

Čís. 5255.

Mimořádná opatření bytové péče.

O určení výše nájemného za byty, přikázané dle §u 2 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., jest jednati v řízení nesporném.

(Rozh. ze dne 2. září 1925, R II 254/25.)

Navrhovatelé, jimž byl okresní politickou správou přikázán byt podle §u 2, odstavec druhý, 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., domáhali se na okresním soudě, by byla v nesporném řízení stanovena výše nájemného. Soud první stolice návrhu vyhověl, rekursní soud návrh zamítl. **Důvody:** Zákon o zabírání bytů ze dne 30. října 1919 nepozbyl účinnosti. Dnem 30. června 1921, čís. 592 sb. z. a n. pominulo jen zmocnění obcí a společných bytových úřadů k dalšímu provádění opatření podle §u 2—31 zákona, kteréž zmocnění bylo § 70 zákona ze dne 11. března 1921, čís. 100 sb. z. a n. prodlouženo do 30. června 1921. Dnem 30. června 1921 nepozbyl zejména platnosti předpis §u 12 o výši náhrady za byty zabrané a o příslušnosti soudu k určení náhrady té v případech, v §u 12 (3) uvedených, neboť dnem 30. června 1921 nemohla přestati ani veškerá působnost obcí a společných bytových úřadů (§ 14 zákona ze dne 11. července 1922, čís. 225 sb. z. a n.). Přes to bylo rekursu vyhověti. V případě tomto nejde o zabírání bytů ve smyslu onoho zákona, nýbrž o určení nájemného dle §u 2 zákona ze dne 11. července 1922, čís. 225 sb. z. a n. v doslovu zákona ze dne 26. dubna 1923, čís. 87 sb. z. a n. Zákon tento nemá předpisu o tom, jak má býti určeno nájemné z bytů určeným nájemníkem. Ustanovení §u 12 zákona o zabírání bytů nelze obdobou použiti, neb jest to výjimečný zákon, který se jen vztahuje na byty, o které tu nejde. Poněvadž není jiného zákonného ustanovení o určení nájemného určeným nájemníkem dle §u 2 zákona ze dne 11. července 1922, čís. 225 sb. z. a n. v doslovu zákona ze dne 26. dubna 1923, čís. 87 sb. z. a n. v řízení nesporném a nejde též, jak vyplývá z návrhu, o ustanovení výše nájemného podle zákona o ochraně nájemníků, nebyl soud první stolice oprávněn určití nájemné v řízení nesporném.

Nejvyšší soud zrušil napadené usnesení a uložil rekursnímu soudu, by rozhodl o rekursu, nehledě k duvodu zamítnutí.

Důvody:

Rekursní soud sám právem zdůrazňuje, že zákon ze dne 30. října 1919, čís. 592 sb. z. a n., zejména jeho předpis §u 12 nepozbyl posud platnosti, protože dnem 30. června 1921 pominulo dle §u 70 zákona ze dne 11. března 1921, čís. 100 sb. z. a n. pouze zmocnění obcí (společných bytových úřadu) k dalšímu provádění opatření podle §u 2—31 onoho zákona. To vysvětluje také již z ustanovení §u 14 zákona ze dne 11. července 1922, čís. 225 sb. z. a n., kde se praví, že zabrání bytů a míst-

ností, provedená podle zákona ze dne 30. října 1919 zůstávají v platnosti, že obce (společné bytové úřady) mohou podle toho zákona činiti veškerá opatření, nutná za účelem správy a vrácení bytů zabraných a za účelem zabezpečení svých práv a splnění svých povinností, ze zabránění pro ně vyplývajících, a že obec může nájemníku zabraného bytu dáti výpověď. Jest ovšem dále správné, praví-li rekursní soud, že v tomto případě nejde o zabírání bytů ve smyslu zákona čis. 592/1919, nýbrž o určení nájemníka dle §u 2 zákona ze dne 11. července 1922, čis. 225 sb. z. a n. v doslovu zákona ze dne 26. dubna 1923, čis. 87 sb. z. a n. Nelze však přistoupiti na jeho názor, že z toho důvodu, že tento zákon nemá ustanovení o tom, jak má býti určeno nájemné z bytu, pro kterýž okresní politická správa (magistrát) určila nájemníka, nelze nájemné ustanoviti soudem v řízení nesporném. Zákon čis. 592/1919 vyvolán byl kromobyčejnými poměry bytové nouze a propůjčoval také obcím (společným bytovým úřadům) mimořádná práva, zmocniv je ku zabírání bytu a místností, třeba i obydlených za jistých podmínek, by takovým způsobem činěna byla rázná opatření ku zmírnění a odstranění bytových nedostatků. Po zkušenostech, nabytých prováděním tohoto zákona, bylo toto mimořádné zmocnění obcí (společných bytových úřadů) dnem 30. června 1921 zastaveno, jinak však zákon sám, jak shora již vyloženo, za účelem další správy a vrácení zabraných bytů ponechán ještě v platnosti, ale, by nadále ještě trvajícím neutěšeným poměrem bytovým bylo částečně odpomáháno, byl vydán zákon čis. 225/22, jenž zejména předpisy §u 2 a 13 hleděl této snaze vyhověti. Zákon tento byl pak nově upraven novelou čis. 87/23, ale oba, jak již zápisy jejich dosvědčují, byly vydány rovněž jako zákon o zabírání bytu za účelem mimořádných opatření bytové péče. Pokud se zejména týče předpisu §u 2, bylo omezeno oprávnění okresní správy politické pouze na to, že po marné výzvě majitele domu, by sám do jisté lhuty pronajal, určila, tedy jemu vnutila nájemníka pro jeho nepronajaté a neobydlené místnosti, hodící se k obývání. Ale jak zákon čis. 592/19 tak i tyto pozdější zákony čis. 225/22 a čis. 87/23 sledují v podstatě též účel, totiž čeliti bytové nouzi, souvisejí úzce spolu, an dřívější nahrazen pozdějším, jenž jest toliko jeho pokračováním s jinými, ale za týmž cílem jdoucími předpisy. Též dle tohoto novějšího zákona neurčuje správní úřad výši nájemného, nýbrž ponechává to především dohodě stran. Zákon čis. 592/1919 obsahoval výslovně ustanovení (§ 12), že, nedošlo-li v té příčině k dohodě, jest povolán okresní soud (nájemní úřad), aby v řízení nesporném určil náhradu, nebylo-li nájemné ze zabavených místností a bytu stanoveno. Nebyl-li posud tento předpis zákona zrušen a celý zákon čis. 225/1922 a čis. 87/1923 jsou pokračováním zákona dřívějšího, jehož účely podobně sledují, není příčiny pochybovati o tom, že téhož předpisu o určení prvního nájemného lze použiti i v tom případě, že o to požádal nájemník, určený okresní politickou správou dle §u 2 novějšího zákona. Z toho důvodu nepřipadlo ani zákonodárci, by do novějšího zákona opět přeji-mal též nebo podobný předpis, který úřad a v jakém řízení má ustanoviti výši nájemného, pakli se strany nedohodly. Nutno uvážiti ještě toto: Nejen majitel domu, nýbrž i nájemník má stejně živý zájem na tom, by věděl, kolik z bytu a místností, pro něž byl proti vůli jejich majitele

určen, má platiti, po případě aspoň na soudě ukládati. Neboť by i pro něho mohla vzejít, zejména kdyby poměr zůstal po delší dobu neurovnán, trapná situace. Otázka úpravy nájemného, kdyby měla se státi jen v cestě sporu, byla by ponechána v tom ohledu, kdy se tak stane, více nebo méně libovůli majitele domu. To nelze rozhodně schvalovati. Mimo to úprava dala by se cestou zdlouhavou a nákladnou a nelze seznati, proč by se měla dáti přednost takovému řízení před jednodušším a lacinějším řízením nesporným, jež moderní zákony očividně, kde se tak jen může státi, podporují a kteréž může téhož účelu dosáhnouti stejně dobře, ale rychleji a s úsporou nákladů. Proto prvý soud správně k žádosti nájemníkovi ustanovil nájemná ve smyslu zákona čís. 592/1919 a bylo tudíž usnesení rekursního soudu, jež pouze z formálních důvodů návrh žadatelu zamítlo (správně odmítnouti mělo), ale jež se nezabývalo věcnou částí podané stížnosti, zrušiti a uložit mu, by o stížnosti ve věci samé rozhodl.

Čís. 5256.

Není porušením práva dle syndikátního zákona, schválil-li poručenský soud v lednu 1919 prodej nemovitosti nezletilcovy, i když část kupní ceny měla být splacena ve válečných půjčkách.

(Rozh. ze dne 3. září 1925, Co I 1/25.)

Žalobkyně, narozená v roce 1902, domáhala se na Československém eráru dle syndikátního zákona náhrady škody, ježto poručenský soud svolil v lednu 1919 ku prodeji jejích nemovitostí, za něž část kupní ceny byla vyplacena ve válečných půjčkách. Procesní soud prvního státního soudu žalobu zamítl. Důvody: Nárok žalobní opírá se o zákon ze dne 12. července 1872, čís. 112 ř. zák. Tu pak dle §u 1 jest vyloučeno uplatňovati náhradu škody způsobené porušením zákona, bylo-li možno sjednati nápravu oprávněnými prostředky v zákoně naznačenými. Není pochybnosti, že bylo možno proti usnesení o povolení prodeje i proti přijetí válečných půjček na úplatu podati stížnost dle §u 9 nesp. říz. a jest vlastně již tím žalobní nárok vyloučen, že podána nebyla, což je nesporno. Leč, i kdyby se mělo za to, že mateřská poručnice, která sama prodej navrhovala, neměla příčiny ke stížnosti do povolujícího usnesení a že nebyl tu také nikdo jiný ke stížnosti oprávněný, takže tím odpadla možnost sjednati nápravu, chybí tu další podmínka totiž porušení úřední povinnosti soudcovským úředníkem. Pokud jde o povolení prodeje, je z nesporných okolností patrné, že okresní soud provedl veškerá šetření, povahou věci vyžadovaná, než k prodeji svolil. Především uplatňován tu byl důvod, který byl zajisté velmi závažným, úmysl mateřské poručnice přestěhovati se i s dětmi do cizozemsku, čímž přirozeně byla by ztížena a zdražena správa nemovitostí. Důvod, který osvědčil se i pravdivým, ježto k přestěhování nesporně došlo. Ze spisů poručenských však se zjišťuje, že bylo poukazováno na malý výnos domů v poměru k úrokům z kapitálu, ale hlavně vyslovena pochybnost o tom, je-li majetek nemovitý v T. výhodným uložením kapitálu vzhledem ke špatné finanční