

m. v. (viz str. 142 Kompasového vydání nesporného řízení), dále na rozhodnutí čis. 9.317 sb. n. s. Napadené usnesení a jím potvrzené usnesení pozůstalostního soudu, jímž byla vydána odevzdací listina bez průkazu předepsaného § 159 pat. o nesp. řízení, odporují zřejmě tomuto zákonnému předpisu, a jest tím splněn předpoklad § 16 nesp. říz. Povolací stížnosti bylo vyhověti, ovšem nikoli přímo zrušením odevzdací listiny, nýbrž zrušením opatření (usnesení) ji vydávajícího. Ze spisů jest patrné, že při odkazu domu č. p. 200 v K. (jen o tomto odkazu mluví se ve stížnostech finanční prokuratury) šlo o odkaz podle §§ 685 obč. zák. a podle § 159 pat. o nesp. říz., dále že před vydáním odevzdací listiny nebylo prokázáno zaplacení nebo zajištění odkazu, pokud se týče užitků z něho ode dne úmrtí zůstavitelky až do zaplacení nebo do vydání. Dosud není vykázáno zaplacení výtěžků z domu čis. 200 v K. Nezáleží na tom, zda odkazovník tvrdí či netvrdí, že utrpěl újmu anebo že mu újma hrozí, neboť přesný předpis § 159 pat. vylučuje podobné úvahy. Nezáleží na tom, že na dům čis. 200 v K. bylo vloženo vlastnické právo pro odkazovníka, neboť tím nedošlo ani k splnění ani k zajištění užitků z domu toho za uvedenou dobu. Pozůstalostní soud nechť se postará o výkaz aneb o prohlášení finanční prokuratury, že byly splněny nebo zajištěny užitky z nemovitosti za uvedenou dobu, a teprve pak nechť znova učiní opatření nařizující, by pozůstalost byla odevzdána dědici. Pokud stěžovatelka napadá jako nesprávný názor rekursního soudu, že odkazovník nemá oprávnění zúčastniti se zřizování scupisu a odhadu nemovitosti, jest ji poukázati na rozhodnutí čis. 4179 sb. n. s.

Čís. 11018.

Vlastník domu není povinen trpěti reklamní opatření, jimiž se hyzdí estetický vzhled domu, při čemž jest přihlížeti k tomu, co za nynějších poměrů, hledíc zejména i k dnešnímu nazírání na prospěšnost po případě i na nutnost reklamy, lze a jest pokládati za přípustné a věci přiměřené.

(Rozh. ze dne 21. září 1931, Rv I 1222/30.)

Majitel domu domáhal se na nájemníku, majiteli realitní kanceláře, by bylo uznáno právem, že žalovanému nepřísluší právo používat k reklamním účelům oken bytu žalovaným najatého a že jest proto povinen odstraniti reklamní nápisy úplně beze stop s okenních tabulí čtyř oken bytu jím najatého a uvést okna do původního stavu. Procesní soud první stolice žalobu zamítl. Důvody: Soud zjistil, že dům jest jednopatrový, v přízemí jsou krámy a jest umístěno více firemních tabulek, mezi nimiž i tři tabulky žalovaného a v prvním patře ze šesti oken jsou čtyři zvenčí popsány nápisy barvou bílou a nepatrná část z nich barvou zelenou a červenou. Podle posudku znalce má soud zjištěno, že nápisy na oknech jsou odbornicky napsány barvami nevtíravými, že nápisy ty neporušují estetický vzhled domu a ani vzhled domu

by se nezlepšil, kdyby byly odstraněny, a že nápisy těch si může chodec všimnouti jen za zvýšené pozornosti, ježto jsou nenápadné. Vzhledem k tomuto zjištění nabyl soud přesvědčení, že nelze spatřovati v pomalování oken porušení estetického vzhledu domu a tím překročení užívání bytu (§ 1098 obč. zák.) jako kromobyčejné. Ježto jest nesporno, že žalovaný provozuje živnost, jest vzíti v úvahu, že podle § 44 živn. řádu jest povinen užívati vhodného vnějšího užívání na svých stálých místnostech provozovacích nebo na svých bytech a jest oprávněn užívati jiných prostředků návěštních. Téhož názoru je i nejvyšší soud, že nelze brániti uživateli bytu, by nepomaloval nápisy okna svého bytu (viz čís. sb. 1564). O d v o l a c í s o u d uznal podle žaloby. D ů v o d y: V souzeném případě jde o žalobu vlastnickou a rozhodnutí sporu závisí na posouzení sporné otázky, zda žalovaný jako nájemce bytu jest oprávněn použití oken bytu k umístění oznámk a reklamních nápisů, označujících jeho živnost. Podle § 1098 obč. zák. jest pro způsob užívání najatého předmětu především rozhodné ujednání stran. Že žalovaný měl při uzavření smlouvy nájemní nebo později ujednáno, oken bytu, v němž provozuje též realitní kancelář, k shora uvedenému označení a k reklamním nápisům použití, ani netvrdí, naopak není mezi stranami sporné, že učinil tak bez svolení žalující strany a že, byv vyzván, by nápisy s oken odstranil, tak neučinil. Není-li ujednání, rozhoduje účel smlouvy, po případě místní zvyklost. Jen v tomto obsahu a rozsahu jest nájemník oprávněn najaté věci užívati, jen v tomto obsahu a rozsahu platí »užívání věci«, jak zákon v § 1094 obč. zák. praví, »za koupené«, a v kupní ceně, t. j. v nájemném kryté a jen v tomto obsahu a rozsahu jest vlastnické právo pronajímatelovo nájemním právem obmezeno, zůstávajíc jinak neobmezené (§§ 354 a 362 obč. zák.). Zda bezprávný zásah do vlastnického práva pronajímatelova jest kvantitativně větší, či menší, a zda vlastníku vůbec působí škodu, jest nerozhodné. Že v souzeném případě jde při umístění oznámk a reklamních nápisů o místní zvyklost, žalovaným rovněž ani nebylo tvrzeno. Uváží-li se, že žalovaný má na vnější straně domu, jak prvním soudem zjištěno, umístěné tři firemní tabulky, učinil již s dostatek zadost své povinnosti, uložené mu § 44 živn. řádu. Uváží-li se dále, že byt v domě měl již dříve, než se žalující strana stala jeho vlastníkem, a že také již před tím v bytě tom měl též realitní kancelář a že si nápisy na oknech opatřil teprve pak, a to bez svolení žalující strany, což není mezi stranami ani sporné, nelze o tom pochybovati, že tím užíval bytu nikoliv podle smlouvy, nýbrž přes meze svého nájemního práva, které si takto nedovoleně rozšiřoval. Vždyť okna bytu slouží přece jen k tomu, by zjednávala a umožňovala přístup světla a vzduchu do bytu, nikoliv k tomu, by jich bez svolení vlastníka bylo užíváno za reklamními účely. Z toho, co svrchu uvedeno, jest zjevno, že pomalování oken vybočuje z rámce užívacího práva nájemníkova a pokud takto obmezuje větší měrou svobodu vlastnického práva pronajímatelova, než jest tento podle nájemní smlouvy povinen trpěti, jeví se bezprávným zásahem do vlastnické sféry pronajímatelovy a odůvodňuje záporní žalobu podle § 523 obč. zák.

Nejvyšší soud zrušil napadený rozsudek a vrátil věc odvolacímu soudu, by o ní po případném dalším jednání znovu rozhodl.

Důvody:

Odvolací soud vychází ze správné zásady, že, pokud není způsob užívání najatých místností a rozsah užívacího práva nájemcova upraven smlouvou, náleží nájemci užívání předmětu nájmu, jež jest podle účelu smlouvy, podle povahy věci a vzhledem k okolnostem obvyklé a přiměřené (§§ 1098, 914 obč. zák.). Této zásady nepoužil však správně na souzený případ, uznáv, že žalovaný vykročil z mezí práv příslušejících mu jako nájemci bytu v domě žalobců již tím, že vůbec dal okna svého bytu vedoucí na ulici pomalovati označením své firmy a reklamními nápisy. Mezi stranami není sporu o tom, že žalovaný jest majitelem realitní kanceláře, kterou provozuje ve sporném bytě a provozoval ji tam již před tím, než se žalobci stali vlastníky domu. Jak nejvyšší soud vyslovil a blíže odůvodnil již ve svém rozhodnutí uveřejněném pod čís. 1564 sb. n. s., nelze v umístění oznamů na najaté místnosti, a to ani v pomalování oken nápisy označujícími živnost a reklamami, o sobě ještě spatřovati užívání odporující nájemní smlouvě, poněvadž tu jde o zjev, jež jest pokládati, hledíc k dnešním, zejména hospodářským poměrům tu v počet přicházejícím, za obvyklý, a proto ve slušných mezích, i když se tak stalo bez svolení pronajímatelova, za přípustný. Žalobci arcit' uplatňují — a to jest vlastně jediná okolnost, kterou se snažili opodstatniti žalobní žádání směřující k odstranění oněch nápisů —, že jimi trpí estetický vzhled domu. Při posuzování této otázky nelze ovšem vycházeti s hledisek ryze estetických, nýbrž jest použití měřítko praktického, jest přihlížeti k tomu, co za nynějších poměrů, hledíc zejména i k dnešnímu nazírání na prospěšnost, po případě i na nutnost reklamy, lze a nutno pokládati za přípustné a věci přiměřené. S touto výhradou jest připustiti, že vlastník domu není povinen trpěti taková reklamní opatření, jimiž se hyzdí estetický vzhled domu ve smyslu právě vyloženém. Prvý soud vzhledem k přednesu stran se obíral i touto otázkou a na základě výsledků provedeného místního ohledání a znaleckého důkazu zjistil, pokud se týče usoudil, že nápisy na oknech jsou provedeny odbornicky barvami nevtrávnými a že neporušují estetický vzhled domu. Žalobci v odvolání napadli toto zjištění a tento úsudek výtkou nesprávného ocenění průvodů, odvolací soud však se svého stanoviska se touto otázkou vůbec neobíral a onu výtku nevyřídil. Jelikož jde o otázku zahrnující v sobě složku skutkovou, kterou řešiti náleží soudům nižších stolic, nezbylo než vyhověti dovolání, jež právem napadá rozsudek odvolacího soudu pro nesprávné právní posouzení věci v uvedeném směru (§ 503 čís. 4 c. ř. s.), zrušiti napadený rozsudek a uložit soudu druhé stolice, by o odvolání znovu rozhodl, dbaje při tom právních hledisek tuto naznačených.