má býti vzato to nájemné, které bylo smluveno 1. srpna 1914 nebo při pozdějším prvním pronájmu.

Ze znění ustanovení toho i z přirozené povahy věci nutně plyne, že pro posuzování přípustnosti zvýšení může býti směrodatno jen nájemné, které z t é h o ž bytu, z téže jednotky bytové 1. srpna 1914 aneb později poprvé bylo smluveno.

V tomto případě byl původní velký byt, který v roce 1914 vůbec pronajat nebyl, rozdělen v r. 1915 a rozdělením tím vznikly dva byty, které tvoří dvě samostatné jednotky bytové, různým nájemcům za různé nájemné pronajímané.

Jedině hodnota těchto po 1. srpnu 1914 vzniklých a poprvé pronajatých bytů může býti základem směrodatným pro určení přípustného zvýšení nájemného z nich v době pozdější.

Jest zřejmo, že hodnota nově utvořených menších bytů nemusí se rovnati hodnotě původního velkého bytu, což patrno v tomto případě zvláště z nesporné okolnosti, že nově vzniklé byty nemají plného, samostatného příslušenství, nýbrž že mají předsíň a záchod společné a že čítají dohromady 4 obytné místnosti (pokoje), kdežto původní byt jich měl 5, jakož i z toho, že první nájemné bylo pro každý z bytů těch stanoveno různou sumou. Nové byty nelze proto pokládati jen za součásti původního bytu, nýbrž za dvě zcela samostatné jednotky bytové.

První pronájem těchto nově utvořených bytů, různých od původního celku, stal se nesporně po 1. srpnu 1914, v roce 1915 a jest proto nájemné z každého z nich při tomto prvním pronájmu po rozumu § 8, odst. 1 cit. zákona vziti za základnu pro přípustné zvýšení.

Nelze proto uznati správným názor stížnosti, že nájemné z původního bytu 1. srpna 1914 smluvené tvoří základnu pro přípustné zvýšení, a to tím méně, když byt ten — jak sdělením berní správy bylo zjištěno — v r. 1914 vůbec nebyl pronajat.

Poněvadž stěžovatelem žádané zvýšení nájemného v r. 1915 poprvé smluveného ze 720 K na 1300 K a z 800 K na 1340 K přesahuje 20 proc. a pro zvýšení nad tuto mez nebylo uvedeno a prokázáno žádných důvodů, uznal nájemní úřad právem zvýšení to nepřípustným.

Stížnost jeví se proto bezdůvodnou.

Č. 657.

Z a b í r á n í b y t ů: * Předpis § 2, odst. 1 zák. z 30. října 1919 č. 597 sb. z. a n. nevztahuje se na smlouvy, jimiž se při propachtování živnosti k účelu provozování jejího propůjčuje pachtéři nájemné užívání místností, zejména i bytu pro něj.

(Nález ze dne 8. ledna 1921 č. 13259/20.)

V ě c: V. S. v P. (adv. Dr. Raubitschek z Prahy) proti okresní správě politické v Místku o zabrání bytu.

Výrok: Naříkané rozhodnutí zrušuje se pro nezákonnost.

Důvody: — — — — — — — — — — — — — — — —

O stížnosti uvážil nejvyšší správní soud takto:

Stěžovatel namítal již v odporu, že nebyl povinen ohlašovati smlouvu nájemní dle § 2 bytového zákona, protože neuzavřel smlouvu nájemní o byt, nýbrž smlouvu pachtovní, jejíž hlavním předmětem jest živnost hostinská, že byt pro hostinského patří nerozlučně k provozování živnosti hostinské a souvisí s ní tak, že není možno bez bytu tohoto živnost hostinskou provozovati.

Jest nesporno, že stěžovatel hostinec č. p. 39 v P. s veškerými místnostmi, čítaje v to i byt hostinským užívaný, od 1. července 1920, kdy došla doba dřívější smlouvy, novou smlouvou přenechal za úplatu nové pachtéřce, aniž o tom dříve obci oznámení učinil.

Spornou jest tudíž jen otázka, zda smlouva, kterou stěžovatel nové užívatelce celý hostinec přenechal k užívání, podléhá schválení dle předpisu § 2 byt. zákona. Z účelu zákona, zmírniti tíseň bytovou náležitým využitím bytů a soustředěnou distribucí zabraných bytů, jakož i ze slovného znění § 2 cit. zákona, jenž mluví jen o »pronajmutí«, »nájemci« (podnájemci), »najímaném předmětu« a »nájemní smlouvě« a nikde ani v závorce nepřipojuje slovo »pachtovní«, »pachtýř« neb pod., když zákon vedle »nájemce« staví v § 2, odst. 1 výslovně jen »podnájemce« a nikoliv i »pachtýře«, dlužno souditi, že předpis § 2 nevztahuje se na smlouvy pachtovní o podnicích živnostenských ani v těch případech, když pachtýři propachtovává se nejen podnik sám a místnosti k provozování živnosti sloužící, ale i užívání bytu pro pachtýře jako součásti pachtovaného objektu, tedy ani v těch případech, když smlouva o propůjčení místností k užívání za plat jest smlouvou smíšenou, především však pachtem živnosti s místnostmi sloužícími živnostenským účelům a vedle toho i nájmem stran bytu určeného pro pachtýře, když tudíž dle § 1091, druhé věty o. z. a. takovou smlouvu jest posuzovati dle povahy věci hlavní, za smlouvu pachtovní.

Také okolnost, že smlouva o pacht živnosti hostinské dle § 19 živn. ř. podléhá schválení živnostenského úřadu, poukazuje k tomu, že bytový zákon jistě nechtěl měniti něco na kompetenci a přenésti na obec, aby ona rozhodovala nebo spolurozhodovala o schválení smlouvy pachtovní na živnost hostinskou.

Okolnosti stěžovatelem v odporu tvrzené, pro jejichž posouzení zvláště obsah smlouvy a povaha propachtovaného objektu může býti důležitou, jsou proto závažny pro právní posouzení věci, neboť jde-li tu o smlouvu pachtovní o živnosti hostinské, pak smlouva ta nepodléhá ani co do nájemního užívání bytu pachtéřova schválení dle § 2 zákona bytového a nebyly by pak dány náležitosti pro zabrání dle § 8 č. 6 zákona bytového.

Ježto žalovaný úřad vykládaje si mylně dosah ustanovení § 2 zákona bytového nezaujal stanoviska k námitkám odporu, pokud se týče nezjistil náležitě skutkovou podstatu ve směru výše uvedeném, bylo naříkané rozhodnutí zrušiti pro nezákonnost dle § 7 zákona o správním soudě.