

Exekuční soud není povinen upozorňovati knihovní věřitele na jejich práva podle čtvrtého odstavce Šu 222 ex. ř.

(Rozh. ze dne 27. května 1926, R I 438/26.)

Rozvrhuje nejvyšší podání za exekučně prodanou polovici nemovitosti přiznal soud první stolice náhradní nárok na neprodané polovině nemovitosti zadnějším věřitelům, kteří vyšli na prázdno, ježto k žádosti přednějších vymáhajících věřitelů byly těmto z prodané polovice nemovitosti přiznány pohledávky celé. Rekursní soud k rekursu dlužníka a vlastnice neprodané polovice nemovitosti napadené usnesení zrušil. Důvody: I když se připustí obdobné použití Šu 222, odstavec druhý a třetí ex. ř. i v případě, že byla vydražena ideální polovice nemovitosti a že jde o zajištění zkrácených věřitelů na druhé neprodané ideální polovici, není tu zákonných podmínek pro stanovení náhrady, poněvadž věřitelé nevznikli ani až do konce rozvrhového roku ani před vydáním rozvrhového usnesení náhradní nárok dle Šu 222 třetí odstavec ex. ř. a tedy jim žádný takový nárok vůbec nepatří a nelze jej z úřadu určit.

Nejvyšší soud nevyhověl dovolacím rekursům zadnějších knihovnických věřitelů.

#### Důvody:

Jest plně přisvědčiti rekursnímu soudu, že předpisu Šu 222, čtvrtý odstavec, ex. ř. možno použítí jen k návrhu oprávněného, jak zřejmě na jevo jde ze souvislosti odstavce čtvrtého s odstavcem třetím a ze slov odstavce třetího »mohou žádati« a jak nejvyšší soud — nyníjší i dřívější ve Vídni — opětovně rozhodl (srv. na př. rozhodnutí čís. 3377 sb. n. s. a čís. 49, 131, 1808 sb. Nowak). K vývodům dovolacího rekursu »Všeobecné úvěrní společnosti« jest ještě dodati, že exekuční soud nemá povinnosti upozorňovati knihovní věřitele na jejich práva podle předpisu Šu 222 čtvrtý odstavec ex. ř. a že nedostavení se věřitele k rozvrhovému roku a nepodání potřebného návrhu jde výhradně na jeho vrub.

#### Čís. 6075.

Zákon o domovnících ze dne 30. ledna 1920, čís. 82 sb. z. a n.

I když před účinností zákona byt nebyl dán domovníku v užívání jenom na základě domovnícké smlouvy jako úplata za domovnícké práce tak, že by byl domovník oprávněn užívati bytu jen tak dlouho, dokud trvá služební poměr, dlužno od účinnosti zákona považovati onen byt za služební byt domovnícký. Na tom nemění ničeho, že domovník i napotom z bytu něco platil a že platil příspěvek na opravy a vodné.

(Rozh. ze dne 27. května 1926, Rv I 770/26.)

Proti výpovědi z domovnického poměru a naturálního bytu vznesla vypovězená domovnice námitky, jimž procesní soud prvního stáří nevyhověl a ponechal výpověď v platnosti. Odvolací soud změnil napadený rozsudek, že prohlásil výpověď z domovnického poměru a naturálního bytu za bezúčinnou a zrušil ji. Důvody: Soud odvolací má za zjištěno, že dřívější vlastník domu Karel Š. pronajal dnem 1. května 1904 žalované a Josefu N-ovi »byt s krámem v průjezdě« svého domu čp. 415 za roční nájemné 280 Kč a že se strana najímající zavázala konati v domě práce domovnické, začez měla obdržeti od nájemníků úplatu. Dále má odvolací soud za prokázáno, že i dřívější nájemník onoho bytu platil 280 Kč ročně nájemného a vlastník bytu k úklidu domu měl zjednanu posluhovačku a že žalovaná platila kromě nájemného i příspěvek na opravy domu a vodné. Tím jest prokázáno, že byt, o který ve sporu jde, nebyl dán žalované k užívání jen na základě smlouvy služební a obstarávání domovnictví jako úplata z této smlouvy v ten smysl, že by byla oprávněna užívati bytu toho jen tak dlouho, dokud trvá služební poměr. Předpis §u 8 zákona ze dne 30. ledna 1920, čís. 82 sb. z. a n., dle něhož dlužno domovníkovi dáti vhodný byt, je normou absolutně závaznou, odňatou smluvní volnosti stran. Není tam sice stanoveno, že byt jest přidělen domovníku bezplatně, důsledek tento vyplývá však ze samotného předpisu zmíněného ve srovnání s §em 9 cit. zák., dle něhož byt ten kromě náhrady hotových výloh se správou domu spojených, tvoří úplatu za výkon služebních povinností, jež ukládá domovníku § 5 a 6 téhož zákona, a nutno i z §u 1090 obč. zák. úsudkem z opaku dovoditi, že zákon o úpravě právních poměrů domovníků má na mysli toliko byt bezplatně k užívání přenechaný, neboť byl-li někomu v užívání odevzdán byt na jistou dobu za určitý plat, jde o poměr nájemní, který vylučuje byt služební, užívaný výhradně z práva služebního. Kdo platí z bytu činži, jest, pokud se bytu týče, nájemcem, nikoliv domovníkem ve smyslu cit. zákona, třeba by dle další úmluvy s pronajímatelem obstarával v domě i službu domovnickou, neboť jeho právo k užívání bytu není právně odvislo od této služební smlouvy, nýbrž jest samostatným právem nájemním; jež trvá dále, i když poměr služební se zruší, a jež může býti zrušeno jen dle předpisů práva nájemního. Také z výpovědi svědka Františka S-a, jenž udal, že žalovaná po jeho soudu platila nájemné ze světnice a z průjezdu proto, že vlastník menšího domu, jakým jest dům strany žalující, nemůže zpravidla domovnici poskytovat byt zdarma, plyne, že zde nejde o byt služební. Výše činže, postupem času zvyšovaná, odpovídá výši nájemného, jež platil z téhož bytu dřívější nájemce, jenž nekonal prací domovnických, z čehož dlužno usouditi, že žalovaná neplatila nájemné pouze z průjezdu, nýbrž z místnosti, kde bydlí. Ježto tedy jde o poměr nájemní, který může býti zrušen jen výpovědí se svolením soudu, a nejde o byt služební, jest výpověď dle §u 10 zákona domovnického nepřipustna a tudíž neúčinná. Nejev vyšší soud obnovil rozsudek prvního soudu.

## D ů v o d y:

Vytýkajíce odvolacímu rozsudku nesprávné posouzení právní, spatřují je dovolatelé ve dvou směrech: a) že odvolací soud zrušil výpověď danou žalované dne 1. října 1925 na čtvrt roku z domovnického poměru, a b) že zrušil výpověď danou žalované dne 1. října 1925 na čtvrt roku z naturálního bytu. V první řadě uvádějí právem, že odvolací soud vůbec neodůvodnil této části svého rozsudku, a že také není zákonitých důvodů pro zrušení výpovědi z domovnického poměru. Dovolatelům sluší přisvědčiti. Podle §u 10 zákona ze dne 30. ledna 1920, čís. 82 sb. z. a n. může domovnický poměr býti zrušen oběma stranami výpovědí danou na čtvrt roku předem v obvyklých lhůtách pro nájmy, nebyla-li smlouvena delší lhůta. Žalovaná ani netvrdila ani nedokázala, že byla smlouvena delší, nežli zákonitá lhůta výpovědní, platí tedy pro výpověď tato lhůta. Výpověď z domovnického poměru byla dána dne 1. října 1925 s tím, že domovnický poměr má skončiti ku stěhovacímu termínu 14. ledna 1926. To vyhovuje §§ 4 a 5 nařízení presidenta zemské správy politické v Čechách ze dne 26. června 1924, čís. 172 sb. z. a n. Z toho plyne, že výpověď z domovnického poměru je zákonitá, platná a účinná, je tedy v této příčině podle čís. 4 §u 503 c. ř. s. uplatněný důvod dovolací opodstatněn, neboť odvolací soud, zrušiv tuto výpověď, neposoudil spornou věc po právní stránce správně. V druhé příčině poukazují dovolatelé především na to, že si odvolací soud osvojil zjištění prvního soudu, podle kterého žalované bylo 1. srpna 1904 vlastníkem domu svěřeno, by měla dohled na dům, udržovala v něm čistotu a pořádek a obstarávala jinaké práce, týkající se správy domu, sdílejí tedy dovolatelé podle tohoto zjištění učiněný právní závěr odvolacího soudu, že žalovaná jest domovnicí podle §u 1 zákona ze dne 30. ledna 1920, čís. 82 sb. z. a n. Uvádějí však, že odvolací soud nesprávně posoudil spornou věc po právní stránce, usoudiv, že žalovaná obývá sporný byt nájemní právem, jmenovitě že přehlédl, že citovaný zákon vztahuje se i na právní poměry domovnické před jeho účinností, že takové dřívější smlouvy, pokud nejsou v souhlasu s jeho velícími předpisy, změněny byly tak, by vyhovovaly ustanovením tohoto zákona. Dovolací soud uznal, že je podle čís. 4 §u 503 c. ř. s. uplatněný důvod dovolací opodstatněn i v tomto směru. Odvolací soud zjistil, že dřívější vlastník domu pronajal dne 1. května 1904 žalované a Josefu N-ovi byt s krámem v průjezdě svého domu č. p. 415 za roční nájemné 280 Kč, že najímající strana se zavázala konati v domě tom domovnické práce za úplatu od nájemníků, že žalovaná platila kromě nájemného i příspěvek na opravu domu a vodné, a dále zjistil, že byt, o který jde ve sporu, nebyl dán žalované jenom na základě domovnické smlouvy jako úplata za domovnické práce v ten způsob, že by byla oprávněna užívati toho bytu jenom tak dlouho, dokud trvá služební poměr, jakož i že žalovaná platila nájemné ze světnice a z krámu v průjezdu jen proto, že vlastník menšího domu, jakým jest dům dovolatelů, nemůže zpravidla poskytovat domovnici byt zdarma, a že činže, postupem času zvyšovaná, odpovídá výši nájemného placeného předchůdcem žalované v nájmu, nekonávším domovnických

prací. Odvolací soud usuzuje z toho, že žalovaná neplatila nájemné pouze z průjezdu, nýbrž platila je také z bytu. Z tohoto zjištění vyplývá, že domovnický poměr žalované uzavřen byl dlouho před platností zákona ze dne 30. ledna 1920, čís. 82 sb. z. a n. Podle §u 5 obč. zák. zákony nepůsobí nazpět, nedotýkají se tedy ani jednání, která se sběhla dříve, ani práv dříve nabytých, to však podle §u 3 obč. zák. jen potud, pokud by ve vyhlášeném zákoně samém doba, od kdy počíná působiti, nebyla ustanovena jinak. Upravuje-li zákon sám dosud trvající poměry právní novými předpisy velícími, mění se jimi dřívější smlouvy od času, kdy nový zákon počal působiti pro budoucnost tak, by vyhovovaly novému zákonu. Podle §u 15 zákona ze dne 30. ledna 1920, čís. 82 sb. z. a n. nemohou býti práva, příslušející domovníku podle §§ů 6 (2), 8, 10, 11 a 14 vyloučena ani obmezena ujednáním, při čemž zákon nerozeznává, zda se ujednání stalo před jeho působností, či později. Domovník nemůže se tedy vzdáti práva jemu podle §u 8 cit. zákona příslušejícího, podle kterého dlužno mu dáti vhodný, světlý a ku řádnému používání způsobilý byt, pokud možno o dvou místnostech (pokoj a kuchyň) blízko domovních dveří, a podle kterého, byly-li domovníku vykázaný místnosti stavebnímu řádu, policejnímu a zdravotnímu nařízení odporující, může ihned zrušiti domovnický poměr a žádati náhradu škody (§ 14). Z toho plyne, že i když sporný byt původně nebyl dán žalované jenom na základě domovnické smlouvy jako úplata za domovnické práce v ten způsob, že by byla oprávněna užívati tohoto bytu jenom tak dlouho, dokud trvá služební poměr, dlužno od účinnosti zákona ze dne 30. ledna 1920, čís. 82 sb. z. a n., tedy podle §u 19 od 17. března 1920 považovati žalované daný byt za onen podle §u 8 tohoto zákona, pročež za služební byt domovnický. Na tom nemění ničeho okolnost, že žalovaná i potom něco platila z toho bytu, pokud se týče, že neplatila nájemné pouze z průjezdu, a že platila dokonce kromě nájemného i příspěvek na opravu domu a vodné, které však nemá co činiti ani s nájemním ani s domovnickým poměrem, neboť vlastník domu nemá zákonitě povinnosti, by osobám v jeho domě bydlícím platil jimi spotřebovanou vodu. Rozhoduje zajisté, že bytu (nikoli krámu) užívala jako domovnického bytu, byť i na tento vzhledem ku celkové činži 280 Kč (i s krámem) něco doplácela, což však neodnímá řečenému bytu povahy domovnického bytu. Žalovaná mohla, když se domnívala, že je zkrácena ve svých právech, že jí totiž domovnický byt má býti poskytován zdarma, domáhati se nápravy, což však je pro tuto rozepři bez významu. To plyne ostatně také z předpisu §u 4 zákona, podle kterého má vlastník domu, nechce-li domovnické právo obstarávati sám nebo je dáti obstarávati svými služebními, povinnost, by pro svůj dům ustanovil domovníka a podle §u 10 zákona dal mu vhodný byt, kterýmžto povinností by mohl vyhověti, kdyby podle domovnické smlouvy z doby před účinností zákona ze dne 30. ledna 1920, čís. 82 sb. z. a n. domovník z bytu pro něho určeného platil nájemné a proto měl býti i po účinnosti domovnického zákona považován za nájemníka. Proto je byt, o který běží, služebním bytem domovnickým podle §u 8 zákona, jehož používání končí zrušením domovnického poměru.