

zápůjčky vykládá žalovaný i v dovolání věc aspoň nepřímo tak, že splatnost její měla nastati dnem splatnosti této válečné půjčky, t. j. dne 1. října 1920. Ale tak nelze rozuměti úmluvě, o kterou žalovaný opírá svůj názor. Odvolací soud postřehl správně rozdíl mezi zjištěním soudu první stolice, že splatnost dluhu neměla nastati před vyplacením válečných půjček (bevor nicht die Kriegsanleihen eingelöst werden), a závěrem, jež týž soud učinil z uvedeného skutkového zjištění, že dluh nebude moci býti požadován před splatností válečných půjček (bis die Kriegsanleihepapiere selbst fällig sind). Žalovaný snaží se využití tohoto odchýlného závěru ve svůj prospěch. Úmysl stran nesměřoval však k tomu, by splatnost zápůjčky nastala teprve dnem 1. října 1930. Strany nepomýšlely na toto datum, nýbrž na skutečné splacení dluhopisů. To jest patrné ze skutkového přednesu žalovaného v odpovědi na žalobu, podle něhož splatnost zápůjčky byla odsunuta až do vyplacení válečné půjčky z toho důvodu, by žalovaný mohl si tím opatřiti potřebné peníze (Einlösung der Kriegsanleihen). O to šlo stranám, a to potvrdil i svědek Jindřich U., jenž mluvil opět jen o splacení a ne době splatnosti válečné půjčky. Odvolací soud dovodil z toho správně, že splatnost zápůjčky nastala hned, jakmile bylo jisto, že k splacení válečných půjček vůbec nedojde, což se stalo důsledkem zákona čís. 216/24 uplynutím lhůt stanovených na jeho základě. Tím je také dostatečně vysvětlena příslušná část důvodů napadeného rozsudku, z níž snaží se dovolatel vyvoditi odlišný smysl. Odvolací soud vyslovil tím jen tolik, že pohledávka stala se splatnou hned, jakmile jest jisto, že nedojde k očekávané výplatě.

### Čís. 6973.

**Státní zaměstnanec, pro něhož byl byt politickým úřadem pravo-  
platně zajištěn podle §u 13 zákona ze dne 11. července 1922, čís. 225  
sb. z. a n. v doslovu čl. I. zákona ze dne 26. dubna 1923, čís. 87 sb.  
z. a n. a jenž se do bytu nastěhoval a v něm bydlí, neužívá ho bez právního  
důvodu proto, že se nemůže dohodnouti s vlastníkem domu o ob-  
sahu nájemní smlouvy.**

Zajištění bytu pro státního zaměstnance není ještě pronájemem bytu, nýbrž vyžaduje se ještě uzavření nájemní smlouvy státního zaměstnance s vlastníkem domu. Státní zaměstnanec není však nucen, by uzavřel nájemní smlouvu toho obsahu, jak si přeje vlastník domu.

§ 14 čís. 2 zákona na ochranu nájemců ze dne 26. března 1925, čís. 48 sb. z. a n. předpokládá, že byla nájemní smlouva již uzavřena.

§u 12 zákona ze dne 30. října 1919, čís. 592 sb. z. a n. dlužno použiti i na případ §u 13 zákona ze dne 11. července 1922, čís. 225 sb. z. a n.

(Rozh. ze dne 7. dubna 1927, Rv I 379/27.)

Žalovanému státnímu zaměstnanci byl zajištěn byt v domě žalobcově. Ježto státní zaměstnanec zdráhal se uzavřítí nájemní smlouvu toho obsahu, jak žádal žalobce, domáhal se žalobce na žalovaném vyklizení bytu,

ježto prý ho užívá bez právního důvodu. Procesní soud první stolice uznal podle žaloby, odvolací soud žalobu zamítl.

Nejvyšší soud nevyhověl dovolání.

### D ů v o d y:

Žaloba o vyklizení bytu opřena jest o tvrzení, že žalovaný bytu užívá bez jakéhokoli právního důvodu. Z té příčiny nejde tu o řízení ve věcech nájemních po rozumu §u 560 a dal. c. ř. s. a tedy ani o lhůty §u 575 c. ř. s. Ve věci nutno jen rozřešiti otázku, zdali státní zaměstnanec, pro něhož byl byt politickým úřadem pravoplatně zajištěn podle §u 13 zákona ze dne 11. července 1922, čís. 225 sb. z. a n. v doslovu článku I. zák. ze dne 26. dubna 1923, čís. 87 sb. z. a n. (prodlouženého co do platnosti zákonem ze dne 16. prosince 1926, čís. 235 sb. z. a n. až do 31. prosince 1927) a jenž se do bytu nastěhoval a v něm bydlí, užívá ho bez právního důvodu proto, že vlastník domu se strany jedné a státní zaměstnanec se strany druhé nemohou se dohodnouti o obsahu smlouvy nájemní. V souzeném případě žádá totiž vlastník domu, by smlouva nájemní byla uzavřena na dobu pěti let za roční nájemné 3.600 Kč mimo vodné a obecní dávky a aby bylo nájemné zapláceno na tři léta předem, kdežto státní zaměstnanec pokládá tyto podmínky v žádaném rozsahu za nepřijatelné, ač byl ochoten podle podání ze dne 3. března 1926 vyjíti požadavkům žalobcovým již značně vstříc. Nutno zajisté přisvědčiti dovolateli v tom, že zajištění bytu pro státního zaměstnance není ještě pronájmem bytu, že státní zaměstnanec nevstupuje prostě v nájemní poměr svého předchůdce a že nepokračuje v tomto nájemním poměru, nýbrž že jest třeba nové nájemní smlouvy. Jest to zjevno již z odstavců (1) a (3) §u 13 zm. zákonů, neboť zákon sám praví, že uprázdněný byt musí býti pronajat státnímu zaměstnanci a mluví o zrušení dřívější nájemní smlouvy. Zajištění bytu nemá jiného významu, než že vylučuje každou jinou disposici vlastníka domu se zajištěným bytem, kromě pronájmu státnímu zaměstnanci, kterého úřad označil, že tedy byt smí býti pronajat jedině dotyčnému státnímu zaměstnanci a že nesmí býti pronajat jinému nájemníkovi (srv. rozhodnutí čís. 4960 sb. n. s.). Ani odvolací soud není jiného názoru, třebaže to výslovně nebyl vyslovil. Ale z této nutnosti nové smlouvy nájemní nenásleduje ještě, že by státní zaměstnanec — chtěl-li by si zajištěný byt udržeti — byl nucen uzavřítí nájemní smlouvu toho obsahu, jak by si přál pronajímatel. Takový právní názor vedl by k tomu, že by ve mnoha případech účel zákona o zajištění bytů pro státní zaměstnance, kteří jsou činni v místě svého úředního sídla v zájmu veřejném, byl zmařen anebo z valné části dán do rukou pronajímatelů, o nichž zákonodárci nepředpokládají, že by dobrovolně ze svých požadavků ve prospěch dosažení účele zákona něco slevili. Nutno podržeti na mysli, že i zákon čís. 225/1922 »o mimořádných opatřeních bytové péče« jest jedním z prostředků, kterými se mělo čelit bytové nouzi, a že jeho předpisy jsou právem donucovacím. Nutno zejména podržeti na mysli, že státní zaměstnanec, který může býti kdykoli přeložen, nemůže se smlouvou vázati na celou řadu let, a že není po

pravidle také s to, by nájemné na několik let předem zaplatil. Všechny tyto důvody by platily i pro byty nepoživající záštity zákona o ochraně nájemníků. Avšak ani o tento případ zde nejde a neprávem to dovolatel tvrdí.

Dovolatel poukazuje pro svůj názor, že žalovaný jest povinen buď uzavřít smlouvu nájemní toho obsahu, jak si to přeje žalobce, nebo byt vykliditi, na předpis §u 14 čís. 2 zák. o ochr. náj. ze dne 26. března 1925, čís. 48 sb. z. a n., podle něhož předpisy §§ 8—12 (o nájemném) nevztahují se na smlouvy nájemní, učiněné po 31. březnu 1925 aspoň na dobu pěti let o bytech skládajících se ze tří nebo více obytných místností mimo kuchyně a pokojíky pro služebné. Tento názor odůvodňuje dovolání tím, že i v tomto případě jde o byt třípokojový, který byl zajištěn a žalovaným do užívání vzat až v listopadu 1925, že prý ohledně tohoto bytu platí podle zmíněného §u 14 (2) zák. o ochr. náj. volnost smluvní a že prý si zákonodárce musil býti vědom, co ustanovují zákony čís. 225/1922 a čís. 87/1923, takže zákon novější ruší starší, pokud nejsou ve shodě; zákon prý ponechal úvaze zaměstnance, by si pomyslel, je-li zajištěný byt pro něho vhodným i po stránce finanční. Při tom dovolání samo připouští, že »jest zajisté žalovaný oprávněn, by si činži upravití dal« (což by bylo pochybno, kdyby tu §§ 8—12 zák. o ochr. náj. neplatily, když § 22 cituje toliko §§ 9, 13 a 16), ale míní, že nejde tu jen o výši činže, nýbrž i o jiné podmínky nájemní smlouvy, takže, i kdyby byla výše činže stanovena, nebyla by tím sjednána nájemní smlouva, které jest nevyhnutelně třeba, chce-li žalovaný užívati bytu na podkladě právního důvodu. Než ani s těmito důvody není dovolatel v právu a dopouští se logické chyby, že svůj požadavek pokládá již za smlouvu. Nutným předpokladem §u 14 čís. 2 zák. o ochr. náj. jest, by strany po 31. březnu 1925 učinily nájemní smlouvu aspoň na dobu 5 let o bytu nejméně třípokojovém. Není-li tu takovéto smlouvy o pětiletém trvání nájmu, pak i třípokojové byty podléhají ochraně nájemníků. Smlouva pak jest tu teprve tehdy, když souhlasí obě strany, a nikoli již tehdy, když si to přeje jen vlastník domu, ale když nesouhlasí státní zaměstnanec. Předpis §u 14 zák. o ochr. náj. nemá zde tedy místa. Přes to však, že ke smlouvě nájemní mezi stranami dosud nedošlo, nelze tvrditi, že žalovaný užívá bytu bez právního důvodu. Smlouva nájemní přijde k místu projevenou souhlasnou vůlí stran o podstatných kusech smlouvy, totiž o předmětu a nájemném (§ 1094 obč. zák.). Předmět jest v tomto případě nesporný. O nájemném není sice shody, ale pro tento případ ustanovuje § 12 zák. ze dne 30. října 1919, čís. 592 sb. z. a n., kterýžto předpis stále ještě platí, že, vzejde-li pochybnost o přiměřenosti posledního nájemného a nedojde-li k dohodě stran o výši náhrady za užívání bytu (kterážto náhrada podle uvedeného zákona zastupovala místo nájemného), rozhodne o výši okresní soud v řízení nesporném. I tuto okolnost odvolací soud již správně vyložil. Dovolání upírá ovšem tomuto předpisu platnost pro souzený případ, protože prý jde o byt vyňatý co do výše nájemného z ochrany nájemníků. I kdyby se chtělo připustiti,

že by tomu tak bylo, bylo již shora vyloženo, že na tento byt se zákon o ochraně nájemníků vztahuje.

Pokud jde o dosavadní platnost §u 12 zák. ze dne 30. října 1919, čís. 592 sb. z. a n. o jeho použitelnost i na případy §§ 2 a 13 zákonů čís. 225/1922 a 87/1923, možno odkázati na zevrubné důvody zdejšího rozhodnutí čís. 5255 sb. n. s. Tam sice šlo o případ §u 2 odst. 2, ale tytéž důvody platí stejnou měrou i pro souzený případ podle §u 13 cit. zák. Jakmile bude výše nájemného určena, ať již dohodou stran nebo soudem, dojde ke smlouvě nájemní, neboť ostatní žalobcem kladené podmínky jsou pro hotovost nájemní smlouvy bezpodstatnými a, nedohodnou-li se v těchto směrech strany, nastoupí právní předpisy o tom platné. Žalovaný nabyt nároku na nájem bytu pravoplatností zajišťovacího výnosu a jest ochoten přiměřené nájemné platiti, což vidno již z toho, že nájemné, které pokládal za přiměřené, ano i zvýšené nájemné, žalobci posílal a žalobce tím, že je nepřijal, nezměnil nic na právním nároku žalovaného. Dokud nedojde k ujednání nájemní smlouvy mezi stranami, dotud má žalovaný nárok na pronajetí bytu a dotud nelze říci, že užívá bytu bez právního důvodu.

#### Čís. 6974.

**Bylo-li poslední pořízení vpravdě pouhým dovětkem, nemělo být zaváděno řízení podle §u 125 a 126 nesp. říz. Bylo-li přece zavedeno, jest posuzovati žalobu dědiců ze zákona, kteří byli poukázáni na pořad práva, o neplatnost posledního pořízení, podle §u 228 c. ř. s., je-li z obsahu žaloby zřejmo, že napadají poskytnutí odkazů. Zájem žalobců na brzkém určení sporného právního poměru jest dán tím, že jim bylo uloženo podati žalobu do určité lhůty.**

**Pokud jest míti za to, že zůstavitel zamýšlel poslední pořízení, je-  
muž se nedostávalo forem písemného posledního pořízení, zachovati  
v platnosti i jako ústní poslední pořízení.**

(Rozh. ze dne 7. dubna 1927, Rv II 179/27.)

Žaloba dědiců ze zákona o určení, že poslední pořízení jest neplatné a že žalovaným nepřísluší z něho dědické právo k pozůstalosti, byla zamítnuta soudy všech tří stolic, Nejvyšším soudem z těchto

#### d ů v o d ů:

Předeslati dlužno toto: Usnesením pozůstalostního soudu ze dne 12. června 1926 byla na základě posledního pořízení Rozalie L-ové ze dne 27. prosince 1925 jako ústního testamentu přijata k soudu dědická přihláška obou žalovaných a zároveň byli žalobci jako zákonní dědicové