

níka vzhledem k jeho zvláštním poměrům, avšak vyžaduje, by se vyvlastněný podrobil vyvlastňovacímu nálezu a by mu přizpůsobil své poměry, užívaje při tom péle a pozornosti obvyklé při obyčejných schopnostech (§ 1297 obč. zák.). Škody vzniklé brojením proti vyvlastňovacímu nálezu, a škody vzniklé zanedbáním povinné bedlivosti vyvlastněného, nemohou býti pokládány za utrpené zabráním. Nemůže proto býti v souzeném případě požadována náhrada útrat vzniklých stěžovatelce tím, že se pokoušela o zrušení zabíracího řízení a použila k tomu rady a přispění právních zástupců. Nemůže jí býti přiznán ani nárok na náhradu útrat nemoci vzniklé podle udání stěžovatelky proto, že po dobu částečného zabrání domu přespávala na půdě, neboť mohly a musily by jí býti přisouzeny všechny útraty spojené s vyhledáním a s nájmem místnosti zdravé a vhodné pro přespání, ale nebezpečí přespávání v místnosti nevhodné musí nésti sama. S vylíčených právních hledisek lze dovolací rekurs uznati jenom částečně opodstatněným, a to pokud vytýká, že nebylo uznáno na náhradu úroků z půjček, jež stěžovatelka musila učiniti, by zaplatila vydání způsobená jí zabráním domu. Vydání ta spadají do let 1925 a 1926 a byla pravoplatně zjištěna na 23.678 Kč. Stěžovatelka prokázala, že měla již při zahájení zabíracího řízení dluhy, že je má dosud ve výši přesahující přisouzenou jí náhradu a že musí je úrokovati průměrně osmi procenty. Jelikož přisouzených jí 23.678 Kč dosud neobdržela, náleží osmi-percentní úrok, jež musí platiti z této sumy, k hospodářským újmám utrpeným zabráním a jest jí jej přisouditi místo 5% úroků z prodlení ode dne žaloby, na něž uznaly nižší soudy. Počátek úrokování byl položen na den 1. ledna 1926 jako den, kdy musila býti uhrazena již asi polovice přisouzených výdajů.

Ve všech ostatních směrech bylo potvrzení zamítavé rozhodnutí nižších soudů.

Poněvadž dovolacímu rekursu bylo částečně vyhověno, bylo nutno přezkoumati také napadený výrok o útratách. Vzájemné zrušení útrat vyhovuje předpisům § 4 (10) zák. čís. 304/1921 a § 43 prvý odstavec c. ř. s., neboť i nyní vítězí stěžovatelka jen s menší částí svých nároků. Ustanovení druhého odstavce § 43 c. ř. s. dovolává se stěžovatelka neprávem, neboť neuplatnila jenom nároky, jež závisely na volné úvaze soudu, nýbrž i nároky zcela bezdůvodné a zřejmě přemrštěné. Byly však stěžovatelce přiknuty útraty úspěšných opravných prostředků, a to úplné útraty rekursu a dovolacího rekursu do původního, po návrhu finanční prokuratury stěžovatelčin nárok zásadně zamítnuvšího rozhodnutí, a částečné útraty nynějšího dovolacího rekursu.

Čís. 9486.

Přihlížel-li odvolací soud, nedoplniv v tomto směru sám průvodní řízení, k znaleckému posudku, jenž nebyl v první stolici soudu podán řádně podle předpisů civilního řádu soudního, nejde o dovolací důvod podle § 503 čís. 3 c. ř. s., nýbrž, je-li vada způsobilá, by zamezila úplné vysvětlení a důkladné posouzení rozepře, o dovolací důvod podle § 503 čís. 2 c. ř. s.

Ochrana nájemců (zákon ze dne 26. března 1925, čís. 48 sb. z. a n.). Pokud »světnice v přístavku« bez kamen není obytnou místností podle § 31 (1) čís. 5 zák. o ochr. náj.

Místnost, k níž přísluší nájemci bytu jen užívací právo, obmezené na dobu, po kterou pronajímatel tuto místnost nepronajal letním hostům, nelze čítati k najatým obytným místnostem podle § 31 (1) čís. 5 zák.

Veranda není obytnou místností.

Jde o zakázanou úplatu podle § 20 (2) zák., byl-li pronájem bytu učiněn závislým na složení »stavebního odškodného«, jež bylo odůvodněno v nájemní smlouvě tím, že pronajímatel má na žádost nájemníkovu provéstí různá zlepšení a okrášlení a jinaké výdaje na nájemním domě. Lhostejno, jaké opravy dal nebo nedal pronajímatel na účet »stavebního odškodného« skutečně provéstí, ať na domě nebo v bytu nájemce.

(Rozh. ze dne 27. prosince 1929, Rv I 761/29.)

Žalobce pronajal žalovanému smlouvou ze dne 29. ledna 1926 byt, při čemž se žalovaný zavázal zaplatiti žalobci kromě nájemného 10.000 Kč jako stavební odškodné. Žalovaný zaplatil však žalobci jen 3.500 Kč a zdráhal se zaplatiti zbytek, tvrdě, že prý jde o nepřipustné odstupné. Žaloba o zaplacení tohoto zbytku 6.500 Kč byla zamítnuta soudy všech tří stolic, Nejvyšším soudem z těchto

důvodů:

Dovolatel uplatňuje důvody § 503 čís. 2, 3 a 4 c. ř. s., leč neprávem. Nájemní smlouva byla uzavřena dne 29. ledna 1928, takže na tento případ jest použití zákona ze dne 26. března 1925, čís. 48 sb. z. a n. Jádrem sporu jest otázka, zda jest byt žalovaného vyňat ze záštity zákona podle § 31 (1) čís. 5 cit. zákona. Jak nesporno a nižšími soudy zjištěno, jest nájemním předmětem byt, sestávající z jídelny, ložnice, obývacího pokoje, t. zv. světnice v přístavku, z kuchyně, z verandy a z jiného příslušenství, které v tomto sporu nemá důležitosti. Mezi stranami jest také nesporno, že podle nájemní smlouvy přísluší nájemníkovi též »užívací právo k mansardní světnici«, ale jen potud, pokud není vlastníkem domu pronajata letním hostům. Hlavní předmětem sporu jest otázka, zda t. zv. »světnice v přístavku« jest obytnou místností po rozumu § 31 (1) čís. 5 zákona o ochr. náj. a zda jest ji čítati k ostatním třem obytným místnostem, takže by se byt skládal ze čtyř obytných místností. Tuto otázku zodpověděly nižší soudy záporně, což jest dovolateli nejzávažnějším důvodem k tomu, že napadá odvolací rozsudek. Podle § 31 (1) čís. 5 zákona o ochr. náj. nevztahuje se zákon na byty skládající se mimo kuchyně a obytné pokoje pro služebné ze čtyř nebo z více obytných místností. Zákon nepřihlíží ani ke kuchyni, ani k obytnému pokoji pro služebné, které pokládá za příslušenství, jakž vidno také z předpisu § 9 (3) a § 14 čís. 1 a 2 zákona o ochr. náj. Ale v tomto směru neučinil žalovaný námitky, takže otázka

t. zv. pokoje pro služebné nebyla v nižších stolicích probírána. Žalovaný zmínil se v odpovědi na žalobu jen mimochodem o tom, že mansardní světnice slouží za světnici pro služebné, a první soud zmiňuje se ve svém rozsudku o pokoji pro služku také jen mimochodem a povšechně vzhledem k doslovu § 31 (1) čís. 5 zákona o ochr. náj., ale neuvádí konkrétně nic bližšího, protože neměl proto podkladu v přednesech stran. Tuto otázku jest tedy při řešení tohoto sporu ponechat stranou. V otázce obytnosti t. zv. »světnice v přístavku« odvolací soud ovšem pochybil potud, pokud se na několika místech svých důvodů odvolává také na znalecký posudek, ačkoli tento nebyl v první stolici soudu podle předpisů civilního řádu soudního řádně podán a ačkoliv odvolací soud sám v tomto směru nedoplnil průvodní řízení (§§ 362, 488 a 498 c. ř. s.). Ale tato vada nezakládá dovolací důvod podle § 503 čís. 3 c. ř. s., jak dovolání uplatňuje, protože tu není rozporu mezi skutkovým předpokladem a spisy, nýbrž zakládala by jen důvod vadnosti odvolacího řízení podle § 503 čís. 2 c. ř. s., kdyby byla způsobilá, by zamezila úplné vysvětlení a důkladné posouzení rozepře, čemuž však není tak. Otázka, zda místnost jest místností obytnou po rozumu zákona o ochraně nájemníků, není otázkou skutkovou, nýbrž právní, kterou neřeší znalec, nýbrž soud na základě skutkového zjištění o jakosti a poměrech dotyčné místnosti. Tento skutkový podklad byl v souzeném případě soudem první stolice zevrubně zjištěn místním ohledáním (§ 368 c. ř. s.) a odvolací soud osvojil si výsledky tohoto průvodu a položil je za základ svému rozhodnutí. Není vadou řízení ani odvolacího ani v první stolici, že soud první stolice připustil důkaz znalecký, provedl místní ohledání s přibráním znalce, uložil tomuto podání posudku do určité lhůty, ale pak, když písemný posudek byl podán a znalec se k ústnímu jednání nedostavil, upustil dodatečně od tohoto důkazu. První soud byl k tomu oprávněn podle § 277 druhý odstavec c. ř. s., když dodatečně seznal, že tohoto důkazu nepotřebuje, zejména když jej připustil také o jiných okolnostech, které se objevily býti pro rozhodnutí sporu bez významu. Neprávem tvrdí dovolatel, že jde o otázku odbornou, kterou nemůže soud bez znalce řešiti. Znaleckého důkazu o otázce, zda tak zvaná »světnice v přístavku« jest obytnou místností, nebylo třeba, protože nejde o otázku odbornou, kterou by mohl zodpověděti jen znalec, nýbrž o otázku zkušenosti denního života, kterou si může rozřešiti soudce sám. Dovolatel jest na omylu, domnívaje se, že soud při posuzování otázek, které vyžadují zvláštní znalosti, musí vždy vyslechnouti znalce a že jest výjimka dovolena jen ve případě § 364 c. ř. s., pokud jde o soudnictví ve věcech obchodních, námořních a horních. Naopak, zákon nikde neukládá soudci za povinnost, by přibral znalce, a ponechává jeho volnému uvážení, zda pokládá znalecký důkaz podle jednotlivostí případu za nutný (srov. také Neumann 1915, str. 1165—1167). Nižší soudy zjistily podle výsledku místního ohledání, že t. zv. »světnice v přístavku« jest místností 5·10 m dlouhou, 2·72 m širokou, 2·92 m vysokou, že má v podélné stěně dvě okna, že jest přístupná na příčných stranách dvěma dveřmi, z nichž jedny vedou do obytné světnice a druhé na verandu, a že tato místnost nemá ani kamen ani komínu, takže ji nelze v případě potřeby vytápěti.

Tyto skutečnosti úplně stačily k úsudku, že nejde o obytnou místnost po rozumu § 31 (1) čís. 5 zák. o ochr. náj. Tento předpis — pokud jde o byty — má na mysli jen místnosti k obývání určené a způsobilé, a to tak, že mohou býti obývány v každé době roční, tedy i v zimě. Zmíněný předpis jest výjimkou z pravidla, že nájem ve starých domech podléhá ochraně nájemníků, a proto musí býti skutkové předpoklady pro tuto výjimku přesně dokázány. Kde se tak nestalo, jde to na vrub pronajímatele, ježto pak zůstává při pravidle, že byt ochraně nájemníků podléhá. Další vady řízení shledává dovolatel v tom, že nebyl připuštěn důkaz o jeho tvrzení, že při uzavření smlouvy výslovně upozornil nájemníka, že světnice v přístavku nemá ani kamen ani komínu, a že prý se žalovaný nájemník zavázal, že si sám kamna postaví a že povede kouř rourou skrze zeď. Ani v tom směru není dovolání oprávněno, neboť zmíněná světnice byla pronajata v tom stavu, v jakém byla v době uzavření nájemní smlouvy, a v tom stavu nebyla zimní doby k obývání způsobilá. Dovolatel se zmiňuje v dovolání opětovaně také o t. zv. »mansardní světnici« a tvrdil v první i ve druhé stolici, že nejen mansardní světnice, nýbrž i uzavřená veranda náleží k bytu, takže byt žalovaného sestává ve skutečnosti ze šesti obytných místností. Ani tyto vývody nemohou dovolateli prospěti. Mansardní světnice nebyla jako taková vůbec předmětem pronájmu, jehož by mohl nájemce bezvýhradně sám užívatí (§ 1090 obč. zák.). Nájemci příslušelo jen užívací právo, obmezené na dobu, po kterou by žalobce tuto světnici nepronajal letním hostům. Z toho jde, že nelze tuto světnici čítati k najatým obytným místnostem podle § 31 (1) čís. 5 zákona o ochr. náj. Vyvozuje-li dovolatel v odvolacím spise a pak znovu v dovolacím spise, že, i kdyby žalovaný nemohl zimní doby používatí t. zv. světnice v přístavku pro nedostatek kamen a komína, má v té době náhradu v mansardní světnici, která kamna má a ve které zimní doby není letních hostů, přehlíží, že — jak již řečeno — mansardní světnice není vůbec součástí bytu (slova § 31 (1) čís. 5 »na byty skládající se«) a že světnice v přístavku není v zimní době obyvatelnou. Pokud jde o verandu, není tato již podle svého pojmu a určení obytnou místností, což vidno také z § 9 (3) zákona o ochr. náj., který výslovně praví, že se za obytné místnosti nepokládají kuchyně, špiže, koupelna, veranda, pokoje pro služebné a ostatní příslušenství. Zákon tak ustanovuje sice v předpisech o nájemném, ale jest z toho zřejmý jeho úmysl nečítati verandy k obytným místnostem. Z toho, co posud uvedeno, plyne, že byt žalovaného podléhá zákonu o ochraně nájemníků a že tu platí také předpis § 20 (2), takže netřeba se obíratí otázkou, jaký význam by měl pro soukromoprávní žalobní nárok předpis § 8 zákona ze dne 25. dubna 1924, čís. 80 sb. z. a n., o trestání bytové lichvy, kdyby šlo o byt, který nepodléhá ochraně nájemníků. Tím jsou vyřízeny všechny obšírné vývody dovolacího spisu, pokud se dotýkají otázky, zda t. zv. »světnice v přístavku« jest obytnou místností.

Ani dovolací důvod nesprávného právního posouzení věci podle § 503 čís. 4 c. ř. s. ve příčině t. zv. »výkupného« není opodstatněn. Jak bylo nižšími soudy zjištěno a jak jest ostatně mezi stranami nesporno, zavázal se žalovaný nájemník, že bude z bytu platiti nájemné ročních

9.000 Kč v měsíčních splátkách po 750 Kč a mimo to, že poskytne pronajímateli »stavební odškodné« v sumě 10.000 Kč, jehož zbytek 6.500 Kč pronajímatel v tomto sporu požaduje. Toto »stavební odškodnění« odůvodňuje se v listině o nájemní smlouvě tím, že pronajímatel má na žádost nájemníkovu provésti různá zlepšení a okrášlení a jinaké výdaje na nájemním domě. Podle zjištění prvního soudu, na němž odvolací soud nic nezměnil, bylo jednáno o odškodném při jednáni o nájemném, žalobce žádal původně 10.000 Kč ročního nájemného a 15.000 Kč stavebního odškodnění, ale snížil tyto částky na 9.000 a 10.000 Kč. Z toho děje správně již první soud vyvodil, že tu byla podmíněnost mezi pronájmem bytu a stavebním odškodným a že by žalobce bez odškodného nebyl byt pronajal, což ani sám v první stolici nepopíral. Zcela správně také již první soud vyložil, že nezáleží na slovu »odškodnění«. Zákon zapovídá v § 20 (2) zák. o ochr. náj. veškerá právní jednáni, jimiž si dává pronajímatel mimo nájemné něco poskytovatí nebo slibovatí za to, že pronajímá byt. Zákon nikde neuzívá slov »odbytné«, nebo »výkupné«, nebo »odškodné« a pod., jak to různé strany ve smlouvách nazývají. Nezáleží na tom, jak strany úplatu pojmenovaly, ani na tom, jaký důvod pro závazek udávaly. Kdyby na tom záleželo, zůstal by předpis § 20 (2), který prohlašuje právní jednáni tam uvedené za zapovězené, podle § 28 za trestné a podle § 879 prvý odstavec 1 obč. zák. za nicotné, jen prázdnyým předpisem bez praktického významu, jehož účel by byl zmařen, protože strany, chtějíce se vyhnoutí následkům zákonného zákazu, budou se zpravidla střežiti, by nazvaly věc pravým jménem. Rozhoduje tu vždy jen podstata věci, nikoli zevní nátěr. Ani na tom nezáleží, jaké opravy dal nebo nedal pronajímatel v souzeném případě na účet »stavebního odškodnění« provéstí buďsi na svém domě nebo v bytě žalovaného, neboť v žádném případě nebyl žalobce oprávněn dáti si slíbití od žalovaného na tyto opravy určitý kapitál. Zákon čís. 48/1925 zakázal v § 12 (7) pro budoucnost t. j. od 1. dubna 1925 do konce i jen zvýšení nájemného z důvodu t. zv. investic, vynaložených na opravy a obnovy domu, tím spíše ovšem placení určitého kapitálu k tomu cíli. Podle § 12 (4) téhož zákona jest sice z důvodu investic, provedených na žádost nájemníkovu v jeho bytě (pokud nejde o náklady nutné k udržení bytu v užívatelném stavu) přípustné přiměřené zvýšení nájemného na dobu nutnou k umoření nákladu, ale zase není přípustné žádati k tomu cíli určitý kapitál předem (srov. také na př. rozhodnutí čís. 6564 a 8512 sb. n. s.). Marně se snaží dovolatel vyložiti věc tak, že i kapitál 10.000 Kč byl jen předem zaplaceným nájemným, neboť nájemné bylo ujednáno odděleně a tato úplata pod jménem »stavební odškodnění« byla ujednána mimo nájemné, což právě zákon v § 20 (2) zakazuje. Poukazuje-li dovolatel ještě nyní na předpis § 14 zák. o ochr. náj., činí tak neprávem, neboť tento předpis vylučuje jen použití §§ 8 až 12 o nájemném, nikoli předpis § 20 o zakázaných úplatách, což již nižší soudy žalobci s dostatek vyložily.