

přivoliti; ostatně má možnost navrhnouti, poněvadž tříměsíční doba klidu řízení již dávno uplynula, by ve projednávání sporu bylo pokračováno, čímž sám znemožní prodlužování prozatímního opatření. Prodal-li žalovaný sporný automobil třetí osobě, což se stalo nesporným, jest tím dostatečně osvědčeno nebezpečí, že by bez prozatímního opatření automobil mohl býti třetí osobě odevzdán a tím by byl zmařen účel, jehož chce žalobce dosíci sporem o vydání automobilu. Tvrzení žalované strany, že automobil byl již v čase povolení prozatímního opatření v »držbě« třetí osoby, nebylo žalobcem doznáno, a bude věcí důkazů a předmětem soudního zjištění ve sporu spravovacím, zda tvrzení to odpovídá pravdě. V řízení o povolení prozatímního opatření nelze se námitkou tou zabývati, jak správně již uvedl soud rekursní.

Stěžovatel napadá dále výrok rekursního soudu, jímž byl odmítnut jako předčasný jeho rekurs proti větě usnesení prvního soudu na konci odůvodnění: »Po pravomoci shora udaného usnesení vydána bude žalobci složená jistota ve výši 3.000 Kč (§ 400 ex. ř.).« Odmítnutí to se stalo neprávem, neboť usnesení prvního soudu, třebaže bylo pojato jen do důvodů, jest přece jen usnesením, které se může státi právoplatným, a byl proto žalovaný oprávněn proti němu se brániti, pokládal-li se jím za stížena. Bylo proto věcí rekursního soudu, by vyřídil rekurs věcně i v tomto bodu. Poněvadž se tak nestalo, zůstal rekurs v tomto směru nevyřízeným a bylo proto napadené usnesení v tomto bodu zrušiti a naříditi, jak se stalo.

Čís. 10118.

Kdo vstoupil jako dědic do nájemní smlouvy zůstavitele, najavšího byt jen k rodinnému bydlení, není oprávněn zaříditi si proti vůli pronajímatele v bytě zubolékařskou ordinaci.

(Rozh. ze dne 5. září 1930, Rv I 1497/30.)

Žalovaný obýval po svém otci v žalobcově domě byt o třech pokojích, v němž si zařídil zubolékařskou ordinaci. Žalobou, o níž tu jde, domáhal se žalobce, by bylo uznáno právem, že žalovaný není oprávněn provozovati v bytě zubolékařskou praksi, že jest povinen v bytě lékařskou praksi nevykonávati a odstraniti štítek na domě, označující zubolékařskou praksi. O b a n í ž š í s o u d y uznaly podle žaloby, o d v o l a c í s o u d z těchto důvodů: Odvolací důvod nesprávného právního posouzení rozeprě vrcholí ve tvrzení, že prvý soud vyhověl žalobní prosbě, ač odvolatel jest nájemníkem místností, užívaje jich k bydlení a provozuje v nich jako lékař zubolékařskou praksi, užívá jich jak jest k tomu oprávněn podle § 1090 obč. zák. a podle zákona o ochraně nájemníků, toto užívání neodporuje předpisu § 1 (2) čis. 5 zákona čis. 44/1928 a 33/1929 sb. z. a n., odvolatelovo oprávnění k takovému užívání plyne i z předpisu §§ 4 a 5 zákona o mimořádných opatřeních bytové péče ze dne 11. července 1922, čis. 225 sb. z. a n. v doslovu zákona čis. 87/1923 sb. z. a n., podle něhož úředního

povolení v § 4 uvedeného není potřebí pro části bytu, kterých majitel bytu, nemající jiného bytu, potřebuje k výkonu svého povolání, zejména pro ordinanční místnosti a pro čekárny lékařů, jest prokázáno, že odvolatel již v létě 1928 oznámil žalobci, že zahájil v místnostech zubolékařskou ordinaci, již potom žalobce přijal od něho nájemné, splatné v říjnu 1928, a v lednu a dubnu 1929 a podle § 44 živn. ř. musil odvolatel označiti štítkem dům, v němž má zubolékařskou ordinaci. Neprávem dovolává se odvolatel předpisů §§ 4 a 5 zákona čís. 225/1922 sb. z. a n. v doslovu zákona čís. 87/1923 sb. z. a n. Podle vlastního odvolatelova skutkového údaje zařídil si jako zubní lékař v místnostech ordinaci v měsíci říjnu 1928. V této době platil jako zákon o mimořádných opatřeních bytové péče již zákon ze dne 11. července 1928, čís. 118 sb. z. a n., který podle § 25 nabyl účinnosti dnem 1. července 1928. Jeho §§ 4 a 5 neobsahují již ustanovení odvolatelem tvrzená, naopak vypuštění ustanovení § 5 dřívějšího zákona z nového zákona nasvědčuje zákonodárcovu úmyslu, že nelze vlastníku domu proti jeho vůli ukládati, by nájemník užíval bytu k jiným účelům, než k bydlení bez povolení podle zákona (§ 1 (2) čís. 5 zákona o ochraně nájemníků), pokud se týče podle nájemní smlouvy. Ani o předpis § 2 (2) zákona čís. 118/1928 sb. z. a n. nemůže odvolatel takové oprávnění opírat, poněvadž vlastník domu nesouhlasil, by bylo bytu používáno k jiným účelům, než k bydlení. Odvolatel neprokázal a ani prokázati nemohl, že nájemní smlouvou, ujednanou kdysi mezi jeho otcem a žalobcem, bylo poskytnuto oprávnění, by místností určených k bydlení bylo používáno k jiným účelům, an jeho otec místností těch pro provoz živnosti nepoužíval, a obmezil se jen na jejich používání k bydlení, a odvolatel ani netvrdí, že byl na něho podle § 6 (1) zákona o ochr. nájemníků převeden otcův nárok na to, by žalobce trpěl, by místností bylo použito pro účely kterékoliv živnosti, pokud se týče pro jinou činnost výdělečnou. Nájemník nabývá nájemní smlouvou plného užívacího práva k věci a může s ní jakkoli nakládati. Není-li o způsobu užívání nic bližšího ujednáno, jsou nájemník (pachtýř) oprávněni, by vykonávali obyčejné užívání věci, podle její povahy a podle okolností, bylo-li však připojeno obmezení, jest se jim podle toho zachovati (Stubenrauchův komentář k obč. zák. k § 1098). Neměly-li strany ujednavší nájemní smlouvu vůli, by místností bylo užíváno k provozu živnosti, pokud se týče pro jiný účel výdělečný a mohlo-li jako obyčejné užívání místností býti stranami míněno jen užívání místností k bydlení, jak ostatně zdůraznil již první soudce, bylo touto konkludentní vůlí stran uloženo nájemníku obmezení, že k jinému účelu než k bydlení místností užívati nesmí a toto obmezení zavazuje odvolatele jako nájemníkovu právního nástupce (§§ 914 a 863 obč. zák.). Osobuje-li si proto odvolatel užívání místností k účelu, nájemní smlouvě odporujícího, právem si stěžuje podle § 523 obč. zák. na takové užívání domu odvolatelem žalobce, jenž jako vlastník domu jest podle § 364 první odstavec obč. zák. obmezen ve výkonu svého vlastnického práva jen užíváním místností nájemním právem ujednaného rozsahu. Této právní ochrany nemůže žalobce zbaviti předpis § 44 živn.

řádu, ať odvolatel jako lékař jest podroben nebo není, an si žalobce neuložil nájemní smlouvou povinnost, trpěti užívání místností pro provoz živnosti, pokud se týče jiné výdělečné činnosti.

N e j v y š š í s o u d nevyhověl dovolání.

D ů v o d y:

Případ, o nějž jde, má zvláštní skutkový podklad, odlišný zejména od případu sb. n. s. 9590. Podle zjištění nižších soudů neujednal žalovaný sám nájemní smlouvu o obytných místnostech, o něž ve sporu jde, nýbrž vstoupil jako dědic podle ustanovení § 6 zákona o ochraně nájemců do nájemní smlouvy svého zesnulého otce. Nižší soudy správně odůvodnily podle zásad poctivého styku (§ 914 obč. zák.), že původní smluvní strany měly na mysli užívání najatých místností jen k bydlení, a zjistily, že tímto způsobem bylo také všech místností užíváno až do října 1928, kdy si teprve žalovaný zřídil v bytě ordinační síň pro zubní lékařství. Ježto rozsah smluvních práv a povinností jest především posuzovati podle vůle smluvních stran (§§ 1098 obč. zák. a 914 obč. zák.), dovodily případně nižší soudy, že žalovaný oprávnění k přeměně bytu v ordinační síň nemůže odvozovati z původní smlouvy, ujednané mezi žalobcem a jeho otcem, který najal veškeré místnosti jen k svému rodinnému bydlení. Toho si byl patrně vědom i žalovaný, snaživ se u žalobce dosíci svolení ke zřízení ordinačních místností pro zubolékařskou praksi. Než nižší soudy zjistily, že žalobce výslovně k zmocnění žalovaného prohlásil, že to nedovolí, a že ho písemně 4. dubna 1929 svým právním zástupcem vyzval, by ordinaci vystěhoval, poněvadž byt byl mu najat jen k účelům obývacím, nikoli k provozování lékařské praxe. Z toho, že žalobce od žalovaného přijal nájemné i v říjnu 1928 a později, když již ordinaci měl zařízenou, neplyne, že žalobce souhlasil i se změnou ve způsobu užívání najatých místností, poněvadž nájemní poměr se žalovaným byl mu vnucen předpisem § 6 zákona o ochraně nájemců. S přijetím nájemného nelze slučovati právní účinky nové nájemní smlouvy se žalovaným se zřetelem i k místnostem nově zřízeným, jak míní žalovaný, ano k ujednání nové smlouvy nájemní nedošlo a žalobce s přeměnou nesouhlasil. Jinak by tomu bylo, kdyby byl žalobce po zřízení ordinační síně se žalovaným smluvil, že mu přenechá v nájmu místnosti nadále tak, jak jich po přeměně užívá, nebo, kdyby byl žalovaný jako zubní lékař sjednal nájem místností pro sebe a žalobce býval znal jeho lékařské povolání, — avšak o takový případ tu nejde, nýbrž o vstup žalovaného do původní nájemní smlouvy otce, který nebyl zubním lékařem, nýbrž obchodníkem a k zubní praksi najatých místností sám používati ani nemohl a nesměl a který podle správně vyložené vůle stran najal místnosti jen k určitému účeli, t. j. k bydlení, čímž právě úkol užívání byl nejen vymezen, ale i na něj způsob užívání omezen a žalovaný samovolným zřízením ordinačních místností rozsah nájemních práv rozšířil způsobem smlouvě se příčícím a ke škodě pronajímatelově, jakž bude ještě doličeno. Ustanovení § 5 zákona o mimořádných opatřeních

bytové péče čís. 225/1922 sb. z. a n. v doslovu zákona čís. 87/1923 sb. z. a n. nebo § 2 (2) zákona čís. 118/1928 sb. z. a n. nelze s úspěchem na souzený případ použití, poněvadž tyto předpisy řeší právní otázku jinou, totiž zajištění bytů k účelům bydlení s hlediska veřejné péče bytové, připouštějící výjimkou přeměnu bytů k jiným účelům i bez svolení politického úřadu, jež jest právě jen výjimkou ze zásady, že všeobecný nedostatek bytů nesmí již z důvodů veřejnoprávních býti zvětšován libovolným odnětím obytných místností účelu bydlení bez souhlasu veřejné správy. Tu však jde o ryze soukromoprávní vnitřní poměr mezi smluvními stranami, který, jak již podotčeno, jest řešiti podle smlouvy a podle pravé vůle smluvních stran, a nižší soudy správně postřehly, že podle vůle stran, smlouvu původně ujednavších, byl způsob užívání najatých místností určen jen k bydlení, a případně doličily, že pozdější přeměnou některých místností žalovaným k výkonu zubolékařské praxe a denními návštěvami nemocných nejen místnosti k ordinaci určené, nýbrž i chodby a jich čistota podstatně trpí ke škodě vlastníka domu, což by se přičilo obsahu nájemní smlouvy (§ 1098 obč. zák.). Není-li však žalovaný smluvně oprávněn používatí najatého bytu k výkonu zubního lékařství, není žalobce povinen snášeti na domě ani upevnění štítku, označujícího praxi žalovaného a nesejde na tom, zda s hlediska předpisů živnostenských (§ 44 živn. řádu) by byl žalovaný oprávněn použití návěstního štítku.

Čís. 10119.

Předpis § 39 (1) vyr. řádu, podle něhož hlasovací právo nepřisluží věřitelům, jichž práva neutrpí obsahem vyrovnání újmy, není omezen na oddělné věřitele, kteří jsou kryti jméním dlužníka.

(Rozh. ze dne 5. září 1930, R II 259/30.)

Soud první stolice nepřiznal ve vyrovnacím řízení věřiteli hlasovací právo pro jeho pohledávku. Rekursní soud věřiteli hlasovací právo přiznal. Důvody: První soud neprávem odepřel stěžovateli hlasovací právo pro jeho pohledávku, uváděje, že jeho pohledávka je dostatečně kryta zajištěním na nemovitosti. První soud přehlédl, že pohledávka není zajištěna na nemovitosti vyrovnacího dlužníka, který podle zprávy vyrovnávacího komisaře vůbec nemovitého jmění nemá, nýbrž na nemovitosti Pavla V-a. Podle §§ 39, 46, 21, 22, 10—12 vyr. ř. nepřisluží právo hlasovací věřitelům, jichž právo neutrpí vyrovnáním újmy. Takovými věřiteli jsou věřitelé oddělní (§§ 10—12 vyr. ř.) a vylučovatelé (§§ 21, 22 vyr. ř.). Takovým věřitelem stěžovatel není, nepřisluží mu ani krytí ze jmění dlužníkovy ani právo vylučovací k nějakým věcem. Pavel V., vlastník nemovitosti, není vyrovnacím dlužníkem, jest buď spoludlužníkem nebo rukojmím podle § 48 vyr. ř. a práva věřitelova jsou vyrovnáním dlužníkovým nedotčena. Stěžovateli přísluší tedy právo hlasovací podle § 39 vyr. ř.

Nevyšší soud obnovil usnesení prvního soudu.