

o zabavení nároku na vydání části pozemku, pokud se týče spoluvlastnických podílů, jehož prý nabyli povinní koupí (zastavěním). Státní pozemkový úřad ani ke koupí, pokud se týče k odprodeji ani k zastavěním nedal svolení. Bez tohoto souhlasu nemá však koupě ani zastavěním, ježto se staly proti zákazů, právní účinnost. Následkem toho se zabavený nárok, nejso po právu a nevznikuv po právu nehodí za předmět exekuce (§§ 325 a násl. ex. ř.) a rekursní soud, zamítnuv návrhy, nepochybil. Na věci nic nemění, že není vyloučeno, že Státní pozemkový úřad dá souhlas dodatně. Zatím souhlasu toho tu není a předbíhati onomu rozhodnutí Státního pozemkového úřadu nelze.

Čís. 11602.

Ochrana nájemců (zákon ze dne 26. dubna 1930, čís. 166 sb. z. a n.).

Podle § 7, druhý odstavec, zák. jest neplatná i dohoda při dojednání nájemní smlouvy, již se nájemce zavázal přijmouti na požádání pronájematele náhradní byt ve vyšším poschodí a vzdáti se nynějšího bytu, kdyby následkem vlastní potřeby pronájematele bylo přeložení tohoto bytu do vyššího poschodí nutné.

(Rozh. ze dne 22. dubna 1932, Rv II 219/32.)

Smlouvou ze dne 31. března 1927 najal žalovaný byt v prvním poschodí domu žalobců. V téže smlouvě bylo ustanoveno, že, kdyby následkem vlastní potřeby žalobců bylo přeložení tohoto bytu do vyššího poschodí nutné, žalovaný jest zavázán na požádání žalobců přijati náhradní byt ve vyšším poschodí a za to se vzdáti nynějšího svého bytu, jen plošná výměra náhradního bytu že nesmí býti menší než doposavadní byt. Žalobou, o niž tu jde, domáhali se žalobci na žalovaném, by byl uznán povinným vykliditi a odevzdati žalobcům byt v jejich domě v prvním poschodí proti tomu, že mu bude vykázán a odevzdán v nájem náhradní byt za týchž podmínek v témže domě v druhém poschodí. Procesní soud první stolice žalobu zamítl. **Důvody:** Žaloba není odůvodněna, ježto se ustanovení nájemní smlouvy ze dne 21. března 1927, které jedná o výměně bytu, příčí § 7 druhý odstavec zák. o ochr. náj., podle něhož ochrana nájemníků nemůže býti úmluvou stran omezena. Třebaže nejde o výpověď, nemohlo býti ujednáno při pronájmu bytu před 28. březnem 1928, tedy proti starému nájemníkovi, že za jistých okolností lze mu odňati byt bez ohledu na předpoklady § 1 zák. o ochr. náj. Takovou úmluvu považuje soud za neplatnou, jsou-li okolnosti, za kterých starý nájemník musí převzít nový byt, horší, než v podobných případech ustanovení § 1 (2) zák. o ochr. náj. Jest tedy jen otázkou, zda právě úmluva ze dne 31. března 1927, pokud jedná o výměně bytu, jest pro žalovaného horší než příslušné ustanovení § 1 zák. o ochr. náj., a nerozhodné jest, zda snad žalující strana přizpůsobila nyní žalobní nárok předpisům o ochraně nájemníků tím, že dává žalovanému dostatečný náhradní byt a zda skutečně žalující strana nutně pro sebe potřebuje bytu žalovaného. (Dr. Zelinka: Ochrana nájemníků vydání z roku 1928 str. 181.) Ustanovení smlouvy ze dne 31. března 1927 znamená podle názoru soudu pro žalovaného obmezení jeho práv na ochranu nájemců, příslušejících mu podle § 1 zák. o ochr. náj. Žalu-

jící strana si totiž vymínila výměnu bytu, bude-li ho potřebovati. Podle § 1 odst. (2) čís. 12 zák. o ochr. náj., kteréžto ustanovení dopadá na souzený případ, musí pronajímatel potřebovati bytu sám nutně pro sebe. Co do náhradního bytu zase uvádí nájemní dohoda ze dne 31. března 1927 jen to, že jeho plošná výměra nesmí býti menší. Neobsahuje tedy dohoda vůbec nic o výši nájemného jakož i o ostatních vlastnostech náhradního bytu, které jsou uvedeny ve vládním nařízení ze dne 26. června 1930, čís. 130 sb. z. a n. a které chrání nájemníka před nabídnutím náhradního bytu, který snad i ohledně zdraví i ohledně jeho ostatní potřeby a výše nájemného snad neodpovídá potřebám nájemníka. Podotýká se ještě, že § 1 odst. (2) čís. 20 zák. o ochr. náj. předpokládá rovněž nutnou potřebu a že žalující strana ani netvrdila, že nabyla vlastnictví dva roky před podáním žaloby a že žalovaný opatřením dostatečného bytu by se neoctl v hospodářské tísní. Jest tedy tím vším zjištěno, že ustanovení dohody ze dne 31. března 1927 jest pro žalovaného ohledně umluvené výměry bytu horší než příslušné ustanovení zákona o ochr. náj., znamená tedy obmezení jeho práv v řečeném smyslu a jest proto smluvená výměra, přičic se § 7 (2) zák. o ochr. náj. neplatná. Žalující strana není tedy oprávněna žádati výměnu bytu a byla žaloba zamítnuta. O d v o l a c í s o u d napadený rozsudek potvrdil. D ů v o d y: Odvolací soud připojuje se plně k právnímu názoru napadeného rozsudku. Úmluva tak, jak jest písemně zjištěna přesně podle vůle obou smluvních stran, jest prostě obejitím předpisů zákona na ochranu nájemníků, jak jest zapovězeno §em 7 cit. zák. Smlouvou touto vyhrazuje si pronajímatel zcela podle své potřeby žádati na nájemníku zrušení nájemní smlouvy o pronajatém bytu, pro kterýžto případ zároveň nájemník přejímá povinnost přijmouti nějaký náhradní byt též v některém vyšším poschodí domu. Tento případný náhradní byt jest blíže vymezen jen co do plošné velikosti, která nesmí býti menší než dosavadního bytu. Díkce »nur darf« jest dokladem, že jen tato náležitost náhradního bytu jest mezi stranami předem určena, kdežto jiné náležitosti bytu ani přibližně nejsou vymezeny. Nemá proto pravdu žalující strana, vycházejíc ve svých vývodech odvolacích z předpokladu, že úmluva obsahuje i nájemní smlouvu o novém náhradním bytu, jejíž platnost jen je podmíněna zároveň smluvenou skutečností. Vždyť ve smlouvě ani podle vědomí smluvních stran není o novém náhradním bytu dosud nic známo, ani ve kterém poschodí bude, tím méně jaké nájemné bude se z něho platiti. Smlouvou zavázal se tedy nájemník vykliditi najatý byt a odevzdati pronajímatelům, kdy si toho budou přát, kdy to budou potřebovati. I tato podmínka je daleko těžší než zákon při jednotlivých důvodech výpovědních, respektujících potřebu pronajímatelovu (čí. 12, 20) přímo předpisuje. Ve všech případech bere se zřetel jenom na nutnou potřebu vlastní, kteroužto náležitost pronajímatel musí dokazovati. Praví-li se ve smlouvě: »Sollte infolge Selbstbedarf eine Verlegung der gemieteten Wohnung nötig sein«, stanoví se tím jen nutnost vyklizení najatého bytu následkem vlastní potřeby, nikoliv vyklizení bytu následkem nutné vlastní potřeby: rozsahem jsou oba tyto pojmy rozdílné. Smlouva, o niž se žaloba opírá, zřejmě odporuje § 7 cit. zákona. Zcela právem proto první soud žalobu zamítl.

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

Důvody:

Žalobci opírají nárok, jehož se domáhají žalobou, o dohodu při dojednání nájemní smlouvy, jíž se žalovaný zavázal přijmouti na požádání žalobců náhradní byt ve vyšším poschodí a vzdáti se nynějšího bytu, kdyby následkem vlastní potřeby žalobců bylo přeložení tohoto bytu do vyššího poschodí nutné. Leč dohoda tato jest, stavši se při ujednání nájemní smlouvy, neplatná podle § 7 odst. (2) zákona na ochranu nájemníků (zákon čís. 166/30 sb. z. a n.), proto, že při ujednání tom jest chráněn nájemník zákonem z důvodu, by nebyl vykořisťován pronajímatelem, takže jest v okamžiku tom považován skoro za osobu potřebující zvláštní ochrany zákona (rozh. čís. 1780, 5528 a 5873 sb. n. s.). Je-li neplatná smlouva, o níž žalobci opřeli svůj nárok, padá tím i nárok sám. Nižší soudy posoudily proto věc správně s hlediska právního, zamítнувše žalobu.

Čís. 11603.

Nebylo-li vyhověno dovolání ani té ani oné strany, jest navzájem zrušiti útraty dovolání, přibližně stejné, jest však, podala-li jen jedna ze stran dovolací odpověď, uložiti druhé straně, by jí nahradila útraty dovolací odpovědi, jež byly potřebné k účelnému domáhání pokud se týče bránění práva.

(Rozh. ze dne 23. dubna 1932, Rv I 974/31.)

Procesní soud první stolice uznal podle žaloby, že se manželství stran rozvádí od stolu a lože z viny žalované manželky. Odvolací soud vyhověl odvolání žalované potud, že uznal na rozvod manželství z viny obou stran. Do rozsudku odvolacího soudu podaly dovolání obě strany, dovolací odpověď podala jen žalovaná.

Nejvyšší soud nevyhověl dovolání ani té ani oné strany, zrušil útraty obou dovolání a uložil žalobci, by nahradil žalované útraty dovolací odpovědi. Útratový výrok odůvodnil

t a k t o:

Poněvadž útraty obou bezúspěšných dovolání jsou přibližně stejné, bylo je navzájem zrušiti (§ 43 odstavec první c. ř. s.). Avšak žalovaná, používši práva vyhrazeného jí ustanovením druhého odstavce § 507 c. ř. s., podala na žalobcovo dovolání dovolací odpověď a má tudíž nárok, by jí žalobce, — jenž sám nepodal dovolací odpovědi na dovolání žalované, — nahradil útraty dovolací odpovědi, jež byly potřebné k účelnému domáhání, pokud se týče bránění práva (§ 41, 50 c. ř. s.).

Čís. 11604.

Žaloba podle § 35 ex. ř.

Zavázal-li se manžel smírem při dobrovolném rozvodu manželství od stolu a lože platiti manželce a dětem vyživovací dávky vyměřené na zá-