

III. novely byl již v dřívějším doslovu § 1320 obč. zák. a byl převzat, by bylo naznačeno, že v první řadě jest k náhradě povinen ten, kdo má bezprostřední vinu, a že tento bezprostřední vinník jest postihem povinen chovateli zvířete, jenž ručí kromě něho (srov. motivy strana 397). Ale nehledě k tomu, že — jak právě řečeno — ručí spolu také chovatel zvířete, který »zanedbal jeho opatření«, nehodí se právě uvedený předpis na souzený případ, neboť má na mysli činnost mající nějaký vztah ke zvířeti, totiž buď si poštvání zvířete nebo jeho vydráždění, ale nemá na mysli případ, jako jest tuto, kde žalobce si psa vůbec nevšímal, a jest nejisto, zda o něm vůbec věděl. Kdyby se mu měla přičítati spoluvina, musila by býti zajisté také řešena otázka, zda žalobce o psu věděl a zda mohl při obyčejné opatrnosti (§ 1297 obč. zák.) seznati, že jeho srážka se žalovaným mohla by vyvolati zakročení psa. Těmito otázkami se odvolací soud neobíral, ale není třeba jimi se obírat podle toho, co bylo již shora vyloženo.

Čís. 7570.

Stavební ruch.

Bydlí-li čekatel v rodinném domku nejso jeho vlastníkem, jest mezi čekatelem a družstvem jako stavebníkem a vlastníkem domku poměr nájemní, pro nějž platí obmezení §§ 50 a 52 nař. ze dne 19. července 1923, čís. 160 sb. z. a n. Nájemní poměr může se vztahovati jen k celému domku a, jsou-li v něm dva byty, z nichž čekatel jeden obývá, jest čekatel oprávněn dáti druhý byt do nájmu (vzhledem k družstvu do podnájmu). Pro poměr mezi čekatelem a jeho nájemníkem neplatí obmezující předpisy § 50 a 52 nař. čís. 160/23, právě tak jako pro poměr vlastníka domku, bývalého čekatele, při čemž jest ovšem čekatel (vlastník domku) vázán stanovami družstva a obsahem smluv.

(Rozh. ze dne 1. prosince 1927, Rv I 1441/27.)

Žalobce byl čekatelem družstevního domu, jež obýval, a zaplatil družstevní podíl až asi na 3.000 Kč. Stavební družstvo se usneslo ponechat jednotlivým čekatelům na vůli případný pronájem bytů v čekatelských domech, pokud by je sami neobývali, s podmínkou, že nájemník musí býti členem družstva. Žalobce pronajal volný byt v družstevním domu žalované. Proti vyklizovacímu příkazu žalobce žalované z bytu vznesla žalovaná námitky, jimž procesní soud prvního stádu nevyhověl a ponechal vyklizovací příkaz v platnosti. Důvody: Žalovaná strana nemůže opíratí právo k používání bytu o stanovy stavebního družstva, neboť jest zřejmo, že není ve smluvním poměru se žalovaným družstvem, že družstvo žalované straně byt, o který se jedná, ani nepronajalo ani nepřidělilo a právní základ žalované strany k používání bytu spočívá v soukromoprávní úmluvě, ve smlouvě nájemní mezi ní a žalobcem. Poněvadž jest zjištěno, že jde o dům rodinný, jenž byl druž-

stvem předán do volné dispozice žalobcovy, jest žalobce k žalobě oprávněn. Na tento dům se podle § 31 čís. 1 zák. o ochraně nájemníků ze dne 26. března 1925, čís. 48 sb. z. a n. ochrana nájemníků nevztahuje a jest tudíž žalobce oprávněn, smlouvu nájemní se žalovanou stranou jí vypovědět, aniž by musel důvody k tomu uplatňovati a prokazovati. O d v o l a c í s o u d napadený rozsudek potvrdil. D ů v o d y: Po stránce právní má i odvolací soud za to, že žalobce jako čekatel jest ke sporu oprávněn, což lze souditi z výpovědi svědků a ani ze stanov stavebního družstva jasně nevyplývá, že žalobce je co do výpovědi bytu nějak omezen snad s ohledem na to, že i žalovaná jest členkou téhož družstva. Žalobce ujednal nájemní smlouvu bez součinnosti stavebního družstva, činži osobně přijímal, družstvu neodváděl, byl v přímém obligačním poměru k žalované, a je tedy k žalobě oprávněn bez ohledu na to, že v pozemkové knize jako vlastník není zapsán. Kdyby měla býti tato okolnost rozhodnou, nemohlo by žalovati ani stavební družstvo. Již z přednesu stran bylo nesporným, o jaké místnosti se jedná, a bylo lze posouditi vlastnost domu, tak že by byl důkaz místním ohledáním zbytečným, a stejně postradatelným jeví se dotaz u ministerstva sociální péče, poněvadž jde o otázku právní (§ 2 nařízení ze dne 19. července 1923, čís. 160 sb. z. a n.). Rozhodujícím je, že dům byl vystavěn v roce 1924, že se naň zákon o ochraně nájemníků nevztahuje a že tedy je nájemní poměr podle všeobecných ustanovení vypověditelný, aniž je třeba uváděti a osvědčovati důvod výpovědi.

N e j v y š š í s o u d nevyhověl dovolání.

D ů v o d y:

Po právní stránce má žalovaná neprávem za to, že žalobce podle zákona nebyl oprávněn, nájem ve sporném bytě sjednati nebo vypovědět, a že k tomu bylo oprávněno toliko družstvo. Nepopíráť žalovaná v dovolání, že dům, o nějž jde, byl stavěn podle zákona o stavebním ruchu a že žalobce jest čekatelem domu, v němž ona bydlí. Není tedy pochyby, že jest poměr stran navzájem a k družstvu posuzovati podle zákona ze dne 25. ledna 1923, čís. 35 sb. z. a n. o stavebním ruchu a podle provádějícího jej nařízení ze dne 19. července 1923, čís. 160 sb. z. a n. Podle nich se »čekatelem«, správněji »čekatelem vlastnického práva na rodinný domek«, nazývá osoba, jež se platně zavázala, rodinný domek pro ni jinou osobou stavěný převzít do soukromého vlastnictví šetříc předpisů o tom platných. Ze zjištění nižších soudů plyne, že v souzeném případě je mezi »čekatelem« a družstvem jako stavebníkem a vlastníkem domku poměr nájemní, ježto čekatel bydlí v rodinném domku a není jeho vlastníkem. Pro tento nájemní poměr platí ovšem obmezení §§ 50 a 52 nařízení ze dne 19. července 1923, čís. 160 sb. z. a n. Jako se však »čekatelství« vztahuje k vlastnickému právu na celý rodinný dům, tak se také může řečený nájemní poměr, jenž je tu jen jakousi zatímní náhradou čekaného práva vlastnického, vztahovati též jen k celému rodin-

nému domu. Je tudíž žalujícího čekatele bydlícího v rodinném domku s dvěma byty, z nichž jeden obývá, pokládati, dokud stavebník nepřevé domek do knihovního vlastnictví čekatelova, za nájemníka celého domu. Že by takový čekatel (nájemník) nesměl jím neobývaný druhý byt takto »najatého« domu dáti do nájmu, není v zákoně o stavebním ruchu řečeno a nelze to ani podle všeobecných právních zásad míti za zakázáno (§ 1098 obč. zák.). Pro tento nájemní poměr mezi čekatelem a jeho nájemníkem, jenž v poměru ke družstvu (stavebníku) je vlastně podnájemníkem, neplatí obmezující předpisy § 50 a 52 nař. čís. 160/23 sb. z. a n.; neboť platí jen pro poměr mezi nájemníkem ať již pravým nebo nájemníkem čekatelem a mezi vlastníkem, pokud je jím obec, okres, župa neb obecně prospěšné stavební sdružení. Neplatí tu právě tak, jako neplatí pro čekatele, jenž se již stal vlastníkem rodinného domu. Stejně jako on, bývalý čekatel jako vlastník, může druhý byt svého rodinného domu zpravidla, mimo případy obmezení zvláštními smlouvami neb stanovami, pronajmouti zcela volně, může to učiniti i čekatel jako budoucí vlastník. Ovšem bude jak vlastník rodinného domu tak i čekatel vždy vázán stanovami družstva a obsahem smluv, na př. trhovách smluv o rodinném domku. Než tato obmezení žalobce nepopírá. Netřeba se tudíž o tom dále šířiti. Použije-li se právních zásad právě dolíčených na souzený případ se zřetelem ke skutkovým zjištěním nižších soudů, je zřejmo, že žalobce, jsa čekatelem rodinného domku o dvou bytech, byl oprávněn druhý byt volně pronajmouti vlastním jménem, nikoli jen jako sprostředkovatel vlastníka (družstva); že družstvo mohlo mu ponechat na vůli případný pronájem bytu, stanovíc jen podmínku, by nájemník byl členem družstva; že družstvo k žalované ze smlouvy té není v nájemním poměru a že žalobce tudíž byl oprávněn, dáti jí výpověď, nejsa závislým na obmezeních § 52 nař. čís. 160/23 sb. z. a n. platných jen pro vlastníky tam naznačené. Nižší soudy uznaly proto výpověď právem za účinnou.

Čís. 7571.

Nedoplatky pojistných příspěvků k okresní nemocenské pojišťovně mají v exekučním řízení přednostní právo jen za podmínek a omezení § 76 zák. ze dne 25. října 1896, čís. 220 ř. zák. (§ 173 zákona ze dne 9. října 1924, čís. 221 sb. z. a n.).

(Rozh. ze dne 1. prosince 1927, R II 362/27.)

Rozvrhuje nejvyšší podání za vydraženou nemovitost vyhověl s o u d prvé stolice odporu knihovních věřitelů potud, že nepřikázal okresní nemocenské pojišťovně v přednostním pořadí pohledávku na zadrželých příspěvcích. R e k u r s n í s o u d napadené usnesení potvrdil. D ů v o d y: Okresní nemocenská pojišťovna si stěžuje do rozvrhového usnesení proto, že bylo vyhověno odporu knihovních věřitelů