

928 poslední věta obč. zák., totiž sprostění dvorce váznoucího na něm zástavního práva pro nedoplatek dávky z majetku. Tím jest žalobní nárok prokázán. Lichým jest názor dovolatelů, že by žalovaní ručili jenom, kdyby byli výslovně prohlásili, že dvorec jest jakýchkoliv závad prost. Stačí, že jej prodali bez závad. Nezáleží na tom, zda bylo při vyjednávání o kupní smlouvě jednáno také o dávce z majetku, proto bylo zbytečno, prováděti důkaz nabídnutý o popírajícím to tvrzení žalovaných svědkem Františkem H-em. Právě proto, že o zatížení dvorce dávkou z majetku nebylo nic jednáno a ujednáno, jest všeobecné smluvní ustanovení, že se dvůr prodává prostý dluhů a závad v neprospěch žalovaných. Mylným jest posléze i názor, že žalobní nárok není po právu, poněvadž zástavní právo bylo neprávem vloženo do knihy pozemkové a že žalující strana zavinila opomenutím opravných prostředků a vyrozumění žalovaných, že vklad vešel v moc práva. Žalovaní by byli povinni sprostiti prodaný jimi dvorec věcného ručení za dávku předepsanou, manželům S-ovým také, kdyby zástavní právo knihovně nebylo vůbec význačeno. Knihovní jeho zápis má význam toliko pro promlčení věcného ručení nemovitosti podle § 62 zákona o dávce z majetku a pro zánik nároku na správu podle § 933 obč. zák.

Čís. 8394.

Ochrana nájemců (zákon ze dne 28. března 1928, čís. 44 sb. z. a n.).

Byt o 5 pokojích, jenž byl již při vzniku nájemního poměru vyloučen z ochrany nájemců, nemohl se napotomní libovolnou úpravou bytu nájemcem v ten způsob, že dva pokoje byly zařízeny za čekárnu a ordinální síň, dostati pod ochranu nájemců. Na tom nemění nic předpis § 1 (2) čís. 16 zák.

(Rozh. ze dne 19. října 1928, Rv I 1456/28.)

Pronajímatelé dali žalovanému lékaři soudní výpověď z bytu o pěti pokojích, kuchyni, dvou komorách, předsíni, pokoji pro služebné s přísl. Žalovaný namítl, že žalující strana nebyla oprávněna dáti mu soudní výpověď, ježto žalovaný podléhá zákonu na ochranu nájemníků, takže by žalující strana byla jen oprávněna žádati o svolení k výpovědi podle zákona, kdyby měla důvod v § 1 téhož zákona uvedený, čehož však není. Žalovaný najal již v roce 1920 byt v domě žalobců a používal ho až do 15. ledna 1926, kdy k žádosti strany žalující zaměnil původní byt za byt nynější sestávající z kuchyně, tří pokojů, ordinace, čekárny, předsíne, koupelny, spižírny a pokojíku pro služku, kterážto záměna stala se na základě vzájemné dohody, aniž došlo ku změně původní smlouvy, neboť i činže zůstala stejnou; nejde tedy o smlouvu novou, nýbrž o záměnu za starých stejných podmínek. Poněvadž jde o nájemní smlouvu uzavřenou již v roce 1920, podléhá smlouva a žalovaný jako nájemník zákonu o ochraně nájemníků, neboť žalovaný jako lékař používá 2 pokojů, ordi-

nace a čekárny, předsíně a koupelny k provozování své lékařské praxe. Při záměně bytu nedošlo mezi stranami k uzavření ústní smlouvy a teprve po delší době, když byl žalovaný již v nynějším bytu, byl mu zaslán písemný návrh smlouvy, o kterém se vedlo jednání, ale toto nevedlo k pozitivnímu výsledku a nedošlo ani k ústní smlouvě, ani k podepsání smlouvy písemné. Procesní soud první stolice výpověď zrušil, odvolací soud napadený rozsudek potvrdil.

Nejvyšší soud ponechal výpověď v platnosti.

Důvody:

Dovolání, opřené o dovolací důvod podle čís. 4 § 503 c. ř. s. jest opodstatněné. Podle zjištění prvního soudu užívá žalovaný bytu, o němž jde, od ledna 1926 a pronajatý mu byt byl o pěti pokojích, kuchyni, dvou předsíních, pokojíku pro služebnou s vedlejším příslušenstvím. Žalovaný si však zařídil ze dvou pokojů lékařskou ordinaci síň a čekárnu, takže pro rodinu ve skutečnosti používá jako bytové místnosti jen tři pokoje. Správným jest právní názor nižších soudů, že dohodou v lednu 1926 o výměně dřívějšího bytu za jiný byt v zadním traktu domu žalobců vznikla nová smlouva nájemní o novém předmětu, třebaže činže zůstala nezměněna, a jde tedy o pronájem nového bytu žalovanému. Dovolání mylně doličuje, že prý šlo jen o pokračování v dřívější nájemní smlouvě z roku 1920, která se však týkala bytu zcela jiného v předním traktu domu. Žalovanému v lednu 1926 pronajatý byt skládal se tedy z 5 pokojů, kuchyně, pokoje pro služebnou a vedlejších místností a podle jasného doslovu zákona o ochraně nájemců, není takový byt účasten ochrany zákona, poněvadž jest svým rozsahem větší, než byty zákonem chráněné. Předpis vylučující z ochrany zákona byty větší než o třech obytných místnostech — mimo kuchyně a místnosti pro služebné — byl pojat již do zákona ze dne 25. dubna 1924, čís. 85 sb. z. a n. (§ 31 čís. 5 zák.) s účinností od 1. května 1924 a byl výsledkem snahy po postupném odbourání ochrany nájemců ve prospěch pronajímatelů (vlastníků domů) a byl později převzat v doslovu podstatně nezměněném i do pozdějších zákonů ze dne 26. března 1925, čís. 48 sb. z. a n. (§ 31 čís. 5 zák.) a ze dne 28. března 1928, čís. 44 sb. z. a n. (§ 31 čís. 4 zákona). Zákonnou mez ochrany malých bytů nelze však rozšiřovati ustanovením § 1 (2) čís. 16 zákona čís. 44/1928 sb. z. a n., které v poslední větě vykládá širěji pojem obytných místností ve prospěch nájemců při výpovědním důvodu t. zv. nadměrných bytů, pokud ovšem tyto jsou ještě pod ochranou zákona, t. j. pokud nejde při nich o t. zv. nové nájemní byty po 1. květnu 1924 anebo teprve po vyhlášení posledního zákona čís. 44/1928 sb. z. a n. pronajatých. Je-li však zjištěno, že žalovanému byl byt pronajat jako byt o 5 pokojích mimo kuchyně a pokoj pro služebnou, jako novému nájemci v zadním traktu domu žalobců v lednu 1926, tedy již po 1. květnu 1924, byl tento byt již při vzniku nájemního poměru vyloučen z ochrany zákona ze dne 26. ledna 1925, čís. 48 sb. z. a n. (§ 31

čís. 5 t. z.) a nemohl ani pozdější jednostrannou libovolnou úpravou žalovaným, změnou dvou pokojů obytných jednak v čekárnu jednak v ordinaci síň, dostati se pod ochranu zákonů v neprospěch pronajímatelů (žalobců), jichž oprávněným zájmům již zákon čís. 48/1925 vyhověl tím, že byt tak rozměrný z ochrany uvolnil. Ježto tedy jediná námitka žalovaného proti výpovědi, že jde o byt zákonem chráněný, neshledána opodstatněnou a proti lhůtě výpovědní žalovaný námitek nečinil, bylo vyhověti důvodnému dovolání a soudní výpověď z bytu ze dne 3. dubna 1928 uznati za účinnou.

Čís. 8395.

Exekuce na platy.

Vyrovňovací přírůstek zaměstnance československých státních drah jest vyňat z exekuce ve smyslu § 69 vládního nařízení ze dne 5. března 1927, čís. 15 sb. z. a n.

(Rozh. ze dne 19. října 1928, R II 295/28.)

Poddlužník (ředitelství státních drah) navrhl, by byla zrušena exekuce na služební plat železničního zaměstnance, ježto volný roční důchod dlužníkův nedosahuje po odečtení administrativních srážek 6000 Kč, a je proto exekuce podle § 150 plat. zák. čís. 103/26 a § 69 vládn. nař. neproveditelná. Soud první stolice návrh zamítl. Důvody: Podle § 196 zák. čís. 103/26 nastupují služební příjmy tímto zákonem nově stanovené na místo všech dosavadních stálých služebních požitků. Pokud nový plat spolu s osobním přírůstkem podle § 171, s přírůstky na děti a s jinými přírůstky v § 196 (3) jmenovanými jest po srážce pensijního příspěvku menší než souhrn služebních požitků uvedených v § 196 (1) po srážce pensijního příspěvku, obdrží zaměstnanec t. zv. přírůstek vyrovnávací. Tento je tedy součástí platu. Podle § 150 (1) písm. a) cit. zák. považuje se za plat 75% služebního platu bez výchovného. Podle písm. b) jsou z exekuce vyňaty služební příjmy, pokud nejsou uvedeny pod písm. a). Služební plat skládá se ze služného, činovného a výchovného. O vyrovnávacím přírůstku mluví zákon teprve v § 196, tedy dlouho po tom, co pojednává o různých těch přírůstcích jiných a o exekuci. Nelze tedy považovati vyrovnávací přírůstek za takový, který je z exekuce vyloučen. V daném případě jest stav tento: 1. mzda 665 Kč, 2. vyrovnávací přírůstek 100 Kč, celkem 765 Kč. Po odečtení administrativních srážek 35 Kč 48 h zbývá 729 Kč 52 h. Z toho 75% činí 547 Kč 14 h, tedy o 47 Kč 14 h více, než exekutovi musí zůstat. Rekursní soud zrušil napadené usnesení a vrátil věc soudu první stolice, by o návrhu poddlužníkově, vyčkaje pravomoci, znovu rozhodl. Důvody: Napadeným usnesením zamítl soud první stolice návrh poddlužníka, ředitelství státních drah, na zrušení exekuce vedené na služební plat povinné strany, železničního zřízence, vycházející z právního názoru, že vyrovnávací pří-