

dřívější samostatnost žalovaného mohla posuzovati jako stav pouze faktický, a bylo možno dávku z vyčepovaného piva pokládati za dřívějšího stavu nikoliv za pachtovné, nýbrž za odváděnou část čistého zisku, není v poměru stran od roku 1921 ani po hospodářské ani po právní stránce ničeho, co by umožňovalo pokládati jej za poměr námezdní, a žalovaného nikoliv za pachtýře, nýbrž za zaměstnance žalující strany. Ukazuje-li dovolání na to, že pachtýř živnosti dle živnostenského řádu nesmí býti stotožňován s pachtýřem dle soukromého práva, sluší mu přisvědčiti potud, že pouhým schválením žalovaného jako pachtýře živnostenským úřadem nemohl pachtovní poměr platně vzniknouti, že k tomu bylo třeba ujednání stran, ale právě výslovně i mlčky projevená srovnalá vůle stran nepřipouští jiného posouzení jejich poměru než jako poměru pachtovního. Jako je pak třeba tento smluvní, obě strany stejně zavazující poměr stran posuzovati nezávisle od rozhodnutí živnostenského úřadu o pachtu živnosti, tak nemá na něj vlivu ani rozhodnutí téhož úřadu o zániku živnostenského oprávnění žalovaného, a nemůže býti přihlíženo ke tvrzení, že okresní politická správa zakázala na návrh žalující strany žalovanému další provozování pachtované hostinské živnosti.

#### Čís. 6012.

**Ochrana nájemců (zákon ze dne 26. března 1925, čís. 48 sb. z. a n.).**

**Význam slova »přestavba« (§ 31 (1) čís. 1 zák.) dlužno vyložiti ze zákona samého a nikoliv ze stavebního řádu platícího v určitém místě. Zákon o ochraně nájemců nevztahuje se pouze na části budov, jež byly přestaveny, přistaveny neb nadstaveny. Pod ochranu nájemců spadá i nadále byt, jenž byl jen potud dotčen, pokud toho vyžadovaly přístavba a zvýšení domu. Nejde o přestavbu bytu, nýbrž pouze o jeho úpravu, bylo-li podstatně změněno pouze příslušenství bytu.**

**Kolna, v níž byl nájemník po čas stavby umístěn, není náhradním bytem ve smyslu §u 1 (2) čís. 9 zák. a bylo by v tom případě dlužno považovati za náhradní byt onen byt, v němž nájemce dosavade bydlel.**

(Rozh. ze dne 7. května 1926, Rv I 690/26.)

Žalovaný bydlel v domě žalobcově od roku 1919. V roce 1920 byl dům přestavěn a sice tak, že byl přízemní dům zvýšen o 1 patro a mansardu, obestaven novými místnostmi, dána nová střecha, nová krytina, zřízen v domě kloset místo bývalé boudy na dvoře, zřízena nová chodba se vchodem z ulice a ze dvora, zřízena prádelna, schodiště k půdě a sklepům, kanalisace s novou žumpou, zaveden vodovod do kuchyně, klosetu a prádelny, zřízena nová elektrická přípojka se zavedením do bytu, zřízena na dvoře studna se železobetonovým stropem, čerpadlem a kanálem, byly zřízeny nová fasáda, žulový chodník, dvorní zeď a oplocení dvora a zavedeny zvonky. Nynější zastavená plocha domu jest oproti dřívější zastavené ploše bývalého přízemního domku asi o polovinu větší, celý dvorní trakt jest nyní úplně nový, hlavní vchod, který

byl původně na straně východní, byl přeložen do hlavní ulice na stranu jižní, k čemuž použito bývalé spíže, příslušenství to bytu žalovaného, hlavní fronta byla pošinuta o 120 cm směrem ku druhé straně východní, což mělo za následek rozšíření hlavní fronty uliční již od samých základů do ohrady, která se na východní straně budovy již před provedenými stavebními pracemi nacházela a dosud se tam nalézala, takže byla onou stavbou fronta ve »Třídě čsl. legií« asi o 120 cm prodloužena směrem k ulici »u lávky«. Na místě co se nyní stavba konala, stával dříve dřevěný plot, který vystupoval do regulační čáry a při stavbě bylo nutno jít zpět do regulační čáry, čímž teprve touto stavbou dostala se budova nově vzniklá do úředně schválené stavební čáry. Těmito změnami uliční fronta ulice »u lávky« nebyla vůbec dotčena, ale byla stavbou tou hlavní část dosavadní stavby směrem k ulici legií posunuta o 120 cm již od samých základů směrem východním. U bytu žalovaného byl dán nový strop, mnohem silnější, než byl strop původní, za tím účelem, by snesl ono zvýšení domu a byl při té příležitosti strop u bytu žalovaného na přání žalobce asi o 15 cm zvýšen, spíže náležející k bytu žalovaného odpadla, neboť jí bylo použito ku zřízení nové chodby, žalovaný vystavěním prvního patra se střechou nabyl nové půdy. Místnosti žalovaným obývané, kuchyně, pokoj se co do délky a šířky nezměnily a pouze co do výšky byly asi o 15 cm zvýšeny, jeho byt byl změnami oněmi zmenšen o spíž a rozšířen o půdu a bylo zřízeno schodiště ke sklepům a půdě. Proti soudní výpovědi bytu vznesl žalovaný námitky, dovoláváje se zákona o ochraně nájemců, ježto prý přestavbu domu nelze ohledně jeho bytu považovati za přestavbu ve smyslu §u 31 (1) čís. 1 zákona ze dne 26. března 1925, čís. 48 sb. z. a n. Procesní soud prvního st. l i c e námitkám vyhověl a výpověď zrušil. O d v o l a c í s o u d ponechal výpověď v platnosti.

N e j v y š š í s o u d obnovil rozsudek prvního soudu.

#### D ů v o d y:

Podle §u 6 obč. zák. nesmí býti jednotlivým předpisům zákona přiřkládán jiný význam, než plyne z obvyklého významu užitých slov v jejich souvislosti a ze zřejmého úmyslu zákonodárce. To znamená v souzeném případě, že význam slova »přestavba« v §u 31 (1) čís. 1 zákona o ochraně nájemníků ze dne 26. března 1925 čís. 48 sb. z. a n. musí býti vyložen z tohoto zákona samého, a nikoliv ze stavebního řádu platícího v B. Zákon o ochraně nájemníků byl vydán pro celou republiku a musí býti pro celé její území vykládán stejně bez ohledu na různá ustanovení stavebních řádů platících v jednotlivých jejích částech. Maje za účel ochranu nájemníků, nevztahuje se zákon na celé domy, nýbrž na jednotlivé pronajaté byty (§ 30) a připouští v § 31, aby v jednom domě byly byty, na něž se zákon vztahuje, i byty, na které se zákon nevztahuje. Zákon nevztahuje se na celé domy, které byly nově postaveny na základě úředního povolení uděleného po 27. lednu 1917 (12. listopadu 1916), dále na »přestavby, přístavby a nástavby domů« provedené za týchž podmínek, tedy nikoliv na domy přestavené, přístavené neb nad-

stavené, nýbrž na ony jejich části, které byly přestaveny, přístaveny neb nadstaveny. Staré byty v ostatních částech domu zůstávají zákonu podrobeny. Tak byl zákon správně a srovnale s jeho doslovem vyložen již prvním soudem. Zákon připouští v § 31 však i jinak, by v jednom domě byly byty obojího druhu, jmenovitě nepodléhají ve starých domech zákonu byty, jež byly teprve po 1. květnu 1924 nově zřízeny nebo z neobytných na obytné upraveny, v novostavbách pak nelze vypovědětí beze svolení soudu byty, jež byly pronajaty jako byty náhradní. Podle srovnalých skutkových zjištění nižších soudů nebyl byt žalovaného stavbou ani zrušen, ani přestaven, nýbrž jenom potud dotčen, pokud toho přístavba a zvýšení domu vyžadovaly. Obě vlastní obytné místnosti, pokoj a kuchyně, zůstaly až na výměnu stropu, vymalování, nový nátěr dveří a oken beze změny. Podstatně bylo změněno sice příslušenství bytu, spíž, sklep, půda, záchod, ale právě poněvadž tu jde jen o příslušenství bytu a ne o byt sám, nemohou býti tyto změny pokládány za přestavbu bytu, nýbrž jenom za novou jeho úpravu. Starý byt zůstal zachován, byly však v domě postaveny nové další byty a obytné místnosti. Nejde vůbec o přestavbu, nýbrž o přístavbu a nástavbu, byt žalovaného nepřestal podléhati ochraně nájemníků.

Žalovaný by však měl právo dovolávati se této ochrany ještě z dalšího důvodu, totiž dle §u 31 (2) zákona. Zákon rozeznává stavby nutné, prováděné z nařízení stavebního úřadu (§ 3), a stavby pouze užitečné (§ 1 (2) čís. 9). Dle nesporných udání stran o provedené stavbě byla žalobcova stavba stavbou užitečnou. Kdežto při stavbě nutné může býti dáno svolení k výpovědi bez ohledu na bytovou potřebu nájemníka, jest při stavbě užitečné svolení k výpovědi vázáno na podmínku, že pronajímatel opatří nájemníkovi byt náhradní. Buď tedy v tomto případě nebylo vůbec třeba, aby se žalovaný za stavby z bytu vystěhoval, a žalobce mu opatřil byt náhradní, pak zůstal nájemní poměr žalovaného beze změny a podroben ochraně nájemníků; aneb musil žalovaný pro stavbu byt vykliditi, pak byly toto vyklizení bytu a celá stavba podmíněny opatřením náhradního bytu pro žalovaného. Podle přednesu žalobcova bydlil žalovaný po dobu stavby v žalobcově kolně. Ač bližší okolnosti nebyly zjištěny, tolik jest jisto, že kolna nebyla dostatečným náhradním bytem ve smyslu §u 1 (2) čís. 9 zákona, proto musil by v případě, že nešlo o přechodné jen vyklizení bytu na několik dní, za náhradní byt býti pokládán týž dřívější, nyní nově upravený byt, do něhož se žalovaný z kolny opět nastěhoval. Zákonem o ochraně nájemníků by byl žalovaný tedy chráněn i tehdy, kdyby názor odvolacího soudu, že stavbou pozbyl byt své dřívější právní povahy, byl správným.

### Čís. 6013.

**Zákon o zrušení svěřenství ze dne 3. července 1924, čís. 179 sb. z. a n.).**