

Byla-li vyslovena přípustnost k dodání do donucovací pracovny podle zákona čís. 89 u osob mladších 18 let, mají tyto býti umístovány v samostatných ústavech polepšovacích, v nichž se má mladistvým dostati nejen výchovy po stránce mravní, nýbrž i výcviku v praktickém zaměstnání, vyučení v řemesle a p. Právě s ohledem na praktický výcvik v řemesle jest stanoveno, že mladistvý může býti držen v polepšovacím ústavě nejdéle do 20 roku svého. Péče o mladistvé nutně vyžaduje, aby polepšovací ústavy byly pokládány a vybudovány jako vedlejší opatření sui generis. Již sám zákon č. 90 jest si vědom, že u mladistvých se nevystačí s dodáváním do polepšovny pouze při odsouzení pro delikty v zákoně č. 89 uvedené, a proto připouští vyslovení přípustnosti k dodání do polepšovny při odsouzení pro přestupek podle § 269 tr. z. Umístění v polepšovně na základě usnesení soudu vrchno-opatrovníckého resp. poručenského podle § 16 zákona čís. 90 a na základě rozhodnutí úřadu bezpečnostního (§ 8 zákona č. 89 a § 273 tr. z.) nespadá již v rámeček této úvahy, ukazuje však cestu, kudy se má bráti účelná péče u osob schopných výchovy a výcviku. Pokud odevzdání do pracovny bude možné jen na základě zmíněných zákonů, bude na praxi, aby co nejintenzivněji věnovala pozornost individuu samému a podle šetření a případně opatření na poli sociální péče v nejširším slova smyslu využila tohoto zákona. Žádoucího výsledku bude možno docílití jen za vzájemné spolupráce soudů a úřadů bezpečnostních. —

## P R A K T I C K É P Ř Í P A D Y.

**Jakým způsobem se určí výše nájemného z bytu státního zaměstnance, pro něhož byl politickým úřadem pravoplatně zajištěn byt podle zákona ze dne 11. července 1922 č. 225 Sb. z. a n. a 26. dubna 1923 č. 87 Sb. z. a n., když se nemohl s majitelem domu o výši nájemného dohodnouti?**

Soud I. instance vyhověl žádosti žalobní, již se majitel domu domáhal na státním zaměstnanci, pro něhož byl byt po předešlém nájemníku, taktéž státním zaměstnanci, politickým úřadem zabrán, když se nový nájemník nemohl dohodnouti s majitelem domu na výši nájemného.

Soud II. a III. instance žalobní žádost zamítl, tento z těchto důvodů: Žaloba na vyklizení bytu opřena jest o tvrzení, že ža-

lovaný bytu užívá bez jakéhokoliv právního důvodu. Z té příčiny nejde tu o řízení ve věcech nájemních po rozumu §§ 560 a dalších c. ř. s., a tedy ani o lhůty § 575 c. ř. s. Ve věci nutno rozřešiti jen otázku, zda-li státní zaměstnanec, pro něhož byl byt politickým úřadem pravoplatně zajištěn podle § 13 zák. ze dne 11. července 1922 č. 225 Sb. z. a n. v doslovu čl. I. zák. ze dne 26. dubna 1923 č. 87 Sb. z. a n. (prodlouženého co do platnosti zákonem z 16. pros. 1926 č. 235 Sb. z. a n. do 31. pros. 1927) a jenž se do bytu nastěhoval a v něm bydlí, užívá ho bez právního titulu proto, že vlastník domu se strany jedné a stát. zaměstnanec se strany druhé nemohou se dohodnouti o obsahu smlouvy nájemní. V souzeném případě žádá totiž vlastník domu, aby smlouva nájemní byla uzavřena na dobu pěti let za roční nájemné 3600 Kč mimo vodné a obecní dávky a aby bylo nájemné zapláceno na 3 léta předem, kdežto stát. zaměstnanec pokládá tyto podmínky za nepřijatelné, ač byl ochoten vyjíti odpůrci vstříc. Nutno zajisté přisvědčiti dovolateli v tom, že zajištění bytu pro státního zaměstnance není ještě pronájmem bytu, že stát. zaměstnanec nevstupuje prostě v nájemní poměr svého předchůdce a že nepokračuje v tomto nájemném poměru, nýbrž že je třeba nové nájemní smlouvy. Je to zjevno již z odst. 1. a 3. § 13 zm. zákonů; neboť zákon sám praví, že uprázdněný byt musí býti pronajato státnímu zaměstnanci a mluví o zrušení dřívější nájemní smlouvy. Zajištění bytu nemá jiného významu, než že vylučuje každou jinou disposici vlastníka domu se zajištěným bytem, kromě pronájmu stát. zaměstnanci, kterého úřad označil, že tedy byt smí býti pronajat jedině dotyčnému stát. zaměstnanci a že nesmí býti pronajat jinému nájemníku (srv. rozh. č. 4960 sb. n. s.). Ani odvolací soud není jiného názoru, třebaže to výslovně nebyl vyslovil.

Ale z této nutnosti nové nájemní smlouvy nenásleduje ještě, že by státní zaměstnanec — chtěl-li by si zajištěný byt udržeti — byl nucen uzavřítí nájemní smlouvu toho obsahu, jak by si přál pronajímatel. Takový právní názor vedl by k tomu, že by ve mnoha případech účel zákona o zajištění bytů pro stát. zaměstnance, kteří jsou činní v místě svého úředního sídla v zájmu veřejném, byl zmařen aneb z valné části byl dán do rukou pronajímatelů, o nichž zákonodárci nepředpokládají, že by dobrovolně ze svých požadavků ve prospěch dosažení účelu zákona něco slevili. Nutno podržeti na mysli, že i zákon čís. 225/1922 »O mimořádných opatřeních bytové péče« jest jedním z prostředků, kterými se mělo čeliti bytové nouzi a že jeho předpisy jsou právem donucovacím, jak již odvolací soud správně podotkl.

Nutno zejména podržeti na myslí, že stát. zaměstnanec, který může být kdykoliv přeložen, nemůže se smlouvou vázati na celou řadu let a že není po pravidle také s to, aby nájemné na několik let ku předu zaplatil. Všechny tyto důvody by také platily i pro byty nepožívající záštity zákona o ochraně nájemníků. Avšak ani o tento případ zde nejde a neprávem to dovolatel tvrdí.

Dovolatel poukazuje pro svůj názor, že žalovaný jest povinen buď uzavřít smlouvu nájemní toho obsahu, jak si to přeje žalobce, nebo byt vykliditi, na předpis § 14 čís. 2. zák. o ochr. náj. z 26. března 1925 č. 48 Sb. z. a n., podle kterého předpisy §§ 8—12 (o nájemném) nevztahují se na smlouvy nájemní, učiněné po 31. březnu 1925 aspoň na dobu pěti let o bytech skládajících se ze tří nebo více obytných místností mimo kuchyně a pokojíky pro služebné. Tento názor odůvodňuje dovolání tím, že i v tomto případě jde o byt třípokojový, který byl zajištěn a žalovaným do užívání vzat až v listopadu 1925, že prý o tomto bytu platí podle zmíněného § 14 odst. 2. zák. o ochr. náj. volnost smluvní, a že prý si zákonodárce musil býti vědom, co ustanovují zákony čís. 225/1922 a čís. 87/1923, takže zákon novější ruší starší, pokud nejsou ve shodě; zákon prý ponechal úvaze zaměstnance, aby si rozmyslil, je-li zajištěný byt pro něho vhodným i po stránce finanční. Při tom dovolání samo připouští, že »jest zajisté žalovaný oprávněn, aby si činži upraviti dal« (což by bylo pochybno, kdyby tu §§ 8—12 zák. o ochr. náj. neplatily, když § 22 cituje toliko §§ 9, 13 a 16), ale míní, že nejde tu jen o výši činže, nýbrž i o jiné podmínky nájemní smlouvy, takže i kdyby byla výše činže stanovena, nebyla by tím sjednána nájemní smlouva, které jest nevyhnutelně třeba, clice-li žalovaný užívati bytu na podkladě právního titulu.

Než ani s těmito důvody není dovolatel v právu a dopouští se logické chyby, že svůj požadavek pokládá již za smlouvu. Nutným předpokladem § 14 čís. 2. zák. o ochr. náj. jest, aby strany po 31. březnu 1925 učinily nájemní smlouvu aspoň na dobu pěti let o bytu nejméně třípokojovém. Není-li tu takovéto smlouvy o pětiletém trvání nájmu, pak i třípokojové byty podléhají ochraně nájemníků. Smlouva pak jest tu teprve tehdy, když souhlasí obě strany a nikoliv již tehdy, když si to přeje jen vlastník domu, ale když nesouhlasí stát. zaměstnanec. Předpis § 14 zák. o ochr. náj. nemá zde tedy místa. Přes to však, že ke smlouvě nájemní mezi stranami dosud nedošlo, nelze tvrditi, že žalovaný užívá bytu bez právního důvodu. Smlouva nájemní přijde k místu projevenou souhlasnou vůlí stran o pod-

statných kusech smlouvy, totiž o předmětu a nájemném (§ 1094 obč. zák.). Předmět jest v tomto případě nesporný. O nájemném není sice shody, ale pro tento případ ustanovuje § 12 zák. ze dne 30. října 1919 č. 592 Sb. z. a n., kterýžto předpis stále ještě platí, že, vzejde-li pochybnost o přiměřenosti posledního nájemného, a nedojde-li k dohodě stran o výši náhrady za užívání bytu (kterážto náhrada podle uvedeného zákona zastupovala místo nájemného), rozhodne o výši okresní soud v řízení nesporném. I tuto okolnost odvolací soud již správně vyložil. Dovolání upírá ovšem tomuto předpisu platnost pro souzený případ, protože prý jde o byt vyňatý co do výše nájemného z ochrany nájemníků. I kdyby se chtělo připustiti, že by tomu tak bylo, bylo již shora vyloženo, že na tento byt se zákon o ochraně nájemníků vztahuje.

Pokud jde o dosavadní platnost § 12 zák. z. 30. října 1919 č. 592 Sb. z. a n. o jeho použitelnost i na případy §§ 2 a 13 zákonů č. 225/1922 a 87/1923, možno odkázati na zevrubné důvody zdejšího rozhodnutí čís. 5255 sb. n. s. Tam sice šlo o případ § 2 odst. 2., ale tytéž důvody platí stejnou měrou i pro souzený případ podle § 13 cit. zák. Jakmile bude výše nájemného určena, ať již dohodou stran či soudem, dojde ke smlouvě nájemní, neboť ostatní žalobcem kladené podmínky jsou pro perfekci nájemní smlouvy bezpodstatny a nedohodnou-li se v těchto směrech strany, nastoupí právní předpisy o tom platné. Žalovaný nabyt nároku na nájem bytu pravoplatností zajišťovacího výnosu a jest ochoten přiměřené nájemné platiti, což vidno již z toho, že nájemné, které pokládal za přiměřené, ano i zvýšené nájemné, žalobci posílal, a žalobce tím, že je nepřijal, nezměnil nic na právním nároku žalovaného. Dokud nedojde k ujednání nájemní smlouvy mezi stranami, dotud má žalovaný nárok na pronájetí bytu a dotud nelze říci, že užívá bytu bez právního důvodu.

Rozhodnutí nejvyš. soudu ze dne 7. dubna 1927 č. j. Rv I 397/27-1. R. v. z. s. Doležal.