

ství žita a toto množství není nepřiměřené, je již tím logicky vyvráceno tvrzení, že vzájemná plnění jsou v nápadném nepoměru. Žalovaní smlouvu, v níž je i ustanovení, že se vzdávají námitky pro zkrácení nad polovici ceny, podepsali, nemohou tedy zkrácení takové uplatňovati a tvrzení jejich, že ustanovení tomu nerozuměli, dlužno považovati jen za výmluvu, neboť nerozuměli-li, neměli podpisovati, dokud si to nedali vysvětliti. Tím méně mohou nyní žádati, aby o tom připuštěn byl důkaz výsledkem stran, t. j. aby si to sami dokázali, neboť chápání a nechápání, tak jako vědění a nevědění, může jako vnitřní stav prokázáno býti jen indiciemi, t. j. zevními skutečnostmi, z nichž se na ně souditi dá, takových ale neuvádějí. Ostatně slova »zkrácení nad polovici pravé ceny«  
 • musí býti každému docela jasná i bez všeho poučení. Tím jsou všechny vývody dovolání vyvráceny, nerožno ale ještě nepodotknouti, že prohlášují-li žalovaní smlouvu za nemravnou a nicotnou, dlužno se tázati, proč nežalují sami na její nicotnost, aby nebyli povinni ji dodržeti a vše aby uvedeno bylo v předešlý stav (§ 7 cís. nař. ze dne 12. října 1914, čís. 275 ř. zák.). Místo toho uznavše část pachtovného setrvávají v ní, ale rádi by se domohli snížení pachtovného, což neodpovídá obvyklosti poctivého obchodu právního, na kterou § 914 obč. zák. tak veliký důraz klade.

#### Čís. 1764.

**Nejde o nájemní poměr, setrval-li vojenský gážista po skončení vojenského poměru v dosavadním služebním bytě, třebaš platil nadále úplatu, stanovenou vojenským úřadem.**

(Rozh. ze dne 4. července 1922, Rv II 255/22.)

Žalovaný, bývalý poddůstojník z povolání, pozdější vojenský gážista, měl služební byt v kasárnách. Když pak stal se státním úředníkem a byl ze svazku vojenského propuštěn, domáhal se erár proti němu vyklizení bytu. Procesní soud první stolice žalobě vyhověl. Důvody: Pro posouzení otázky, zda žalobě jest vyhověti čili nic, bylo předně zjištěti, zda byt, který žalovaný obývá, jest bytem služebním, jak tvrdí žalobce, či obyčejným najatým bytem, z něhož se platí nájemné, jak tvrdí žalovaný. Dle zákona ze dne 11. června 1879, čís. 93 ř. zák., jsou kasárny určeny toliko k ubytování vojska. Ze zprávy velitelství kasáren vyplývá, že žalovanému byl v roce 1917 jako poddůstojníku z povolání dle předpisu služební knihy K-5 (Vorschrift für die Sicherstellung und Verwertung der Militärunterkünfte) přidělen služební byt, který byl již za rakouského režimu a jest až dosud systemisován jako byt služební pro poddůstojníky z povolání. Až do platnosti zákona ze dne 19. března 1920, čís. 195 sb. z. a n., požívali poddůstojníci z povolání přiděleného jim bytu bez náhrady. Zmíněným zákonem stali se poddůstojníci z povolání gážisty mimo hodnostní třídy a dle § 10 téhož zákona přísluší jim kromě služebního místní přídavek. Dle téhož § jsou v případě, že obdrží naturální byt, povinni, platiti za to vojenské správě přiměřenou náhradu, která se určí dle místních poměrů nařízením. Pronájem naturálního bytu jest dle vojenských předpisů naprosto vyloučen. Dle § 6 bodu 1. služební knihy K-5

mají v kasárnách jednotlivé místnosti své určení a dle § 23 téže knihy smí vojenské těleso jednotlivými místnostmi disponovati toliko v mezích jejich určení. Systemisované naturální byty v kasárnách smějí býti proto používány toliko jako byty naturální. Dle § 23 a § 26 přiděluje vojenská správa uprázdněné byty a v § 26 mluví se o používatelích bytů, kteří mají na ně požitkový nárok. Přestane-li nárok na naturální byt, jest byt bezpodmínečně vykliditi (§ 25 služební knihy K-5). Není-li připuštěn pronájem naturálního bytu ani osobě vojenské, jest tím méně přípustno a možno pronajmouti naturální byt v kasárnách osobě civilní, která, jak vidno z § 23 služební knihy K-5, nesmí býti ani podnájemníkem vojenské osoby, které byl přidělen naturální byt. Jak patrno z přípisu velitelství, bylo žalovanému, když se stal poštovním asistentem dne 21. srpna 1920 správou budov oznámeno, že se má na rozkaz posádkového velitelství vystěhovati s platností od 1. října 1920. Z této přípisu vyplývá, že výrazu »nájemné« a »výpověď« bylo užito proto, že jest to ve vojenských kruzích zvykem. Dle služební knihy K-5 jest vojenské těleso povinno uvolněný naturální byt zužitkovati přidělem jiné osobě vojenské, mající požitkový nárok na naturální byt. Osoba tato jest povinna platiti za naturální byt příslušné odškodné. Z přípisu velitelství kasáren plyne dále, že žalovaný používal naturálního bytu i po té, když již vystoupil ze svazku armády, čímž byl přiděl tohoto naturálního bytu oprávněné osobě vojenské znemožněn a vojenská správa byla by trpěla škodu. Proto, by byla náhrada za naturální byt zajištěna, předepsala správní komise žalovanému náhradu ve výši 29 K 66 h měsíčně, jež intendancí zemského vojenského velitelství byla zvýšena na 44 K 49 h. Dále dosvědčuje velitelství kasáren, že při vyměření odškodného nebylo úmyslem vojenské správy ujednati se žalovaným smlouvu nájemní, ba že ani tato ujednána býti nemohla, jak ze shora citovaných vojenských předpisů vyplývá. Tvrzení správy budov kasáren jest podporováno i tvrzením správní komise pluku, jakož i zprávou intendance čs. zemského vojenského velitelství a znalcem a na základě toho vzal soud za prokázáno, že byt, který žalovaný obývá v kasárnách, jest bytem naturálním. Na tom nemění ničeho prokázané tvrzení žalovaného, že na začátku mobilisace v roce 1914 byly všechny ve vojenských objektech se nacházející naturální byty zrušeny a přeměněny na obyčejné byty nájemní, aniž tvrzení, že dle výnosu ministerstva války ze dne 1. září 1914 odd. 11/E čís. 2753 skutečně se místnosti kasárenské pronajímaly i osobám nevojenským. Ostatně platil tento výnos jen pro dobu přechodnou. Že mezi žalobcem a žalovaným nevznikla smlouva nájemní, jest zjevno z vylíčeného skutkového děje. § 1090 obč. zák. definuje nájem jako smlouvu, kterou kdo získá užívání nespoteřebitelné věci na určitý čas za určitou cenu, z § 1094 jest zjevno, že smlouva nájemní jest smlouvou konsensuální, která se stává perfektní dohodou o podstatných kusech, t. j. o předmětu nájmu a o nájemném. Vyvozuje-li žalovaný z toho, že byl v bytě ponechán po svém jmenování za poštovního asistenta, jakož i z toho, že mu za používání bytu bylo předepsáno »nájemné« a že toto nájemné platil, že tím přestal pro něho onen byt býti bytem naturálním a že tím vznikl nájemní poměr, který může jednostranně býti zrušen jen, je-li tu nějaký zákonný důvod výpovědi, nutno zdůrazniti, že žalovaný vůbec nedokázal a za celého ústního jednání nebylo zjištěno, že došlo ke vzájemné shodě vůle obou

stran o tom, aby vznikla smlouva nájemní, naopak vojenská správa trvala vždy na tom, že se tu jedná o byt naturální, který ani nemůže býti pronajat. Ponechala-li vojenská správa žalovaného v onom naturálním bytě a vyvozuje-li z toho žalovaný jistý projev vůle žalobkyně, mohlo by se nejvýše jednati o poměr podobný nezávazné výprose, neboť žalobce mohl kdykoliv, jak také učinil, žádati byt zpět. Ostatně ze spisů nájemního úřadu vysvítá, že vojenská správa již tehdy, když žalovaný žádal nájemní úřad o snížení nájemného, hájila stanovisko, že se tu nejedná o poměr nájemní. Že o smlouvě nájemní v tomto případě nemůže býti řeči, vyplývá též z toho, že o dohodě ohledně nájemného, již se též vyhledává k hotovosti smlouvy nájemní, nelze mluvit. Z přednesu žalovaného vysvítá, že náhrada, kterou platil za onen byt, byla mu předepsána, tedy jednostranně diktována, což konečně tvrdí i strana žalující. Na základě toho vzal soud za prokázáno, že mezi žalobcem a žalovaným smlouva nájemní nepovstala a, ježto byt žalovaného jest naturálním bytem ve vojenských kasárnách a žalovaný není ve svazku vojenském již od 20. července 1920, musil soud vyhověti prosbě žalobní, poněvadž žalovaný následkem propuštění z čs. armády pozbyl i nároku na naturální byt, který mu příslušel dříve jako vojínu, a poněvadž zmíněný naturální byt mu nikdy pronajat nebyl a mezi ním a žalobcem následkem toho nájemní poměr nepovstal. O d v o l á c í soud rozsudek potvrdil z důvo d ů jeho, k nimž dodal: Příloha čís. 44 k věstníku pro c. a k. vojsko obsahuje pouze ustanovení, že naturální byt poddůstojníka může býti po jeho odchodu ze stálého místa posádky pronajat rodinně poddůstojníka nejméně za  $\frac{1}{3}$  nájemného dle tarifu, a nelze jí použití na tento případ. Tím, že žalovaný po vystoupení ze služby vojenské byl ponechán v naturálním bytě za placení předepsaného odškodného, nemohl povstati mezi stranami poměr nájemní, zvláště, když jest vůbec zakázáno, jak příhodně odůvodňuje první soudce, pronajímati kasárenské místnosti civilním osobám a vyjimečně ustanovení přílohy čís. 44 k věstníku, i kdyby bylo v platnosti, se na žalovaného nevztahuje. Z ustanovení § 32 zák. ze dne 8. dubna 1920, čís. 275 sb. z. a n. o ochraně nájemníků, týkajícího se bytů v budovách železničních, nedá se nikterak vyvozovati, že v kasárnách jsou nájemní smlouvy přípustny.

Nejvyšší soud nevyhověl dovolání.

### D ů v o d y:

Po právní stránce sdílí dovolací soud názor nižších soudů a poukazuje dovolatele na jejich správné důvody s dodatkem, že v tomto případě nejde o nájemné, ujednané ve smyslu § 1094 obč. zák., nýbrž o odškodné za užívání bytu, určené vojenskými úřady dle § 10 zákona ze dne 19. března 1920, čís. 195 sb. z. a n. o úpravě služebních požitků čsl. vojska. Po propuštění žalovaného ze svazku čsl. armády tato úplata nepozbyla svého původního rázu a proto nelze mluvit o nájemním poměru, jak správně uvedly a odůvodnily nižší soudy. Výnosu ze dne 1. září 1914, čís. 2753 žalovaný nemůže se dovolávati, jelikož tento předpis se vztahuje pouze na rodiny poddůstojníků z povolání.