

Č. 6268.

Ochrana nájemníků: K výkladu § 4 zák. o ochraně nájemníků č. 48/25.

(Nález ze dne 1. února 1927 č. 1806).

V ě c: Jan P. ve M. proti zemské správě politické v Praze o potvrzení dle § 4 zák. o ochraně nájemníků.

V ý r o k: S t í ž n o s t s e z a m í t á j a k o b e z d ů v o d n á .

D ů v o d y: Výměrem z 18. února 1926 potvrdila osp v T. po provedeném šetření na základě § 4 zák. o ochraně nájemníků č. 48/25, že firma . . . v M. k účelům provozním, t. j. k ubytování svého zaměstnance Antonína Z., nutně potřebuje ve svém domě v M. bytu, obývaného nyní Janem P. Odvoláním domáhal se nájemník P. zrušení tohoto výměru, namítaje, že Antonín Z. již není u žádající firmy zaměstnán. Nař. rozhodnutím nevyhověla zsp v Praze odvolání, ježto šetřením bylo zjištěno, že žádající firma dotčeného bytu skutečně nutně potřebuje k účelům provozním pro svého zaměstnance, a to pro dílovedoucího Emila F., podotýkajíc, že okolnost, že Antonín Z., jenž původně byl označen za nájemníka, ze služeb firmy vystoupil a že firma dodatečně označila jiného nájemníka, nemá žádného účinku na rozhodování ve věci samé, nejsou zákonem odůvodněna.

Stížnost namítá, že podle § 4 zák. č. 48/1925 jest v žádosti o potvrzení udati nájemníka, kterému má býti dána výpověď, a zaměstnance, pro něhož majetník podniku byt potřebuje. Úřad I. stolice rozhodl, že tu je nutná potřeba podniku pro ubytování Jana Z. Pak ovšem nemůže druhá stolice, aniž byla podána majitelem podniku nová žádost, výměr ten pozměniti a vysloviti, že potvrzení platí pro jiného zaměstnance.

Nss neshledal stížnost důvodnou.

§ 4 zák. ze 26. března 1925 č. 48 Sb. praví, že, jde-li o důvod výpovědi podle § 1, odst. 2 č. 11 cit. zák., musí býti potřeba podniku prokázána pravoplatným potvrzením pol. úřadu I. stolice, a dodává, že v žádosti o potvrzení jest udati nájemníka, kterému má býti dána výpověď, a zaměstnance, pro něhož majetník podniku byt potřebuje. Zákon pak vyhrazuje nájemníkovi právo odvolací a stanoví proto, že nájemníka jest jako stranu o zahájeném řízení vyrozuměti.

Kdyby se zákonné ustanovení to, že v žádosti jest uvést dotčeného nájemníka, vyložilo doslovně, bylo by snad lze přisvědčiti názoru, stížností hájenému, že pojmenování onoho zaměstnance, pro kterého majetník podniku byt potřebuje, je tak nezbytným požadavkem, že nelze uznati potvrzení, uznávající potřebu bytu pro zaměstnance v žádosti uvedeného, již za právně účinné, když později nastala změna v osobě zaměstnance toho. Leč ustanovení věty čtvrté § 4 nutno vyložiti v souvislosti s předpisem § 1, odst. 2 č. 11 cit. zák. a se zřetelem k účelu a tendenci zákonných předpisů těch.

Z ustanovení těch plyne, že zákon zamýšlí umožniti, aby majitel podniku továrního, živn. neb zeměd. uspokojil objektivní potřebu svého podniku z důvodů provozních, aby totiž v bytě, zřízeném při podniku, mohl ubytovati zaměstnance, v určitém oboru svého podniku zaměstna-

ného, a aby byl uspokojením bytové potřeby toho kterého zaměstnance buď zajištěn další nerušený a prospěšný provoz podniku neb aby podnik vůbec byl v provozu udržován. Má-li se věc takto, pak ovšem vstupuje osoba onoho zaměstnance, pro kterého podnikatel bytu potřebuje, do pozadí, poněvadž právě jde o objektivní uspokojení potřeby podniku; změna v osobě zaměstnance toho, nastalá v průběhu řízení, nepadá na váhu, je-li jinak šetřením zjištěno, že bytová potřeba pro ubytování zaměstnance, ať původně, ať později označeného při podniku tu jest.

Dále jest přihlížeti k tomu, že podle výslovného znění zákona jsou stranami v řízení podle § 4 cit. zák. jen majetník podniku a nájemník, nikoliv též onen zaměstnanec, pro něhož se potřeba bytu uplatňuje. Ale pak může předpis zákona, že jest uvést i zaměstnance toho, míti jen ten význam, že se úřadu má tím poskytnouti možnost, vhodným způsobem zjistiti, zda majitel podniku potřebuje bytu skutečně pro svého zaměstnance, v tom kterém oboru zaměstnaného, z důvodů provozních, a že majitel podniku nevyužítkuje předpisu toho k tomu, aby se zbavil nevhodného mu nájemníka, aniž byla prokazatelná nutná potřeba, ubytovati vlastního zaměstnance.

Když udání osoby zaměstnance, pro něhož se byt potřebuje, je nutné jen k tomu účelu, aby byla zjištěna objektivní možnost uspokojení nutné potřeby podniku, pak by okolnost, že druhá stolice vydala potvrzení pro jiného zaměstnance podniku než učinila stolice první, mohla padati na váhu jen, pokud by dosavadní nájemník žádaného bytu tvrdil, že mu změnou tou bylo znemožněno, během řízení správního uplatňovati námitky proti úřadem předpokládané potřebě podniku právě pro onoho zaměstnance, kterého II. stolice označila. Takových námitek však stížnost v tomto případě nevznáší.

Nelze konečně zajisté přehlížeti, že jde-li o důvod výpovědi podle § 1, odst. 2 č. 11 zák. o ochraně nájemníků, skládá se řízení ze dvou fází, jednak ze zvláštního řízení před úřadem politickým, týkajícího se zjištění nutné potřeby a z řízení před řádným soudem, týkajícího se otázky, zda jest soudem udělení neb odepření svolení k výpovědi z důvodu nutné potřeby podniku. Ježto pak řízení to se po delší dobu protahuje, odporovalo by zřejmě účelu zákona, kdyby úřad, který průběhem zahájeného řízení zjistil, že tu potřeba pro jiného než původně označeného zaměstnance jest, k této změně nemohl přihlížeti a nesměl potvrditi, že tu jest nutná potřeba, byť i pro jiného zaměstnance podniku.

Neshledal proto nss, že by nař. výrok byl v rozporu se zákonem a neshledal také, že by řízení bylo neúplné, když úřad šetřením zjistil, že podnik bytu nyní potřebuje pro svého zaměstnance Emila F.

Č. 6269.

Pozemková reforma: I za platnosti vl. nař. č. 225/1921 může stpů činiti dispoice podle § 4 zák. o hospodaření na zabrané půdě sám a přímo, nikoliv jen jako druhá stolice k odvolání z rozhodnutí obvodových úřadoven.

(Nález ze dne 1. února 1927 č. 1895).