dobu 3 nedělního vojenského cvičení nepřiznány). — *Odvolání* propuštění ze služby zaměstnavatelem *nemá* bez zaměstnancova *souhlasu* účinku. Roz. 29./8. 1929 Sb. č. 9136.

K § 16. **Výlučná příslušnost okresního soudu.**

820. Spory mezi domovníky a majiteli domu (žaloba domovníka o vrácení zaplacené činže) patří na okresní soud (§ 49 č. 6 j. n.) Roz. 5./12. 1931 Sb. č 11228.

Věc prázdninová.

821. Smlouva domovnická (zák. č. 82/1920) jest smlouvou *služební*. — Spory s domovnického poměru jsou věcmi *prázdninovými* podle § 224 č. 7 cřs. v doslovu zák. 19./I. 1928 č. 23 Sb. z. a n. Roz. 24./I. 1931 Sb. č. 10470.

ze dne 15. května 1919, č. 268 Sb. z. a n., vztahuje se také na domovníky, pokud nevykonávají domovnické práce jenom jako vedlejší zaměstnání nebo příležitostně (§ 1 uved. zákona).

Nyní § 2 zák. o pojištění zaměstnanců pro případ nemoci, invalidity a stáří ze dne 9. října 1924 č. 221 ve znění zákona ze dne 8. listopadu 1928 č. 184 Sb. z. a n.

§ 18.

Kolektivní smlouvy, ujednané v rámci tohoto zákona mezi organisacemi majitelů domův a mezi organisacemi domovníků, jsou závazny pro obě strany, náležejí-li navzájem k organisacím, které ujednaly smlouvu.

§ 19.

Tento zákon nabude účinnosti měsíc po vyhlášení.*)

*) Vyhlášen ve sbírce zákonů a nařízení dne 17. února 1920.

K § 17.

Sociální pojištění domovníka — jeho manželky.

822. Podle § 17 zák. č. 82/1920 *vztahuje se* pojistná povinnost také na domovníky, *pokud* nevykonávají domovnické práce jenom jako *vedlejší zaměstnání* nebo *příležitostně* (§ 2 zák. č. 221/1924). Pokud se týče *manželky* domovníkovy, která často vykonává práce uložené domovníku, tu přichází při posouzení její pojistné povinnosti v úvahu to, zdali tyto práce vykonává na základě *smluveného poměru námezdního* mezi ní a majitelem (správcem) domu uzavřeného čili nic. Kde takového poměru *není*, bude nutno považovati za prokázáno, že manželka tyto práce vykonává na základě poměru, týkajícího se *rodinných* práv. *Podmínkou* nemocenské pojistné povinnosti domovníka není *mzda v penězích*. Nál. nejv. spr. soudu 10./3. 1925 Sb. adm. č. 4499.

E.

Všeobecný výpovědní a stěhovací řád pro Čechy.

Nařízení presidenta zemské správy politické v Čechách ze dne 26. června 1924 č. 172 Sb. z. a n., (ve znění nař. ze dne 20. srpna 1924 č. 183 Sb. z. a n.)

Na základě čl. XI. odst. 1., zákona ze dne 1. srpna 1895, č. 112 ř. z. vydává zemská správa politická v Praze ve shodě s vrchním zemským soudem v Praze tento nový výpovědní a stěhovací řád pro veškeré obce v Čechách, čítajíc v to i města statutární Prahu a Liberec.:

§ 1.

Tento výpovědní a stěhovací řád platí jen potud, pokud nesmluvily se strany na jiném.

§ 2.

Tento výpovědní a stěhovací řád vztahuje se na všechny pronajaté věci nemovité nebo zákonem za nemovité prohlášené mimo pozemky propachtované k účelům zemědělským a platí nejen pro nájmy bytů, nýbrž i pro nájmy dílen, krámů, živnostenských a obchodních místností, skladišť, sklepů, stájí, půdních a jiných podobných místností.

§ 3.

Pravidelná období nájemní jsou období lednové, trvající od 1. ledna do 31. března, období dubnové, trvající od 1. dubna do 30. června, období červencové, trvající od 1. července do 30. září, a období říjnové, trvající od 1. října do 31. prosince.

§ 4.

Výpověď smluv nájemních může býti dána v době mezi 1. až 14. lednem včetně, neb mezi 1. až 14.

dubnem včetně, nebo mezi 1. až 14. červencem včetně, anebo mezi 1. až 14. říjnem včetně.

Výpověď může býti dána jen čtvrtlení, t. j. tak, aby místnost vyklizena byla ve lhůtě stěhovací, jež po uplynutí lhůty výpovědní bezprostředně následuje.

Výpovědi dané před počátkem lhůty výpovědní nesmějí býti však jen z tohoto důvodu zamítnuty (§ 563 c. ř. s.)

§ 5.

Nájemní místnosti dlužno vykliditi a odevzdati tak, aby novému nájemci již 9. ledna, 9. dubna, 9. července a 9. října o 12. hodině polední mohlo býti na jeho žádost poskytnuto přiměřené místo ke složení jeho svršků.

Nájemce objektu o 2 až 3 místnostech povinen jest novému nájemci přenechati od 9. dne nájemního termínu jednu místnost, při objektu o 4 až 5 místnostech 2 místnosti a při více než 5 místnostech polovinu.

Úplné vyklizení nájemního předmětu musí býti do 14. ledna, 14. dubna, 14. července neb 14. října do 12. hodiny polední ukončeno.

V době částečného vyklizení (od 9. do 14. ledna atd.) může nový nájemník do uprázdněné místnosti nejen dáti si svůj nábytek, nýbrž i dříve je vyčistiti (dáti vymalovati). Přiměřené místo „ke složení svršků" znamená jen výměru. Ovšem nikoli, je-li najata jen jedna místnost, tu lze asi požadovati jen možnost umístění svršků.

Je-li byt uprázdněn před uplynutím stěhovací lhůty, může se nájemník nastěhovati hned 1 dne nájemního období, aniž by musel na nájemné připlácetí. Vystěhuje-li se však nájemník dříve a byt uzamkne a vezme si klíč, nemůže pronajímatel byt svémocně otevříti, jinak by se dopouštěl rušení držby nájemních práv posavadního nájemníka. (Coulon, Allg. Oest. Gerichtszeitung 1909, č. 40, str. 317). Srv. však § 8 odst. 2, dle něhož jest najatý předmět odevzdati ihned po vyklizení, stalo-li se toto během lhůty vzklizovací, a vyklizení bylo úplně skončeno před 14. dnem lhůty.

Exekuci vyklizením části najatých místností k cíli poskytnutí přiměřeného místa ke složení svršků nového nájemce ve smyslu § 5, odst. 1 a 2 výp. řádu podle posudku býv. rak. nejv. s. k § 573 cřs. lze pokládati za přípustnou. Srv. Neumann, Kommentar zur E. O. k § 1, č. 4. Byl-li by povolen odklad exekuce vyklizením místností dle zák. č. 45/28, bylo by patrně třeba úkon částečného vyklizení podle § 43, odst. 2 ex. ř. zároveň zrušiti.

§ 6.

Při nájmech věcí nemovitých, za něž činže má býti zapravována měsíčně, aneb ve lhůtách kratších (na př. při smlouvách podnájemních), dlužno dáti výpověď půlměsíční, a to nejpozději prvního nebo šestnáctého dne v měsíci; výpověď tato nabývá účinnosti patnáctého, pokud se týče posledního dne v měsíci.

§ 7.

V případech uvedených v § 6 musí býti úplné vyklizení najaté věci nemovité ukončeno nejpozději o 12. hod. polední toho dne, který bezprostředně následuje po dni, jímž končí doba nájemní (podnájemní).

§ 8.

Připadne-li poslední den k vyklizení na neděli nebo všeobecný svátek, prodlužuje se každá lhůta vyklizovací až do polední hodiny (12 hodin) následujícího všedního dne.

Byl-li předmět nájemní úplně vyklizen před uplynutím některé zde stanovené lhůty, budiž pronajímateli odevzdán, jakmile doba nájemní vypršela.

K tomu srv. zákon o svátcích ze dne 3. dubna 1925, č. 65 Sb. z. a n.

§ 9.

Po dané výpovědi nebo po zrušení nájemní smlouvy soudem jest nájemce povinen až do odevzdání dovoliti, aby ten, kdo hodlá vypovězenou věc nemovitou najmouti, si ji prohlédl, avšak toliko ve všední

dny mezi 10. a 12. hodinou polední a mezi 3. a 5. hodinou odpolední. V jiných hodinách je třeba dohody s dosavadním nájemcem. Kdo hodlá vypovězený předmět najmouti, musí býti provázen pronajímatelem nebo jeho zástupcem a nesmí býti nájemce touto prohlídkou zbytečně vyrušován.

Nemůže-li nájemce při prohlídce býti přítomen, má označiti pronajímateli svého zástupce, bydlícího v témž domě nebo v jeho sousedství, jenž by pečoval, aby pronajímaná věc nemovitá mohla býti prohlédnuta.

Prohlédnutí bytu po výpovědi novými nájemníky lze požadovati jen, pokud není byt již znova pronajat (jinak by byl nájemník vyrušován „zbytečně").

Dovolení k prohlédnutí bytu může se pronajímatel domáhati proti nájemníku je odpírajícímu jen *žalobou*. Na základě pouhé (pravoplatné) výpovědi nelze povoliti exekuci k jeho provedení, byť i dle výpovědních řádů v určitých hodinách pronajímatel byl k němu oprávněn. Výpověď sama není v tom směru způsobilým titulem exekučním ve smyslu § 7 exek. řádu (nýbrž jen k vykliz ení, tu ovšem i k částečnému ve smyslu § 5). Srv. roz. víd. 12./1. 1909 — XII, č. 4491, podobně 10./11. 1914 — XVII, č. 7102.

§ 10.

Tento výpovědní a stěhovací řád nabývá platnosti dne 16. prosince 1924. Týmž dnem pozbývají dosavadní, pro jednotlivé obce v Čechách platné výpovědní a stěhovací řády platnosti.

Obdobná ustanovení obsahují:

Všeobecný a výpovědní řád pro *Moravu* z 24. června č. 173, pro *Slezsko a Hlučínsko* z 21. června 1924 č. 174, pro *Slovensko* z 11. června 1930 č. 124 a pro zemi *Podkarpatoruskou* z 20. září 1929 č. 134 Sb. z. a n.

Tyto výpovědní řády stanoví vesměs *výpovědní lhůtu* nejpozději *v prvých 8 dnech* nájemního období (v Čechách ve 14 dnech).

F.

Rozsah účinnosti ochrany podle zákona č. 54/1933.

I. Ochrana nájemníků od 1. dubna 1933.

Dnem 1. dubna 1933 nabyl účinnosti *zákon ze dne 30. března 1933 č. 54 Sb. z. a n.*, „kterým se prodlužují a doplňují zákony týkající se bytové péče".

Tímto zákonem byla *prodloužena* účinnost zákona o ochraně nájemníků ve znění posavadním *do 31. prosince 1933* „s výhradou toho, co je uvedeno v § 2".

V § 2 obsaženy jsou *změny*, jež nový zákon v posavadním stavu zákonné ochrany provádí.

Změny v novém zákoně.

Z ochrany zákona dle čl. I. § 2 se *úplně vylučují*:

1. *od 1. října 1933* (čl. I. § 2 odst. 2 a) b)

a) všechny byty skládající se mimo kuchyně a obytné pokoje pro služebné *z 5 nebo více obytných místností* (takové byty o 5 a více pokojích, kterých se do 31. prosince 1932 zcela nebo z části užívalo k výkonu jakéhokoli povolání, jsou a zůstávají pod ochranou do 30. září 1933. Jinak ochrana ohledně nich zrušena od 1./1, 1933);

b) všechny byty skládající se mimo kuchyně a pokoje pro služebné *ze 4 obytných místností* (bez rozdílu, zdali se jich zcela nebo zčásti užívá k výkonu nějakého povolání).

Ustanovení ad a) jest vlastně obsaženo již v širším předpisu ad b).

2. *od 1. ledna 1934* (čl. I. § 2 odst 3)

všechny *byty* (bez rozdílu počtu místností) — nikoli jiné místnosti, krámy, kanceláře a pod. — najaté *nájemníky*, kterým byla pravoplatně předepsána

za rok 1932 *důchodová daň* z důchodu *aspoň 50.000 Kč — leč*, že by nájemník osvědčil skutečnosti, z kterých lze důvodně usuzovati, že jeho zdanitelný důchod za rok 1933 *klesl* pod uvedenou mez.

To jsou jediné změny v zákoně o ochraně nájemníků novým zákonem provedené — obě s účinností teprve *pozdější*.

Dnem 1. dubna 1933 zůstává tudíž posavadní stav zákonné ochrany nájemníků *úplně beze změny*, jak ohledně nájemného tak i ohledně důvodů výpovědi a to:

1. *do 30. září 1933* při *všech nájmech*, do 31. března 1933 *chráněných*,

2. *od 1. října do konce roku 1933* na dále při bytech *nejvýše o 3 pokojích* a jiných místnostech a *malých a středních provozovnách*,

v obou případech ovšem *kromě* nájmů zákonem č. 210/1931 již od 1. ledna 1933 z ochrany úplně *vyloučených*.

Vyloučení z ochrany od 1. ledna 1933.

Dle zákona č. 210/1931 jsou *od 1. ledna 1933* z ochrany úplně *vyloučeny*:

1. *všechny byty* bez rozdílu velikosti (nikoli jiné místnosti) nájemníků s poplatným příjmem *aspoň 75.000 Kč* (průměrně za poslední 3 léta),

2. *byty o 5 a více pokojích* u všech nájemníků, *vyjímajíc* byty, jichž se do 31./12. 1932 užívalo zcela nebo z části k výkonu nějakého povolání,

3. všechny *provozovny velké*, najaté kýmkoli a kdykoli,

4. všechny *provozovny malé i střední* a *jiné místnosti* než byty, v nichž se provozuje výdělečná činnost, jsou-li nájemníky *akciové společnosti, komanditní společnosti na akcie* nebo *společnosti s ručením obmezeným* (nikoli jiné firmy, veřejné společnosti a pod.)

Předměty nájmu chráněné do 31./12 1933.

Pro přehlednost budiž tu připojen pokus o *positivní schema* rozsahu ochrany zákona od 1./4. do 31./12. 1933 platné podle *předmětů nájmu*.

Pod ochranou zůstávají:

A. *Byty*

1. *o 5 a více pokojích*, jichž se zcela nebo z části *do 31. prosince 1932* užívalo k výkonu nějakého povolání, *do 30. září 1933*.

Pochybno může býti, zdali byty takové zůstávají pod ochranou do tohoto termínu i tenkráte, když po 31./12. 1932 se jich k výkonu povolání *neužívá*. Dle slovného znění zákona (§ 4 zák. č. 210/1931 a čl. I. § 2 odst. 2 č. 1 zák. č. 54/1933) zdá se, že k této otázce jest odpověděti *kladně*, neboť zákon mluví pouze o užívání do *31. prosince 1932*.

2. *o 4 pokojích* (bez rozdílu způsobu užívání) *do 30. září 1933* — kromě takových bytů, pronajatých novému nájemníku po 1./5. 1924, jež jsou z ochrany úplně vyloučeny již zákonem č. 44/1928.

Dle znění zákona č. 54/1933 jsou od 1./10 1933 z ochrany vyloučeny *všechny* takové byty o 4 a více obytných místnostech, tudíž i byty *zajištěné* veřejných zaměstnanců nebo pro které byl úřadem určen nájemník (§ 9, 6 zák. č. 118/1928) a konečně i byty přidělené *vojenským gážistům* (podle zák. č. 118/1924), neboť *výhrada*, která pro tyto byty byla stanovena v § 31 č. 4 zák. č. 44/1928, v novém zákoně (čl. I I. § 2 odst. 2 č. 2 zák. č. 54/1933) učiněna *není*.

Naproti tomu *zůstávají* i takové byty pronajaté jako *byty náhradní* ve smyslu § 32 zák. o ochr. náj. podle *slovného znění* tohoto ustanovení — zákonem č. 54/1933 čl. I. § 1 v platnosti zachovaném — co

do výpovědi pod ochranou i po dobu účinnosti nového zákona do 31./12. 1933.

3. Byty *o 3 a méně pokojích* zůstávají po celou dobu platnosti nového zákona *do konce roku 1933* pod ochranou *posavadní*, jak co do výpovědi tak i co do výše nájemného — *kromě* bytů (rozsahu jakéhokoli) nájemníků s poplatným příjmem aspoň 75.000 Kč již od 1./1. 1933 z ochrany vyloučených.

B) *Provozovny malé a střední*

zůstávají pod ochranou posavadní *do konce r. 1933* — *kromě* živnostenských provozoven (a jiných místností, v nichž se provozuje výdělečná činnost), je-li nájemníkem *akciová společnost, komanditní společnost na akcie a společnost s r. o.*, jež jsou z ochrany vyloučeny bez ohledu na rozsah již od 1./1. 1933, rovněž jako *velké provozovny* vůbec, ať je nájemníkem kdokoli (srv. shora zák. č. 210/1931).

C) *Jiné místnosti*

(než byty a samostatné provozovny), na př. místnosti najaté pro školy, úřady, místnosti spolkové a pod., zůstávají pod ochranou posavadní *do konce roku 1933*, kromě „jiných místností", v nichž se provozuje výdělečná činnost, je-li nájemníkem společnost pod B) uvedená.

Takto asi možno vyjádřiti zběžným stručným přehledem nájemních předmětů chráněných v době od 1. dubna do 31. prosince 1933 rozsah účinnosti ochrany podle nového zákona.

*

Jinak zůstala ochrana ve svých praktických účincích *stejná*, neboť předpisy zákona o ochraně nájemníků platné do 31. března 1933 jak co do *přípustnosti výpovědi* tak i co do *výše nájemného* —

zůstaly úplně *nezměněny*. Nových důvodů výpovědních ani nových zvýšení nájemného zákon *nezavádí*.

V platnosti zůstávají ovšem též všechna dřívější ustanovení zákona o vyloučení z ochrany; tak zejména předpis § 31 č. 4, jímž z ochrany jsou vyjmuty *všechy nájmy novým nájemníkům* (nebo podnájemníkům) *po 31./3. 1928* bez ohledu na předmět nájmu — *vyjímajíc* jedině byty *zajištěné* veřejných zaměstnanců, určené nájemníkům z úředního nařízení a byty *přidělené* vojenským gážistům, neboť tato výhrada v § 31. č. 4 ohledně nových pronájmů po 31./3. 1928 odstraněna nebyla.

I tyto *vyňaté* nové pronájmy mohou však býti účastny ochrany pouze v mezích *povšechných předpisů nyní platných*, tudíž *do konce r. 1933* jen ohledně bytů o 3 a méně pokojích, byty o 4 pokojích pouze *do 30./9. 1933* a taktéž toliko do této lhůty byty o 5 pokojích, pokud se v těchto do 31./12 1932 vykonávalo nějaké povolání.

Rovněž platí vyloučení z ochrany o domech *obecních* atd. patřících obci od 1./11. 1918 podle § 31 č, 3 a pod.

Jiných změn v posavadním znění zákona o ochraně nájemníků nový zákon neuvádí. Ovšem dotýkají se nová vyloučení z ochrany i některých ustanovení zákona, jinak v platnosti zachovaného, na různých místech, jak v kapitole o *výpovědi* tak i o *výši nájemného*, tam, kde posud rozdíl na př. mezi byty o 4 nebo 5 pokojích, nebo o rozsahu provozovny a vlastnostech nájemníka se nečinil. Na některé z těchto účinků se stručně poukazuje v textu zákona.

Osvobození od daně činžovní a dávek § 10 zák.

K jedné změně budiž tu ještě připojena poznámka. Nový zákon — na rozdíl od dřívějších zákonů

ochranu prodlužujících — nemá výslovného ustanovení o prodloužení *osvobození* části zvýšení nájemného *od daně činžovní* a od *dávek vybíraných na podkladě nájemného*, stanoveného v posavadním § 10 odst. 1 e) ohledně „dalších 20% základního nájemného" pro daň činžovní a § 10 odst. 2 ohledně dávek.

Obojí toto osvobození bylo posledním zákonem z 27./10 1932 č. 164 v čl. I. § 2 výslovně prodlouženo na r. 1931 a 1932. Tím, že do nynějšího zákona č. 54/1933 ustanovení o prodloužení na r. 1933. nebylo pojato, pozbylo ustanovení to pro r. 1933 účinnosti, což znamená další změnu v posavadním znění zákona o ochraně nájemníků, výslovně ovšem neuvedenou — v ten způsob, že *pro r. 1933 tyto částky* zvýšení nájemného *od daně činžovní a dávek* osvobozeny *nejsou*.

Osvobození — pouze od daně činžovní — pro r. 1933 vztahuje se podle § 10 odst. 1 v platnosti zachovaného *jen* na částky zvýšení nájemného v § 10 odst. 1 a—d) uvedená, kde jeho působnost *není* časově *obmezena*.

Takový jest stav podle platného zákona o ochr. nájemníků.

Z jaké příčiny nebylo do nového zákona pojato prodloužení osvobození v § 10 odst. 1 e) a v § 10 odst. 2 časově obmezených do konce r. 1932, není ze zákona ani z důvodové zprávy zřejmo.

Změna tato ovšem ve skutečnosti zatím *v roce 1933* se u daně činžovní *neprojeví*, neboť *daň činžovní* se v tomto roce předepisuje *pro berní rok 1932* na základě stavu nájemného z r. 1932, pro který „další částka 20%" se podle znění zákona v platnosti zachovaného ještě odpočítává.

Rovněž, pokud jde o *dávky obecní*, jsou praktické účinky této změny *modifikovány* platnými *pravidly*

o vybírání obecních dávek v jednotlivých obcích vydanými podle vl. nař. z 26./1. 1928 č. 15 Sb. z. a n.

Podle těchto pravidel u budov (částí budov), pro něž bylo uděleno úřední povolení stavební před 28. lednem 1917 (t. j. u domů „*starých*" pod ochranu zákona spadajících) je *základem pro vyměření dávek* nájemné nebo nájemní hodnota, jež je základem daně činžovní *na rok 1927*, po odečtení položek z celkového nájemného nebo nájemní hodnoty při vyměření daně vyloučených. (§ 151 z. č. 76/1927), jež se rozvrhnou poměrně podle nájemného (nájem. hodnoty) na jednotlivé nájemní objekty. Důsledkem toho v r. 1933 nenastane u nájmů chráněných změna ani v předpisu obecních dávek, posud rovněž podle základu z r. 1927 vyměřovaných.

Tak ustanovují na př. zejména i pravidla o vybírání obecních dávek (vodného, stočného, za odvoz popela a smetí) platná pro město *Plzeň* od 12./8. 1932 do 31./12 1934 vládou schválená. (Úř. list města Plzně 1932 č. 17 str. 229 a n).

Podle pravidel pro město Plzeň toto ustanovení se však *nevztahuje* na nájmy i v domech starých, jež *nejsou* již *pod ochranou* zákona o ochr. náj. Při *těchto* počínajíc dnem 12. srpna 1932 základem pro vyměření dávek je nájemné nebo nájemní hodnota jednotlivých nájemních objektů, jež je základem daně činžovní *pro stejný berní rok* předepsané. Do 11./8. 1932 zůstává základ stejný jako u nájmů chráněných.

Odklad vyklizení a podpora stavebního ruchu.

Zákon o *odkladu exekučního vyklizení* místností (nejvýše na 3 čtvrtletí) prodloužen beze změny. Vyloučení vyklizení nezaměstnaných pro neplacení nájemného zákonem se nestalo.

Rovněž beze změny prodloužena účinnost ustanovení § 1 — 16 zákona č. 118/1928 *o mimořádných opatřeních bytové péče*.

Přípustnost *vyvlastňování* pozemků podle ustanovení hlavy I. zákona č. 45/1930 o stavebním ruchu prodloužena rovněž do 31 prosince 1933.

Prodloužení lhůt stanovené v čl. IV. zák. č. 164|32

pro podporu stav. ruchu (Dodatek str. 8 a 14) zůstává ovšem v platnosti.

Částka určená na *státní příspěvek* podle § 47 zák. č. 45/1930 *zvýšena* o 10,000.000 Kč na podporu staveb *nájemních domů* s menšími byty pro nemajetné, budou-li je stavěti *obce, okresy, země a jiné veřejnoprávní korporace neb ústavy* (nikoli stavební sdružení i obecně prospěšná a na rodinné domky vůbec).

V důvodové zprávě vládního návrhu se uvádí, že v zákoně nemohlo býti pamatováno na úhradu státních výdajů na účet právě uvedené částky ještě v tomto roce, poněvadž státní příspěvek povolený z této částky na stavby, vyplácí se teprve po dokončení a vyúčtování stavby a nebude splatný před koncem roku 1933.

Jest ovšem otázka, zdali posunutí splatnosti samo o sobě může odůvodniti opuštění zásady, že na potřebu zákonem stanovenou jest zároveň učiniti rozhodnutí o opatření úhrady — s níž bude patrně nutno pro rozpočet příští počítati již jako s položkou hotovou.

Takový je obsah nového zákona ze dne 30. března 1933 č. 54 Sb. z. a n., vyhlášeného dne 31. března 1933, „kterým se prodlužují a doplňují zákony týkající se bytové péče" — vydaného podle vládní důvodové zprávy, „aby za trvající hospodářské krise nebyla přerušena kontinuita právního řádu ve věcech tak závažných, jako je zejména ochrana nájemníků, odklad exekučního vyklizení místností a podpora stavebního ruchu."

II. Velké provozovny.

Vyloučeny z ochrany od 1. ledna 1933.

Podle čl. I § 4 odst. 1 č. 4 a odst. 3 zákona ze dne 19. prosince 1931 č. 210 Sb. z. a n. — v platnosti zachovaného čl. I § 1 zák. č. 54/1933 — nájemní poměry o *místnostech užívaných k výdělečné činnosti, které nejsou součástí bytu, mají-li povahu velkých provozoven* spravují se počínajíc dnem 1./1. 1933 *ustanoveními práva občanského* (str. 16).

Toto ustanovení obecně se pojímá jako úplné vyloučení *velkých provozoven* z ochrany zákona č. 44/1928 ve znění zákonů následujících od 1. ledna 1933.

Pojem provozovny.

Zákon o ochraně nájemníků *nepodává* přímo definici *„provozovny"*, tím méně *„velké provozovny"*.

Zákonnou definici provozovny nepodává na př. ani platný *řád živnostenský* (§ 10, 24, 25). Podle judikatury nejvyššího správního soudu „živnostenskou provozovnou" rozumí se *každé zařízení*, sloužící *pravidelně k provozování živnosti* (prostora nebo místnost) bez rozdílu, zdali jest opatřeno stroji a zdali stroje jsou přenosné nebo se stavením spojené (Nál. nejv. spr. soudu č. 20.104/26) — Dr. Em. Soukup: Živnostenský řád v praxi, str. 88.

Výraz *„malá provozovna"* vyskytuje se v zákoně o *přímých danich* č. 76/1927 v kapitole o dočasném osvobození od daně domovní domů s malými byty a provozovnami (na 12 let.)

Podle § 136 odst. 4 tohoto zákona „za malé provozovny pokládají se *stavebně pro sebe uzavřené dílny* drobných živnostníků o *podlahové ploše do 36 m²*." Prov. nař. č. 175/1927 k § 136 odst. 4 zákona č. 76/1927 ustanovuje, že *dílnami* drobných živnostníků jest rozuměti místnosti, které slouží k provozování malých živností, a to nejen místnosti, ve kterých se živnostenské práce *konají* (dílny), nýbrž také místnosti, které jsou určeny za *sklad* a *prodejnu* (krámy, skladiště). Naproti tomu *nelze* podle prov. nař. č. 175/1927 pokládati za malé provozovny ve smyslu § 136 zák. č. 76/1927 *kancelář advokáta, notáře, inženýra, ordinační pokoj lékaře* a pod.; takové místnosti, jsou-li stavebně od bytu odděleny, považují se za místnosti věnované jiným účelům než obytným.

Zákon o ochraně nájemníků již v dřívějších svých ustanoveních v kapitole o nájemném určuje zvláštní *samostatnou stupnici zvýšení* obecně přípustného pro *provozovny*, odstupňovanou podle jejich *velikosti* (malá, střední, velká provozovna), vedle samostatných stupnic zvýšení pro *„byty"* a *„jiné místnosti."* Při tom *„provozovnami"* nazývá *„místnosti užívané k výdělečné činnosti, které nejsou částí bytu"*. Tak výslovně v § 9 odst. 1, 2, d) a v § 11 odst. 1 a 2, kde obě tato označení zřejmě *ve stejném smyslu* se navzájem *nahrazují*.

Zákon č. 210/1931 (čl. I § 4), v bodu 3 klade *souřadně* vedle sebe „živnostenské provozovny" a jiné místnosti než byty, v nichž se provozuje výdělečná činnost" — patrně *nadbytečně*, neboť živnostenské provozovny jsou nepochybně zahrnuty v širším pojmu druhém. Týž zákon hned v následujícím bodu 4 — jímž právě stanoveno vyloučení velkých provozoven z ochrany zákona — mluví opět *synonymně*, byť i formou nepřímou a poněkud zastřeně o „místnostech užívaných k výdělečné činnosti, které nejsou částí bytu, mají-li povahu velkých provozoven".

Jinde opět zákon o ochr. náj. mluví o „bytech, jichž se užívá zcela nebo z části k výkonu jakéhokoli povolání" vedle „živnostenských provozoven" a „jiných místností které nejsou byty". (§ 31 č. 6 a 7 — zák. č. 30/1930), o „místnostech užívaných k provozování živnosti, které nejsou částí bytu" (§ 1 odst. 2. č. 18) a pod.

Provozovna ve smyslu zákona o ochr. náj.

Zkušenost ukazuje, že v praxi nutno čísti a vykládati jednotlivá ustanovení zákona o ochr. náj. samostatně se zřetelem na *slovné znění* a *vlastní smysl* jejich pro obor *tohoto zákona* samého (§ 6

obč. z.) bez výlučného ohledu na ustanovení zákonů jiných, v nichž pojmy a výrazy podobné se též vyskytují.

Toto stanovisko bylo *uznáno* judikaturou nejvyššího soudu na př. pro výklad pojmu *přestavby, přístavby a nástavby* ve smyslu § 31 č. 1 zák. o ochr. náj., kde pojmy ty nejsou veskrz totožny se stejnými pojmy stavebních řádů, jež při výkladu zákona o ochr. náj. přicházejí v úvahu teprve v druhé řadě, (Sb. č. 4656).

Stejně tomu jest patrně i pro výklad pojmu *„provozovny"* a *„místností užívaných k výdělečné činnosti"*.

Zákon o ochraně nájemníků, který vztahuje se pouze na *místnosti* (§ 30), t. j. jen prostory v budovách, pod střechou a se všech stran ohraničené (Sb č. 9151) rozeznává ve svých různých ustanoveních tyto zásadní druhy místností, jež podle různé jejich povahy různě posuzuje :

1. *Byty*, jednotlivé části bytu, místností obytné a
2. *jiné místnosti*, které nejsou částí bytu.

Tyto samostatné „jiné místnosti", — možno říci podle vzoru zákona o daních přímých jiné místnosti „stavebně pro sebe uzavřené" — dělí zákon opět na

a) místnosti užívané *k výdělečné činnosti* a

b) místnosti užívané *k jiným účelům* (než k bydlení).

A tyto místnosti ad 2a) nazývá zákon o ochr. náj. v § 9, 11 a též zák. č. 210 1931 synonymně *provozovnami*, jimiž tudíž ve smyslu zákona o ochr. nájemníků i pro ustanovení zákona č. 210/1931 rozumí se *„místnosti užívané k výdělečné činnosti, které nejsou částí bytu"* Tyto dle slovného znění zákon č. 210/1931 z ochrany též *přímo vylučuje*, při čemž další vytčení „povahy velkých provozoven"

zřejmě má za účel pouze bližší určení jmenovaných místností jako *„velkých"*.

„Výdělečná činnost".

Zákon, kromě této velkosti, klade hlavní důraz na *„výdělečnou činnost"* v místnostech provozovanou, kterýžto pojem ovšem rovněž *v zákoně o ochr. nájemníků* blíže vymezen *není*.

Pojem *„výdělečnosti"* se vyskytuje opět v zákoně o *přímých daních* č. 76/1927.

Podle § 10 tohoto zákona příjem z podniků jako pramen důchodu pro daň z příjmu činí příjmy ze *samostatných výdělečných podniků a zaměstnání*, zejména ze všech podniků a zaměstnání podrobených všeobecné dani výdělkové.

Podle § 46 všeobecné dani výdělkové jsou podrobeny osoby nebo sdružení osob, které v tuzemsku svým jménem provozují výdělečný podnik nebo vykonávají zaměstnání směřující k dosažení zisku . . . podnikem, nestanoví-li zákon jinak, rozumí se také zaměstnání *směřující k dosažení zisku*.

Tato definice shoduje se celkem i s pojmem živnosti ve smyslu živnostenského řádu, jež předpokládá „činnost *samostatnou* a dovolenou, *trvale* a *pravidelně* provozovanou, směřující *k dosažení vlastního výdělku*" (čl. IV. uv. pat. k ž. ř.)

Tuto definici lze přijmouti do jisté míry za vodítko i pro výklad pojmu „činnosti výdělečné" ve smyslu ustanovení zákona o ochr. náj. — ovšem opět jen jako pomůcku *podružnou*.

Pro obor zákona o ochr. náj. jest podle jeho slovného znění *„výdělečnou činností"* rozuměti *každou* činnost mající za účel *dosažení výdělku* v nejširším obecném smyslu slova — tudíž ať je povahy *jakékoli*. *Nejen* výdělečnou činnost ve smyslu živnostenského řádu nebo zákona o přímých daních, nýbrž

i *každou* jinakou výdělečnou činnost, *třebas* i nebyla samostatná, trvalá a pravidelná — neboť všechny *tyto* další znaky zákon o ochr. náj. výslovně *nepředepisuje* a činnost výdělečná v obecném smyslu slova *pojmově* nutně jich *nevyžaduje*.

Spadají sem proto zejména na př. i samostatné kanceláře *advokátů*, *notářů*, *inženýrů*, *ordinační místnosti lékaře*, *realitní kanceláře* a pod., které *nejsou části bytu*.

Ovšem i tak nebude řešení této základní otázky v praxi vždy zcela *nepochybné*. Obtíže mohou se naskytnouti na př. též u *podniků státních* podle obchodních zásad spravovaných (pošta, dráha), kde účel činnosti není nesporně jen a výhradně výdělečný.

Zákon o přímých daních č. 76/1927 v § 72 uvádí mezi podniky od zvl. daně výdělkové osvobozenými zejména též podniky, které provozuje stát *k účelům veřejné správy* včetně monopolu a státních železnic, *elektrické podniky* prohlášené za všeužitečné, některé *svépomocné podniky* společenstev zemědělců a pod. Podle § 73 téhož zákona může min. financí osvoboditi od daně výdělkové obecně prospěšné podniky, u nichž zájem veřejný *převládá* nad zájmem výdělečným a pod.

Již z těchto ustanovení jest zřejmo, že povaha činnosti výdělečné může býti různá. Přes to však nutno řešiti otázku, zdali jde o provozovnu t. j. místnost užívanou k činnosti výdělečné, především podle *slovného znění* a *smyslu* zákona o ochr. náj. přimočaře asi v ten způsob, že směřuje-li činnost v najaté místnosti provozované k dosažení zisku, *třebas* i ne výhradně a ani ne snad převážně, jde o *provozovnu* ve smyslu ustanovení zákona o ochr. náj., ať již je nájemníkem *kdokoli* a výdělečná činnost *jakákoli*.

Znaky „velké" provozovny.

K tomu přistupuje pro výklad ustanovení zákona č. 210/1931 o vyloučení velkých prozoven z ochrany *další obtíž*, vyskytující se ovšem již nyní v praksi při otázce, *které vlastnosti* činí provozovnu *velkou* ve smyslu zákona na ochr. náj.

V tom směru podává tento zákon v § 11 *direktivu* pro rozhodování soudu o přípustném zvýšení nájemného *v řízení nesporném* v ten smysl, že soud při rozhodnutí, zdali provozovna podle § 9 je malá, střední nebo velká, má přihlížeti k její *velikosti*, ke *způsobu* jejího *užívání* a k rozsahu *podniku*, vyžádaje si dobré mínění obchodní a živnostenské komory. Jak nasvědčují rozhodnutí u § 11 na str. 65 citovaná, není ani tato direktiva — jež ostatně jinak relativní měřítko „malé, střední a velké" velikosti nebo „malého, středního a velkého" rozsahu podniku blíže neuvádí — pro jednotnost praxe dosti spolehlivá a odchylují se soudní rozhodnutí v tom směru namnoze i od dobrého mínění obchodní a živnostenské komory, patrně jinak z týchž hledisek vycházejících.

Pro *řízení sporné* (o výpovědi) ohledně provozovny, *podle tvrzení* pronajímatele *velké*, nedává zákon vůbec *žádné* direktivy. Pokud nájemník v námitkách proti výpovědi uplatňuje, že nejde o provozovnu velkou, nýbrž střední nebo malou a že podléhá proto na dále ochraně, bude úkolem soudu provésti o této sporné okolnosti *potřebné důkazy* podle návrhu stran. V první řadě podle obdoby § 11 asi též vyžádáním si dobrého mínění obchodní a živnostenské komory, po případě i *z úřední moci důkaz znalci* podle předpisů civilního řádu soudního, při čemž ovšem soud v řízení sporném *není* obmezen na znaky v § 11 pro řízení nesporné uvedené, ač

opět i tyto znaky zřejmě mohou míti značný průvodní význam.

*

Důležitost pojmu provozovny a její „velikosti" *vyloučením velkých provozoven z ochrany* pro účastníky v praxi značně *stoupla* - stanovením vyšších přípustných zvýšení nájemného i pro střední provozovny nabyla již dříve většího významu. Doporučovalo by se proto, aby v zájmu *jednotnosti praxe* byly v zákoně o ochr. náj. *samém* stanoveny, pokud možno, přesně *objektivní znaky* pojmu *„provozovna"* (neb aspoň „výdělečné činnosti"), *hlavně* však i její *„velikosti"*.

Pokud jde o tuto, zdá se nejvhodnějším i podle *obecného smyslu* slova stanoviti za rozhodující znak její skutečnou velikost t. j. *rozsah místností* samých (i podle obdoby ustanovení zákona o přímých daních o „malých" provozovnách) bez zvláštního ohledu na způsob jejich užívání a rozsah podniku nájemníkova.

Hospodářským i právním *předmětem nájmu* jsou z pravidla jedině *místnosti samé*, jež pronajimatel za plat propůjčuje nájemníku k užívání a *cena užívání* se řídí podle ceny *předmětu samého*. Čím jsou místnosti větší, čím poloha domu je příznivější, tím i cena nájemní pro pronajimatele i nájemníka je *objektivně* vyšší. S tohoto stanoviska jest pak *nerozhodný* výhodnější či méně výhodný způsob užívání a větší či menší rozsah podnikání nájemníkova, což oboji je hlavně závislo od *subjektivních* vlastností nájemníka a po případě i od okolností jiných, jež však jinak nemají nic společného s vlastním předmětem nájemní smlouvy, jehož jinou činností nebo jiným nájemníkem by třeba bylo možno hospodářsky pro obě strany lépe využíti

Stanovením jednotného *přesného měřítka* „velikosti" provozovny, účastníkům hned *srozumitelného*, odpadly by i *různé obtíže* pro *způsob soudního řízení.*

Nájemník na př. žádá podle § 21 odst. 2 (zák. o ochr. náj.) za *upravení nájemného* z provozovny jako *malé* nebo *střední* (§ 9) Pronajímatel namítá, že jde o provozovnu *velkou* a že nájemné proto přezkoumání a úpravě soudem v řízení nesporném nepodléhá Soud v *řízení nesporném* upraví nájemné jako z provozovny *malé* nebo *střední.*

Může tím býti vyloučeno použití práva pronajitelova *v řízení řádném* dáti výpověď jako z provozovny *velké*, z ochrany zákona vyloučené? A jest pak soud v řízení sporném o výpovědi *vázán* rozhodnutím soudce nesporného vydaným v řízení o úpravě nájemného? Zdá se, že námitka rei iudicatae by tu asi obstáti nemohla.

I *jiné* nesnáze výkladu by takto odpadly, na př. při filiálkách velkého podniku a pod., kde judikatura rovněž není vždy jasná a jednotná.

III. Byty o 4 a více pokojích.

Změna od 1. října 1933.

Na *stejný* způsob jako stanoví zákon č. 210/1931 vyloučení z ochrany velkých provozoven od 1. ledna 1933 vyslovuje též zákon č. 54/1933 *vyloučení z ochrany* všech *bytů o 4 a více pokojích* od 1. října 1933 – odchylkou od úvodního úsloví v posavadním § 31 „zákon tento se nevztahuje" — v ten smysl, že „*počínajíc dnem 1. října 1933* spravují se poměry z nájemních smluv o těchto bytech *ustanoveními práva občanského*". (§ 31 č. 9 str. 16)

Rozdíl vůči velkým provozovnám pro praxi jest v tom, že *vlastnost* rozhodná pro vyloučení z ochrany u bytů „skládajících se mimo kuchyně a pokoje pro

služebné ze 4 obytných místností" je zpravidla účastníkům již předem nepochybně *zřejmá.* — stejné ustanovení od 1./10. 1933 platí i o bytech o 5 a více pokojích, jichž se do 31./12. 1932 užívalo zcela nebo z části k výkonu jakéhokoli povolání a jež do 30./9. 1933 zůstávají pod ochranou. Při tom možno již za účinnosti ochrany těchto nájemních poměrů po případě pomýšleti na jejich další úpravu po skončení ochrany ještě za platnosti nynějšího zákona dnem 30./9. 1933 nepochybně nastávajícího.

Právní význam zrušení ochrany.

Žákon č. 54/1933 podle své stylisace *obnovuje* pro nájemní poměry o bytech o 4 a více pokojích od 1. října 1933 výslovně opět *bezvýhradnou účinnost* pravidelných předpisů *občanského zákona o nájmech* (§§ 1090 a n.) a *civilního řádu soudního* o řízení v rozepřích ze smlouvy nájemní, zejména o *výpovědi* (§§ 560 a n.)

Zákon č. 54/1933 *vrací* tím pronajímateli opět *úplnou volnost* ve výpovědi a určení činže, která po dobu trvání ochrany u těchto nájemních poměrů do 30. září 1933 jest *obmezena* ustanoveními zákona o ochraně nájemníků.

Zároveň *odstraňuje* od 1. října 1933 pro tyto nájemní poměry působnost předpisů zákona o ochraně nájemníků *o nesporném řízení o svolení k výpovědi* (§ 1 a 4) a o *upravení nájemného* (§ 23), jež pro tyto nájemní poměry od 1./10 1933 *neplatí.* Návrhy takové ohledně těchto nájemních poměrů v řízení nesporném *po* 30 září 1933 u soudu podané (byť i byly do tohoto dne podány na poště, pro lhůty práva materielního předpis § 89 zák. o org. s. neplatí. Sb. č. 4230, 3089) soud z úřední moci *odmítne* pro věcnou nepříslušnost (§ 4 zák. č. 100/1931. § 41, 42 odst. 4 j. n.)

Stejně bylo by patrně od 1. října 1933 postupovati i v těch případech, kde návrh byl sice do 30. září

1933 u soudu podán, avšak řízení nesporné *do tohoto dne* nebylo rozhodnutím v prvé stolici *skončeno.* Dnem 1. října 1933 *přestává* ohledně těchto nájmů působnost výjimečného zákona o ochraně nájemníků, tudíž i ustanovení tohoto zákona o řízení nesporném a tímto dnem nastupuje v těchto věcech pravidelné řízení řádné. Soud nemůže od 1. října 1933 vydati rozhopnutí ani podle *materielních* předpisů zákona o ochraně nájemníků na případ projednávaný se již *nevztahujících.* Podle § 4 zák. č. 100/1931 a § 42 j. n. má soud v řízení nesporném vysloviti ihned *v každém údobí* svou nepříslušnost usnesením *z moci úřední,* při čemž *zmatečnost* řízení by se ovšem mohla vztahovati jen na úkony nesporného řízení provedené *po* 30. září 1933, neboť do tohoto dne věc k nesspornému řízení *náležela.*

Řízení nesporné o návrzích podaných do 30./9 1933

Pokud jde o návrhy na *svolení k výpovědi* z bytu o 4 a více pokojích podané do 30. září 1933, jest míti podle povahy věci za to, že lze vůbec *účelně* jednati o nich *v řízení nesporném* jen potud, *pokud* usnesení výpověď *povolující* by bylo *doručeno* podle platných výpovědních a stěhovacích řádů *nejpozději dne 14. července 1933* (na Moravě, ve Slezsku, na Slovensku a v zemi Podkarpatoruské do 8. července 1933). Jedině *v tom* případě může podle § 4 odst. 2 usnesením nahrazujícím *platnou výpověď* (§ 4 odst. 5) býti vysloveno *zrušení nájmu* dnem 30. září 1933, t. j. ještě *za platnosti ochrany.*

Mělo-li by dojíti k svolení výpovědi usnesením pozdějším, jež by bylo doručeno teprve *po* 14./7. 1933 (po 8./7. 1933), mohla by se účinnost výpovědi vztahovati nejdříve na období *říjnové* s koncem nájmu dne 31./12. 1933, tedy na dobu, kdy ustanovení § 1 a 4 zákona o ochr. náj. pro tyto případy již *neplatí*

a výpovědní řízení v nich se spravuje předpisy *práva občanského,* dle kterýchž lze dáti výpověď *jen v řízení řádném* (bez soudního svolení podle § 1 a 4).

Jinak bylo by možno asi postupovati při usnesení návrh na svolení k výpovědi *zamítajícím,* jež lze zajisté s plnými účinky (zejména též ohledně útrat podle § 5) vydati až do 30. září 1933. (Ovšem obdobné obtíže mohou pak nastati pro řízení rekursní, shledá-li rekursní soud stížnost pronajímatele do odepření svolení k výpovědi věcně opodstatněnou; o řízení rekursním srv. dále).

Postup tento ohledně věci v řízení nesporném o svolení k výpovědi do 30./9 1933 v prvé stolici neskončených nemá sice v zákoně postrádajícím jakýchkoli *ustanovení přechodných* přímé opory, ale z důvodů věcných a formálních zdá se jedině *účelný* a přímo *nutný.* Soud ve všech případech však musí patrně tyto věci projednávati v řízení nesporném v době do 30. září 1933 až *do úplného vyšetření* věci, neboť jinak nemůže ani v kladném ani v záporném smyslu o návrhu na svolení k výpovědi usnesením rozhodnout. *Neskončí-li* však do 30./9. 1933 šetření, nezbude pak než po 1./10. 1933 návrh na svolení k výpovědi v každém případě *zamítnouti* (jako na dále *bezpředmětný*). Obtíže zůstávají ovšem hlavně též pro otázku *útrat,* zejména při průtahu soudního řízení účastníky nezaviněném.

Celá věc by se přes nedostatek přechodných ustanovení zákonných v takových případech — aspoň pro soud — zjednodušila, jestliže by pronajímatelé sami *vzali zpět* návrhy nemající pro pokročilost doby již vůbec naděje na pravděpodobný úspěch v řízení nesporném — i proto, že svolení může účinkovati teprve v nájemním období po vydání usnesení následujícím, kdy mohou již dáti volně výpověď dle zákona č. 54/1933. Ovšem zůstává opět táž obtíž pro otázku útrat, neboť

soudy dle běžné praxe po zpětvzetí návrhu na svolení k výpovědi zvláštním samostatným usnesením v tomto řízení útraty účastníkům nepřiznávají.

Podobně o *úpravě nájemného* podle § 23 zákona o ochr. náj bylo by lze při bytech o 4 a více pokojích rozhodovati usnesením *v nesporném řízení* o návrzích za platnosti zákona č. 54/1933 podaných nejpozději dnem *30. června 1933*, tu však až do konečného rozhodnutí. Toto by se ovšem při nájmech od 1./10. 1933 z ochrany vyloučených mohlo vztahovati jen na *období červencové* do 30./9. 1933.

Návrh podaný *po* 1./7. 1933 bylo by zamítnouti jako *bezpředmětný*, neboť upravení nájemného podle § 22 odst. 2 by mohlo účinkovati teprve od *nejbližšího nájemního období*„ v mezích *tohoto* zákona", který však od 1./10. 1933 již pro tyto nájmy žádného obmezení ve výši nájemného *neklade*.

Řízení rekursní.

Pokud jde o rozhodování o *stížnostech* v těchto nesporných věcech v době od *1. října 1933*, jest ovšem vycházeti ze zásady, že *rekursní soud* má posouditi zákonnost usnesení *podle skutkového a právního stavu* který tu byl *v době, kdy* soud první stolice *vydal* usnesení (Roz. býv. víd. nejv. s. 18./3. 1902 č. 4100, N. Z. 17/03 — citované ve spise Mrština: Zákon o základních ustanoveních soudního řízení nesporného u § 40 str. 204.

Rekursnímu soudu bude tudíž i po 30. září 1933 rozhodovati o stížnostech podaných v nesporném řízení o svolení k výpovědi neb úpravě nájemného do usnesení soudu prvé stolice, vydaného před 1./10. 1933 podle práva *do 30. září 1933 platného. Nové* skutečnosti a průvody, jež v řízení nesporncm i v rekursu podle § 40 odst. 1 zák. č. 100 1931 mohou býti uváděny, musí se vztahovati nejpozději na *dobu vydání* rozhodnutí prvé stolice (Mrština l. c. str. 205) Obtíže

i pro řízení rekursní mohou ovšem nastati též tam, kde soud rekursní by shledal, že stížnosti proti usnesení návrh na svolení k výpovědi zamítajícímu by bylo věcně vyhověti, usnesení výpověď ve II. instanci povolující nelze však pro dobu po 1./10. 1933 vydati z příčin shora uvedených.

K otázce změny zákona za pendence rekursu srv. též nález nejv. správního soudu z 23./3. 1927 Sb. adm. č. 6421, Ochrana str. 350 č. 544.

I v řízení nesporném o svolení k výpovědi a úpravě nájemného podle zákona o ochraně nájemníků jde o usnesení rázu *konstitučního* (svolení k výpovědi nahrazuje platnou výpověď, usnesení o upravení nájemného určuje do budoucnosti výši nájemného). Ustanovení zák. č. 54/1933 o vyloučení z ochrany není ovšem předpis *kogentní*, nýbrž naopak dřívější kogentní předpisy zákona o ochr. náj. *odstraňuje* a nebrání proto použití zákona staršího i za platnosti jinakého zákona nového (Nál. Sb. adm. č. 3559).

Věc je tu komplikována i tím, že zákonný stav se mění jak *v právu materielním* tak i *formálním*, aniž by nový zákon vůbec v obou směrech k těmto změnám jakkoli přihlížel. Ustanovení přechodná ovšem scházela již v zákoně č. 210/1931, vylučujícím na př. velké provozovny z ochrany od 1./1. 1933, kdež mohou vzejíti obtíže podobné.

Při zákonech krátkodobých ochranu opětně prodlužujících nebylo posud v praxi třeba brátí zvláštní ohled na uplynutí doby účinnosti ochrany zákonem předem stanovené. Zákon č. 54/1933 však přímo stanoví u nájmů zmíněných skončení ochrany dnem 30./9. 1933 a obnovuje výslovně od 1./10 1933 pro ně účinnost právních předpisů pravidelných. Tu jest změna zákonného stavu materielního i formálního k tomuto dni již provedena a proto je možno a též nutno s touto změnou již předem počítati.

Význam zrušení ochrany od 1./10. 1933 pro pronajimatele.

Pro pronajimatele bytů o 4 a více pokojích, posud chráněných, má vyloučení jich z ochrany dnem 1. října 1933

ten *praktický význam*, že mohou v *říjnovém* nájemním období 1933 nájemní smlouvu podle platných výpovědních a stěhovacích řádů na čtvrt roku *volně vypověděti* (soudně nebo mimosoudně) s účinkem nájem pro nájemní období lednové 1934 zrušujícím, nebo volně *stanoviti nájemné* již pro období říjnové 1933 bez obmezení posavadními předpisy zákona o ochraně nájemníků — *pokud* obojímu nebrání jinaká úmluva mezi stranami pro dobu od 1./10. 1933 závazná. *Nepřistoupí-li* však nájemník na nájemné zvýšené, nemůže pronajímatel volnost ve stanovení nájemného pro říjnové období 1933 jinak k platnosti přivésti, než jedině použitím práva *volné výpovědi* na čtvrt roku k období lednovému 1934.

Dal-li pronajímatel v říjnovém období 1933 výpověď, zůstává nájemné ve výši do 30./9. 1933 (pod ochranou placené *nezměněno* i pro období říjnové až do konce r. 1933 (§ 1115 obč. z.)

Rovněž ovšem může pronajímatel *pokračovati* od 1. října 1933 v nájmu s nájemným posavadním (pokud nebylo dohodou s nájemníkem jinak upraveno) dle zásad ustanovení *zákona občanského* (od 1. října 1933 bez ochrany zvláštního zákona).

Rozumí se, že i *nájemník* — jako posud za trvání ochrany — může dáti *volně výpověď* kdykoli na čtvrt roku, zejména i tenkráte, žádá-li od 1. října 1933 *snížení nájemného*, na něž pronajímatel nechce přistoupiti — ovšem opět jen, *pokud* tomu nebrání platná jinaká úmluva

Tyto účinky vyloučení bytů nejméně o 4 pokojích dnem 1./10. 1933 z ochrany jest pokládati za *nepochybné*.

Uplatnění zrušení ochrany před 1./10 1933.

Bylo by možno v praxi uvažovati též o *dřívějším* uplatnění vyloučení těchto bytů z ochrany pronajímatelem proti vůli nájemníkově *před 1. říjnem 1933.*

Zvýšení nájemného nad míru zákonem o ochr. náj. jinak než dohodou do 30./9. 1933— a jak uvedeno ani do 31./12. 1933 — pronajímatel ovšem docíliti *nemůže*. (§ 12 zák. o ochr. náj., § 1115 obč. z.)

Podobně by asi nevedl k praktickému výsledku *návrh na svolení k výpovědi* podaný v řízení nesporném na čtvrt roku pro termín červencový k termínu říjnovému 1933 s poukazem na to, že ochrana dnem 1./10. 1933 bezpodmínečně se končí.

I kdyby soud tuto okolnost *uznal* za důležitý důvod výpovědi ve smyslu § 1 odst. 1 v zákoně výslovně nejmenovaný — jinak uplatňování neplynutí účinnosti krátkodobých zákonů posavadních jako důvod výpovědi v praxi se posud nevyskytuje — není *pravděpodobno*, že by usnesení soudu poprovedeném šetření v řízení nesporném výpověď povolující mohlo býti *doručeno* do 14./7. 1933 — tak, aby výpověď podle § 4 odst. 5 od října vůbec mohla účinkovati.

Výpověď soudní nebo mimosoudní před 1./10 1933.

Zbývala by tedy jedině možnost *výpovědi soudní nebo mimosoudní* v řádném řízení výpovědním podle § 560 a n. c. ř. s.

Nejvyšší soud v rozhodnutí Sb. č. 8482 (Ochrana str. 292 č. 468) a Sb. č. 10944 (Dodatek str. 71 č. 705) vyslovil zásadu, že soudní nebo mimosoudní *smluvní výpověď* daná podle § 1114 obč. z. za platnosti zákona o ochr. náj (bez soudního svolení v řízení nesporném) jest *přípustná, má-li* její účinnost nastati v *době, kdy* zákon v době výpovědi platný *nemá* již platiti.

V uvedených případech šlo o nájemní smlouvy ujednané na určitou dobu tak, že smlouvu jest považovati za prodlouženou na další určitou dobu, nebude-li v určený čas před uplynutím smluvené nájemní doby vypovězena. Výpověď daná pronajímatelem podle smlouvy ponechána v platnosti přes námitku druhé strany, že nájemní poměr podléhá ochraně nájemců a že podle § 2 zák.

o ochr. náj. platí smlouva po dobu platnosti zákona za uzavřenou na dobu neurčitou.

Tento právní názor zastává nejvyšší soud podle odůvodnění v uvedených případech však *pouze* pro *smluvní výpověď* podle § 1114 obč. z. a uvádí pro tuto úchylku od přísného slovného znění § 1 a 4 zák. o ochr. náj. závažné *důvody oportunitní*, jež dlužno zajisté plně uznati. Smluvní výpověď má tu jedině *ten účinek*, že poskytuje pronajímateli zákonnou možnost *zabrániti* smluvnímu *prodloužení* nájemní smlouvy proti jeho vůli na dobu, pro kterou zákon o ochraně nájemníků (v době výpovědi platný) toto prodloužení mu neukládá.

V odůvodnění rozhodnutí Sb. č. 8482 nejvyšší soud činí *rozdíl* mezi výpovědí podle § 1114 obč. z. a výpovědí podle § 1116 obč. z. a výslovně naznačuje, že toto právní stanovisko na případ výpovědi podle § 1116 obč. z. vztahovati *nelze* („na rozdíl od výpovědi podle § 1116 obč. z.")

Jest tudíž míti za to, že při nájmech *na dobu neurčitou* (§ 1116 obč. z.), o jaké zpravidla se i při nájmech od 1./10. 1933 z ochrany vyloučených jedná, sluší pokládati výpověď soudní nebo mimosoudní *v terminu červencovém 1933* na čtvrt roku k nájemnímu období říjnovému 1933 (bez svolení soudu v řízení nesporném) za *nepřípustnou*, přes to, že ochrana od 1. října 1933 se na ně nevztahuje. *Brání* tomu ochrana dle zákona o ochr. náj. *trvající* i pro nájemní období červencové do 30. září 1933, kterou možno dle § 1 a 4 zák. o ochr. náj. *námitkami* proti výpovědi v řádném řízení dle § 562 c. ř. s. uplatňovati. Tuto námitku *nevylučuje* ani slovné znění zákona č. 54/1933, podle něhož tyto nájemní poměry se spravují ustanoveními práva občanského (tedy i ustanoveními c. ř. s. o soudní a mimosoudní výpovědi) *teprve* počínajíc dnem 1. října 1933.

Jest tudíž míti za to, že *účinky vyloučení z ochrany* u nájmů bytů o 4 a více pokojích *v plném obsahu* mohou působiti jak v ohledu *materielním* tak i *formálním* pro způsob řízení soudního teprve *od 1. října 1933.*

Pochybnosti v praxi ovšem mohou vzejíti a jest zřejmo, že v každém případě by se doporučovalo při podobném částečném rušení účinnosti posavadní ochrany zároveň v zákoně samém i v zájmu jednotnosti praxe připojiti přiměřená ustanovení zákonná, dotčené nájemní poměry pro ukončení ochrany na dobu přechodnou přesně upravující způsobem účastníkům jasně srozumitelným.

IV. Byty nájemníků s poplatným příjmem aspoň 50.000 Kč.

Změna od 1. ledna 1934.

Další změna — čl. I § 2 odst. 3 zák. č. 54/1933 — sahá vlastně *za* dobu účinnosti zákona o ochraně nájemníků, nyní v čl. I § 1 téhož zákona pouze *do 31. prosince 1933* prodloužené.

Vyloučení z ochrany nájemníků *bytů* (bez rozdílu velikosti, nikoli jiných místností, provozoven a pod.) *s poplatným důchodem za r. 1932* aspoň 50.000 Kč *nejdříve dnem 1. ledna 1934* nemá po dobu prodlouženého trvání ochrany do 31. prosince 1933 *praktického významu.*

Ustanovení toto za nynějšího zákonného stavu jest dokonce i *nelogické* a ve *vnitřním rozporu* s čl. I § 1.

Podle čl. I § 1 uplynutím dne 31. prosince 1933 *přestává* účinnost ochrany podle zákona č. 44/1928 ve znění zákonů pozdějších ohledně *všech nájemních poměrů* posud chráněných, bez rozdílu, kdo jest nájemníkem a o jaký předmět nájmu jde, tudíž ochrana zákona přestává sama sebou i ohledně nájemníků bytů

s uvedeným poplatným příjmem za r. 1932. Naproti tomu však v čl. I § 2 odst. 3 téhož zákona se stanoví, že tato ochrana — zanikající vůbec u všech nájmů dnem 31/12 1933 — *přestává* u nájemníků tu jmenovaných *nejdříve* dnem 1./1. 1934, *neosvědčí-li*, že jejich zdanitelný důchod za r. 1933, klesl pod uvedenou mez. V kladném případě podle znění čl. I § 2 ods. 3 se poměry z jejich nájemních smluv ustanoveními práva občanského ani od 1./1. 1934 *nespravují*. Úplné vyjmutí těchto poměrů nájemních z právních předpisů zákon tu zajisté nezamýšlel, slovo „*nejdříve*" (dnem 1. ledna 1934) nasvědčuje patrně tomu, že zákon *předpokládá* pro ty případy *další trvání ochrany od 1. ledna 1934*, jinak podle čl. I § 1 dnem 31/12 1933 všeobecně zanikající.

Takto dochází se k výkladu, že zákon č. 54/1933 sice ochranu zákona č 44/1928 *od 1. ledna 1934* neposkytuje *žádnému* nájemnímu poměru — *nájemníkům bytů s poplatným příjmem* za r. 1932 *aspoň 50.000 Kč, pokud* poplatný jejich příjem za r. 1933 činí *méně* než 50.000 Kč avšak ochranu na dále *zabezpečuje*.

Účinky vyloučení z ochrany od 1./1. 1934.

Praktický význam může ustanovení čl. I § 2 odst. 3 projeviti jen v tom případě, *když* ochrana zákona č. 44/1928 — ať již jinak v jakémkoli rozsahu — novým zákonem od 1. ledna 1934 bude na dále v platnosti *zachována* — a zároveň, *pokud* nebude i toto ustanovení v novém zákoně *jinak* upraveno, což, aspoň v ohledu formálním, zdá se žádoucím.

V každém případě, podobně jako při bytech o 4 a více pokojích, lze též u bytů nájemníků s poplatným příjmem aspoň 50.000 Kč uplatniti vyloučení ochrany zejména *i volnou výpovědí* teprve ode dne, kdy nájemní poměry ohledně nich se spravují ustanoveními práva občanského, t. j. u těchto bytů *od 1. ledna 1934*.

(Srv. str. 128 a n.) U těchto bytů tím spíše, poněvadž zákon č. 54/1933 počátek účinků vyloučení z ochrany tu zvlášť zdůrazňuje „počínajíc *nejdříve* dnem 1./1. 1934."

O výpovědi podané v říjnovém termínu 1933 nebylo by lze podle povahy věci před 1./1. 1934 ani *věcně* jednati i z té příčiny, poněvadž pokles příjmů za rok 1933 se zřejmě vztahuje na skutečné důchody za celý rok a osvědčení v zákoně vyhražené možno tudíž podati teprve po jeho uplynutí.

Obtíže soudního řízení.

Ustanovení čl. I § 2 odst. 3 v nynějším znění může v praxi zavdati podnět k různým pochybnostem a způsobiti opět nové obtíže pro soudní řízení ve věcech nájemních. Dle tohoto ustanovení přikazuje se soudům úkol, ve vlastní působnosti rozhodovati o výši *zdanitelného* důchodu nájemníka pro r. 1933, tedy o otázkách skutkových a právních, povahy veřejnoprávní, „přikázaných zvláštními zákony jiným úřadům", věcně do řádné působnosti soudů jinak dle § 1 j. n. nenáležejících, — třebas i jen jako o otázce předběžné.

Dle znění zákona stačí ovšem *osvědčení* dle § 274 c. ř. s., avšak i to musí býti *konkrétně* odůvodněno („*skutečnosti*, z nichž lze *důvodně* usuzovati".)

A tyto „*skutečnosti*" nutno zjišťovati a zkoumati podle ustanovení hlavy I. zákona č. 76/1927, i pro rozhodování úřadů finančních dosti *složitých* — různé příjmy dani důchodové podrobené, různé přípustné srážky a pod. Při tom není vyloučeno, že soudům bude se zabývati i návrhy na *přerušení soudního řízení* podle § 190 c. ř. s. na tak dlouho, až o výši zdanitelného důchodu za r. 1933 bude po rukou pravoplatné rozhodnutí úřadů finančních, u nichž patrně v době trvání rozepře bude řízení o zdanitelné výši důchodu nájemníkova za r. 1933 na základě přiznání do konce února 1934 podaného již zahájeno.

Ovšem zákon č. 54/1933 opět ani nenařizuje, že vyměřovací úřady jsou *povinny* k dotazu soudu data o vyměření daně sděliti. Nařízení takové není dáno ani k cíli zjištění, zdali nájemníku za rok 1932 byla daň z důchodu aspoň 50.000 Kč pravoplatně vyměřena. (Povinnost tato je uložena vyměřovacím úřadům pouze pro řízení nesporné o úpravě nájemného podle § 9 odst. 4 v případech č. 1 a 3 téhož odstavce.)

Rovněž není v zákoně ani jinak pronajímateli samému zabezpečeno *úřední zjištění* potřebných dat o důchodu nájemníkově dani podrobeném za r. 1932.

Jedinou možnost v tom směru mu poskytuje nahlédnutí do zápisů u vyměřovacího úřadu ve lhůtě podle § 329 odst. 2 zák. č. 76/ 1927 a prov. nař. č. 175 1927 jednou za rok na 15 dní k tomu cíli vyložených. I takto může z těchto zápisů zjistiti jen *výši daně* nájemníkovy. Vyměřovací úřad pronajímateli výši zdanitelného důchodu nájemníkova na dotaz vůbec nesdělí. (Výnos min. financí z 19./9. 1928 č. 51.698/28 vydaný k § 31 č. 6 zák. č. 44/1928 na případ čl. I. § 2 odst. 3 rozšířen nebyl). Srv. k tomu Ochrana str. 219 a n.

I jinak mohou vzejíti z tohoto ustanovení pochybnosti a obtíže pro různý způsob soudního řízení.

Podle znění čl. I. § 2 odst. 3 zák. č. 54/1933 pronajímatel, zjistí-li jakýmkoli způsobem, nebo předpokládá-li z okolností, že nájemníku byla za r. 1932 vyměřena důchodová daň z důchodu aspoň 50.000 Kč a že tudíž nájemní poměr ochraně od 1. ledna 1934 nepodléhá, dá v terminu lednovém nájemníku výpověď soudní nebo mimosoudní (bez soudního svolení).

Chce-li nájemník uplatňovati výhradu čl. I. § 2 odst. 3, že jeho zdanitelný důchod za r. 1933 klesl pod uvedenou mez, učiní tak v námitkách podle § 562 c. ř. s. do 8 dnů proti výpovědi u soudu podaných.

Podaří-li se mu tuto námitku osvědčiti — pronajímatel předem o její oprávněnosti bezpečný úsudek učiniti si nemůže — prohlásí soud výpověď za bezúčinnou, poněvadž k výpovědi je třeba svolení soudu v řízení nesporném a pronajímatel prohraje spor a zaplatí útraty.

Předpokládá-li opět pronajímatel, že důchod nájemníkův klesl v r. 1933 pod 50.000 Kč a podá v řízení nesporném žádost o svolení k výpovědi podle § 1 a 4 neb o upravení nájemného podle § 21 jako proti nájemníku s poplatným příjmem přes 45.000 Kč (§ 9 odst. 4 č. 2) a namítne-li nájemník, že mu byla vyměřena za r. 1932 daň z důchodu aspoň 50.000 Kč, aniž by nabídl zároveň osvědčení, že důchod jeho v r. 1933 klesl — odmítne soud žádost pronajímatele v řízení nesporném jako nepřípustnou s poukazem na ustanovení čl. I § 2 odst. 3 zák. č. 54/1933.

Dá-li mu pak pronajímatel výpověď podle tohoto ustanovení v řízení řádném bez svolení soudu, může býti pochybno, zdali jest nájemníku odňata možnost namítati v námitkách proti výpovědi v řízení sporném, že důchod jeho v r. 1933 klesl pod 50.000 Kč a že ustanovení zák. č. 54/1933 pro ten případ neplatí — neboť podle znění zákona jest to jeho *právo*, nikoli *povinnost*.

Při posavadní různosti řízení výpovědního pro nájmy chráněné — řízení nesporné — a pro nájmy nechráněné — řízení sporné — mohou i v takových případech vzejíti pro praxi nové pochybnosti a obtíže.

Doporučovalo by se proto toto nové ustanovení, pokud bude od 1. ledna 1934 skutečně v platnosti zachováno, podrobiti pro nový zákon opětné úvaze a přezkoumání, zejména též se zřetelem na jeho praktické provádění — což podle zkušeností z praxe by se ovšem doporučovalo u těchto výjimečných zákonů i při mnohých jiných ustanoveních posavadních.

Věcný rejstřík
k vydání 1933.

Čísla u jednotlivých hesel udávají pořadová čísla rozhodnutí v tomto vydání otištěných. Číslování počíná od č. 732 do 822.

Rozhodnutí s pořadovými čísly 1—582 otištěná ve vydání Ochrana 1931 (citovaném: Ochrana) a rozhodnutí s čísly 583—731 otištěná ve vydání Ochrana 1932 (citovaném: Dodatek) v tomto rejstříku uvedena nejsou, a odkazuje se k věcným rejstříkům ve vydání 1931 a 1932 připojeným.

Vydání 1931 a 1932 v obmezeném počtu výtisků lze obdržeti u firmy Beniško a Jeřáb, knihkupectví v Plzni. Ostatní dřívější vydání jsou rozebrána.

Advokát, závaznost uznání v řízení nesporném 784
Advokátní tarif, určení útrat 776
Aktivní legitimace, domy nezletilců 738
Berní fasse, pasivní legitimace 739
Bouda dřevěná na najatém pozemku, nájem 736
Bytová lichva 794 a)
Byty o 4 a více pokojích, vyloučeny z ochrany od 1./10. 1933 str. 122
Čekatelský poměr, výpověď 733
Činžovní groš, vedlejší poplatek? 778
Děti v bytě, jiný byt (č. 4) 745
Dohoda stran, závaznost 784, 785
— — o nižším nájemném 792
Domovní řád, závaznost podpisu 751
Domovníci, zákon č. 82/1920 str. 91
byt bezplatný 803, 811, Dodatek 727
dědic, vstup ve smlouvu? 804
z doby před 17./3. 1920 805
domovnická smlouva, ujednání 801
domovnický poměr — nájem? 801
— — činže 803, 811
— — — sleva 802
— — služební 806, 821
chodník, čištění, ručení vlastníka 808, 899
klíčné, nárok na 810
odklad vyklizení 816—818
ochrana podle zák. o ochr. náj.? 811
pojištění sociální 822
práce přes čas 807
propuštění bezdůvodné, náhrada 819

Domovníci
spory, příslušnost okresního soudu 820
— věc prázdninová 821
úklid v domě nájemníky podle pořadí 802
výpověď (čtvrtletní) 805
— v družstevním domě 814
— námitky 806
— — lhůta 8 dní 815
— po termínu doručená 815
zaměstnanec v živnosti 806
zrušení domovnického poměru bez výpovědi Dodatek 728
Družstva stavební, vyloučení člena, druhá valná hromada 733
Dveře z chodby, zavírání (č. 6) 746
Hádky v domě, (důvod výpovědi č. 6) 750
Hospodářská tíseň, (u důvodu výp. č. 20) 761, 762
Hrubé porušení pořádku v domě, (důvod výp. č. 6,) 749
Jednotka bytová, první pronájem 776
Kompensace odstupného proti žalobě o činži 790
Krám, potřeba druhého 755
Legitimace aktivní 738
— pasivní 739
Lhůta 14 denní, návrh na exekuci vyklizením (§ 575 odst 3 c. ř. s.) 797, 798
— $^1/_4$ letní, v návrhu na svolení k výpovědi 768
Lichva bytová 794 a)
Magistrát, neuposlechnutí nařízení (č. 6) 748
Náhradní byt, (vl. nař. č. 103/1930) 763—766
— nájemné 766
— ochrana 764, 765
— stížení výkonu povolání 763
Nájemní smlouva na určitou dobu (§ 14) 767
— aspoň na 4 leta 778
Nezákonnost v řízení nesporném 772, 773
Nový nájemník, po 31./3. 1928, 734
Nutná potřeba bytu 741, 752—757, 759
Obec, ručení za škodu na vyklizených věcech 799, 800
— usnesení o zrušení ochrany (§ 31 odst. 2) 735
Obecní domy, prodej po 1./11. 1918, ochrana? 732
Obchodní a živnostenská komora, dobré mínění (§ 11) 782, 783
Odstupné, námitka činže předem zaplacené 790
Opětný návrh na svolení k výpovědi (stejné důvody) 771
Opuštění bytu nájemníkem (§ 6 odst. 2) 777
Pacht či nájem, pozemku 736
Podnájem, povolení mlčky? 751
Poplatník s příjmem aspoň 50,000 Kč, vyloučení z ochrany od 1./1. 1934 str. 131

Pozůstalost nájemníka, neodevzdaná 740
Pravidelné roční výlohy, zvýšení nájemného 786
Prodej domu, trvání nájemní smlouvy 734
Prodloužení nájmu (§ 14) 789
Pronajímatel, nezletilý 739
Provozovna malá, střední 782—784
— velká, vyloučení z ochrany od 1./1. 1933 str. 114
První pronájem, bytová jednotka 779
— sloučení bytů 780
— zvýšení nájemného (procenta § 9) 781
Přerušení řízení nesporného o svolení k výpovědi (§ 5) 770, 793
— o úpravě nájemného (§ 25) 742, 794
Přezkoumání výše nájemného soudem 791, 792
Újma větší (č. 10) 754
Úmrtí nájemníka během řízení soudního 740
— pronajímatele 756
Usnesení řízení upravující, stížnost 738. 793, 794
Urážky na cti, důvod výpovědi 743
Útraty, advokátní tarif 776
— společného zástupce 775
Vlastní dům v obci (č. 20) 760
Vnucená správa, výpověď nájemní smlouvy 737
Vykonatelnost řádné soudní výpovědi 795
Výměna chráněného bytu 792
Výměnkářská místnost, jiný byt (č. 4) 744
Výpověď mimosoudní, účinky 796
— soudní 796
Výpovědní důvody, svolení k výpovědi v řízení nesporném :
§ 1 odst. 1 : všeobecný 741
§ 1. odst. 2 č. 1 : Neplacení nájemného 742
č. 2 : Trestní odsouzení nájemníka 743
č. 4 : Dva byty 744, 745
č. 6 : Hrubé porušování pořádku v domě 746—750
č. 7 : Neoprávněný podnájem 751
č. 10 : Nutná potřeba, větší újma 752—754
č. 12 : — s náhradním bytem 755
č. 13 : — pro děti 756, 757
č. 20 : Nedostatek vlastního bytu 759—762
Výslech účastníků v řízení nesporném 772
Zaplacení činže předem, nárok na vrácení (§ 1052 obč. z.) 737
Zmatečnost v řízení nesporném 769
Zvýšení nájemného, nižší procenta při prvním pronájmu 771, 787
Žaloba o odstranění podnájemníka 751

Na označených místech možno přilepiti

Otisk změn

ve znění zákona o ochraně nájemníků

otištěném ve vydání Ochrana nájemníků 1931

podle nynějšího zákonného stavu od 1. listopadu 1932.

§ 9 odst. 4 č. 5 na str. 312 nyní zní:

5. U místností pronajatých státu, zemím, okresům, obcím a jejich podnikům jest obecně přípustno zvýšení nájemného od *1. ledna 1932 a u místností pronajatých fondům státem spravovaným od 1. dubna 1932* na částku nepřevyšující základní nájemné o 340 procent.

Za § 31 na str. 345 lze připojiti ustanovení § 4 zákona 210/1931 jako

§ 31 a)

(1) *Ustanovení zákona č. 44/1930 ve znění zákona č. 30/1930 a zákona č. 166/1930 a zák. č. 210/1931 zůstávají v platnosti až do 31. prosince 1932*

1. pro byty, nikoli pro jiné místnosti nájemníků, kterým byla podle pravoplatných předpisů za poslední tři léta předepsána daň důchodová (z příjmu, důchodková) z ročního důchodu (příjmu) průměrně aspoň 75.000 Kč,

2. pro byty skládající se mimo kuchyně a obytné pokoje pro služebné z 5 nebo více obytných místností,

3. pro živnostenské provozovny a jiné místnosti než byty, v nichž se provozuje výdělečná činnost, je-li nájemníkem akciová společnost, komanditní společnost na akcie nebo společnost s ručením obmezeným,

4. pro místnosti užívané k výdělečné činnosti, které nejsou částí bytu, mají-li povahu velkých provozo-

ven.

(2) Ustanovení odst. 1., č. 1. a 2., netýkají se bytů, kterých se do dne 24. prosince 1931 užívalo a do dne 31. prosince 1932 bude užívati zcela nebo z části k výkonu jakéhokoli povolání.

(3) Počínajíc dnem 1. ledna 1933 spravují se poměry z nájemních smluv o bytech a jiných místnostech, na něž se vztahuje odst. 1., ustanoveními práva občanského.

Poznámka. Důsledkem úplného vyloučení nájmů a místností tu jmenovaných z ochrany nastávají *od 1. ledna 1933* pro znění zákona o ochraně nájemníků tyto další změny:

I. *Omezuje* se účinnost ustanovení zákona

1. u *bytů o 5 a více obytných místnostech* v
   a) § 1 odst. 2 č. 16 (dílvod výpovědi pro naléhavost bytu)
   b) § 9 odst. 1 č. 2 c), odst. 2 č. 2 b), odst. 3 a odst. 4
   c) § 31 odst. 1 č. 4

pouze na byty, jichž se do dne 24./12. 1931 a pak na dále *do dne 31./12. 1932* užívalo zcela nebo z části *k výkonu jakéhokoli povolání.*

Není-li tato podmínka splněna, neb odpadne-li po 31./12. 1932, jsou byty o 5 a více obytných místnostech, posud chráněné, od 1. ledna 1933 jak co do výpovědi, tak i co do výše nájemného z ochrany vyloučeny, Srv. str. 13;

Podobně jest tomu u všech bytů nájemníků s pojatným příjmem za poslední 3 léta průměrně aspoň 75.000 Kč,

2. u *provozoven* všechna ustanovení zákona o výpovědi i o nájemném (§ 1, § 9 odst. 1 č. 3, odst. 2 č. 3, odst. 4 č. 3 a 4)

pouze na *malé a střední* provozovny najaté jinými nájemníky než obchodními společnostmi v § 31 a) odst. 1 č. 3 jmenovanými.

Jsou-li nájemníky tyto společnosti, jsou i malé a střední provozovny jimi najaté od 1./1. 1933 z ochrany úplně vyloučeny.

II. Úplně *odpadají* ustanovení obmezující výpověď a vyšší nájemného u *velkých provozoven*, ať jest nájemníkem kdokoli a z doby kterékoli.

V § 9 odst. 1 č. 3 a odst. 2 č. 3 poslední 2 řádky o přípustnosti zvýšení u velkých provozoven možno vyškrtnouti.

Vydání Ochrana 1931 a Dodatek 1932 v tomto spisku citovaná v obmezeném počtu výtisků možno obdržeti v komisi Beníško a Jeřáb, knihkupectví v Plzni, Wilsonova tř. 14.

Zelinka: Ochrana nájemníků podle zákona ze dne 26. listopadu 1930 č. 166 Sb. z. a n., vydání 1931.

Obsahuje též znění zákona o mimořádných opatřeních bytové péče ze dne 11. července 1928 č. 118 Sb. z. a n., judikaturu, výklad a příklady výpočtu zvýšení nájemného. Stran 392. Cena 40 Kč.

Zelinka: Ochrana nájemníků podle zákona ze dne 27. října 1932 č. 164 Sb. z. a n. s další judikaturou (Dodatek 1932). Stran 92. Cena 12 Kč.

Ostatní dřívější vydání jsou rozebrána.

Tiskárna „NORMA" K. Hucl a spol. v Plzni.