

D ů v o d y:

S názorem rekursního soudu, že námitka nepřislusnosti dovolaného soudu není opodstatněna, ježto se v tomto případě nejedná o spor vyhrazený podle §u 53 stanov rozhodčímu soudu, protože nejde o nárok ze stanov plynoucí a podle uvedeného §u stanov jen takové spory přísluší před rozhodčí soud, souhlasiti nelze. Žalobce domáhá se na žalované pomocné nemocenské pokladně náhrady výloh, které za své a své rodiny léčení zaplatil lékaři a o nichž tvrdí, že je podle stanov měla zaplatiti žalovaná pokladna. Podle §u 53 stanov přísluší před rozhodčí soud spory mezi pojištěnými členy a představenstvem pokladny. Jest pravda, že zažalovaný nárok jako nárok postižný (§§ 1036, 1037, 1042 obč. zák.) není bezprostředním nárokem člena podle stanov, ale proto vyloučiti jej z příslusnosti rozhodčího soudu podle §u 53 stanov nelze. Doslov §u 53 stanov při své všeobecnosti zažalovaný nárok z příslusnosti rozhodčího soudu nikterak nevylučuje. Ve stanovách v §u 15 a 16 jsou uvedeny případy, kde rovněž se nejedná o nároky přímo z členského poměru k pokladně vyplývající, jde tu také po případě jen o nároky postižní, a není pochybnosti, že v těchto případech je rozhodčí soud příslušným. Vzhledem tedy ke všeobecnému znění §u 53 stanov a k tomu, že, jak uvedeno, příslusnost rozhodčího soudu jen na spory přímo z členského poměru vyplývající omezena není, nutno příslusnost rozhodčího soudu uznati i pro tento spor a námitka nepřislusnosti dovolaného řádného soudu je opodstatněna. Sdíleti opačný názor rekursního soudu nelze ani proto, že by při platnosti tohoto názoru bylo možno ustanovení o rozhodčím soudu obcházeti. Pojištěnec, by se vyhnul rozhodčímu soudu, zaplatil by, co platiti náleží pokladně, a zjednal by si tak příslusnost řádného soudu. Tím byla by však smlouva jednostranně zrušena a mařen účel ustanovení smlouvy o rozhodčím soudě. Co se týče stanoviska žalobcova, že prý ustanovením stanov o rozhodčím soudě není vázán, protože mu nebyly stanovy doručeny a on o dotyčném jejich ustanovení nevěděl, jest jen tolik uvésti, že přistoupením za člena se podrobil stanovám a na něm bylo, aby si jejich znalost zjednal.

Čís. 5558.

Pronajetí uprázdněného bytu ve společném nájemním domě náleží k řádnému hospodaření a užívání domu ve smyslu §u 834 obč. zák. Je-li rozpor mezi spoluvlastníky a poměr hlasů, počítaných podle podílů jest rovný, jest rozhodnouti soudu, zda a komu má býti byt pronajat. V otázce, zda má byt býti pronajat, dlužno dbáti tendence zákonodárcovy, by za bytové tísně byly uvolněné byty znovu pronajaty.

Nelze se zaručiti za nájemcův závazek, že byt, požívající ochrany nájemců, bude (v případě prodeje domu) vyklizen.

(Rozh. ze dne 16. prosince 1925, R I 1025/25.)

Navrhovatel Dr. Karel H. byl vlastníkem polovice a jeho odpůrci manželé Ondřej a Františka H-ovi vlastníky druhé polovice domu, v němž byl v přízemí uprázdněn byt o jednom pokoji s kuchyní. Spolu-

vlastníci nemohli se dohodnouti o pronajetí tohoto bytu. Kdežto navrhovatel chtěl, by byt byl pronajat, odporovali tomu druzí z důvodů, že dům jest v dražbě a že se prodá výhodněji, bude-li tam volný byt. Kdežto pak navrhovatel chtěl, aby byt byl pronajat Bohuslavu D-ovi, chtěli odpůrci, aby pro případ pronájmu přijat byl za nájemníka Jiří H. Soud první stolice schválil za nájemce Bohuslava D-a, rekursní soud k rekursu manželů H-ových schválil nájemcem Jiřího H-a s tím, že stanovil záruku manželů Ondřeje a Františky H-ových, že Jiří H. byt uprázdní, jakmile bude dům prodán. Důvody: Podle ustanovení §u 833 obč. zák. rozhoduje ve věcech řádné správy společné věci většina hlasů počítaná podle podílů. K řádné správě domu sluší čítati i pronajetí uprázdněného bytu. Soud první nezjistil poměr podílů vlastnických. Ježto však Dr. H. tvrdí ve svém podání na okres. soudu na Smíchově, že stěžovatelé Stanislav a František H-ovi jsou vlastníky polovice domu a žádná ze stran, ani stěžovatelé ve stížnosti netvrdili, že by mimo Dr. H-a a manželé H-ovy, ještě někdo jiný byl spoluvlastníkem domu, má rekursní soud za prokázáno, že Dru H-ovi náleží polovice domu a manželům H-ovým druhá polovice. Podle ustanovení §§ 834 a 835 obč. zák., jde-li o důležité změny, má rozhodnouti při rovných podílech los nebo rozhodci, pakli však se na tom všichni spoluvlastníci souhlasně neshodnou, soudce. O tom, co se má státi při úkonech obyčejné správy a při rovnosti hlasů, zákon výslovně ničeho neuvádí, nelze však o tom pochybovati, že následkem tohoto nedostatku výslovného ustanovení nutno použití obdobně ustanovení §§ 834 a 835 obč. zák. jako při změnách mimořádných. Strany netvrdily, ani v řízení před soudem prvním ani v rekursu, že se shodly souhlasně na rozhodnutí o tom, zdali má býti byt v domě jejich pronajat, losem nebo rozhodčím; již návrh Dr. H-a, aby o tom rozhodl soud, jest důkazem o opaku. Proto podle obdoby §§ 834 a 835 obč. zák. soud právem rozhodoval. Než první soud také rozhodl právem, aby byt byl pronajat, poněvadž ponechání prázdného bytu po delší dobu, než dojde ku prodeji domu, by znamenalo jen zvýšiti bytovou nouzi všeobecně známou; tomu soud v době, kdy stát usiluje o odpožití bytové nouze, napomáhati nemůže. Pokud pak jde o osobu nájemníkovu, sluší rozhodnouti se pro takového nájemníka, jehož smlouva nájemní jest pro spoluvlastníky nejvýhodnější. Manželé H-ovi spatřují výhodu smlouvy s Jiřím H-em v tom, že Jiří H. jest ochoten se z bytu vystěhovati, jakmile dům bude prodán. Není třeba za nynějších poměrů blíže dovozovati, že při prodeji domu jest značnou výhodou, je-li v domě nějaký byt prázdným, ježto se proto pravidelně docílí vyšší ceny a to lze důvodně očekávati i při prodeji domu, o nějž jde. Nelze ovšem přehlížeti, že na Jiřím H-ovi jako nájemníku, nevyklidí-li byt při prodeji domu dobrovolně, nebude možno se zřetelem na ustanovení §u 7 zák. o ochr. náj. ze dne 26. března 1925, čís. 48 sb. z. a n. exekučně vyklizení provésti, než stěžovatelé prohlásili, že přejímají ručení za závazek vyklizení bytu toho Jiřím H-em. Tento jejich závazek sám o sobě jest způsobilým, příznivě účinkovati na cenu domu při jeho prodeji, a jest tedy návrh stěžovatelův na pronajetí bytu Jiřímu H-ovi za jejich řečené záruky příznivější pro vlastníky domu.

Nejvyšší soud obnovil usnesení prvního soudu.

D ů v o d y:

Pronajetí uprázdněného bytu v činžovním domě náleží k řádnému hospodaření a užívání domu po rozumu §u 833 obč. zák., při kterém rozhoduje jen většina hlasů, počítaná podle podílů, aniž by bylo možno žádati zajištění podle §u 834 obč. zák. Takové většiny nelze tu docílit, protože obě strany jsou spoluvlastníky domu rovným dílem. Spoluvlastníci nedohodli se souhlasně na rozhodčím nebo na losu, čehož důkazem jest návrh Dr. H-a. Nezbývá tedy, než aby rozhodl soud podle §u 835 obč. zák., kteréhož předpisu jest použití obdobně i na úkony obyčejné správy. To vše rekursní soud správně vyložil. Otázku, zda má býti byt vůbec pronajat, rozhodly oba nižší soudy ve smyslu kladném, poukazující na bytovou tíseň. Jest jim v tom přisvědčiti, neboť vlastník polovice domu si pronajetí přeje a § 2 zák. ze dne 26. dubna 1923, čís. 87 sb. z. a n. (jehož účinnost byla prodloužena zákonem ze dne 19. prosince 1924 až do 31. prosince 1926), nařizuje opětné pronajetí uprázdněných bytů. Odpor spoluvlastníků druhé polovice domu nemůže tedy zmařiti vůli prvního spoluvlastníka i zákonodárcovu. Nejde tu ovšem o provádění zákona čís. 87/1923, kteréž náleží politickým úřadům, nýbrž jde tu o použití tendence zákonodárcovy k rozhodnutí otázky správy domu, která soudům podle §u 835 obč. zák. k rozhodnutí jest přikázána.

Běží tedy již jen o otázku, kterému z obou návrhů co do osoby nájemníka jest dáti přednost. První soud vyhověl návrhu Dr. H-a, protože jím navržený Bohuslav D. jest sice v Praze služebně zaměstnán, ale v Praze bytu nemá, kdežto Jiří H., jež navrhují manželé H-ovi, má na Smíchově podnájemní byt, jak tito při svém výslechu sami udali. Rekursní soud se však domnívá, že jest dáti přednost Jiřímu H-ovi, protože se za něho manželé H-ovi zaručili, že vyklidí byt, jakmile bude dům prodán. Tento důvod však nemá váhy, jak dovolací stížnost právem doličuje. Jest sice přípustno zaručiti se také za dovolené jednání nebo opomenutí třetí osoby s ohledem na výhodu nebo újmu, která by zajištěnému mohla vzniknouti (§ 1350 obč. zák.). Pochybno již by bylo, zdali jest možno zaručiti se za jednání třetí osoby vůči oprávněnému ještě naprosto nejistému, když přece rukojemství jest závazkem smluvním, který by věřitelem buď výslovně nebo mlčky musil býti přijat (§ 1346 obč. zák.).

Ale jisto jest, že závazek rukojemský jest povahy podpůrné, že předpokládá závazek jiný a to závazek platný (§ 1351 obč. zák.), jenž však v tomto případě jest vyloučen §em 7 zákona o ochraně nájemníků ze dne 26. března 1925, čís. 48 sb. z. a n. Nemělo by tedy rukojemství manželů H-ových významu, pročež ani důvod rekursního soudu nelze vzíti v úvahu, byť i jinak správnou byla jeho úvaha, že při posuzování osoby nájemníkovy dlužno hleděti předem ke prospěchu spoluvlastníků — ovšem spoluvlastníků všech a nejen jednotlivých. Nelze-li však s tohoto hlediska dáti některému nájemníkovi přednost, jest zajisté spravedливо a odpovídá duchu zákonů o bytové péči, aby byt byl zadán tomu, kdo jej více potřebuje, a to jest v tomto případě uchazeč v Praze zaměstnaný, ale následkem bytové tísně mimo Prahu bydlicí.