

chůze toho obsahu, že občané žalující obce smějí bez překážky sporného chodníku používat. Bylo již uvedeno, že žaloba se opírá o to, že obyvatelé žalující obce od pradávna obecně chodníku používali. Podle protokolu o sezení obecního zastupitelství žalující obce ze dne 17. listopadu 1928, na jehož základě byla podána projednávaná žaloba, usneslo se obecní zastupitelstvo domáhati se toho, by se smělo chodníku jako veřejné spojovací cesty se soudní obcí M. nadále jako dosud, to jest veřejně užívat. Z toho nepochybně plyne, že účelem žaloby jest vytvoření veřejnosti chodníku. Nerozhodno jest, že žaloba upravena jest tak, jakoby šlo o soukromou služebnost. Podkladem žaloby, jak z ní samé a zejména z usnesení obecního zastupitelstva ze dne 17. listopadu 1928, i když to žalobkyně popírá, jest jasně zřejmo, jest posavadní veřejné užívání chodníku a účelem sporu podle usnesení obecního zastupitelstva jest, by chodníku byla přiznána veřejnost. Toho však na soudě dosíci nelze, neboť o tom rozhodují úřady správní. To blíže vyložil a zevrubně odůvodnil nejvyšší soud v obdobném případě v rozhodnutí sb. n. s. čís. 4604, na něž se odkazuje (srv. též rozhodnutí sb. n. s. čís. 1588, 1963, 2293, 7499, 7655). Námitka nepřipustnosti pořadu práva byla důvodná a nižší soudy rozhodly o věci na soud nepatřící (§ 1 j. n., §§ 240, 477 čís. 6 c. ř. s.). Bylo se proto na dovolání usnésti jak se stalo (§§ 473, 513 c. ř. s.).

Čís. 10741.

Ochrana nájemců (zákon ze dne 28. března 1928, čís. 44 sb. z. a n. v doslovu zákona ze dne 27. března 1930, čís. 30 sb. z. a n.).

»Z části« užívá bytu k výkonu povolání i ten, kdo je tam vykonává jen občas, užívá jinak týchž místností k jiným účelům. Nevyhledává se, by chráněné místnosti byly k výkonu povolání zvláště nebo dokonce výlučně jen pro ně zařízení, aniž, by nájemník nemohl své povolání vykonávat i v jiných místnostech, vlastních nebo najatých, aniž, by takové místnosti míti neměl.

(Rozh. ze dne 30. dubna 1931, Rv I 556/31).

Žalobce dal žalovanému lékaři výpověď z bytu, tvrdě, že byt nepodléhá ochraně nájemců podle § 31 čís. 7 zák. na ochr. náj., ježto žalovanému byla předepsána důchodková daň přes 100.000 Kč a že nevykonává v bytě lékařskou praxi, nýbrž že má ordinaci jinde. Bylo zjištěno, že žalovaný vykonával v bytě občas lékařskou praxi. Procesní soud prvního stádu výpověď zrušil, odvolací soud ponechal výpověď v platnosti, maje za to, že »užíváním bytu z části k výkonu povolání« míní se v § 31 čís. 7 zák. na ochr. náj. jen užívání určité části bytu, nikoliv občasné provozování povolání.

Nejvyšší soud obnovil rozsudek prvního soudu.

D ů v o d y:

Dovolání napadá odvolací rozsudek právem podle § 503 čis. 4 c. ř. s. pro mylný výklad předpisu § 31 odst. (1) č. 7 zák. o ochr. náj. v doslovu zákona ze dne 27. března 1930 čis. 30 sb. z. a n. Podle něho se ustanovení § 31, odstavec (1) čis. 7 — že se ochrana nájemníků za jistých předpokladů nevztahuje na byty nájemníků s ročním důchodem aspoň 100.000 Kč — netýká mimo jiné bytů, kterých se do 31. března 1930 užívalo a dosud užívá zcela nebo z části k výkonu jakéhokoli povolání. Podle výkladu odvolacího soudu lze jen tehdy říci, že nájemník bytu užívá z části k výkonu jakéhokoli povolání, když k tomu užívá určité části bytu, nikoli i tehdy, když nájemce provozuje své povolání v bytě jen občas, ale ne v místnostech k tomu určených, pročez prý sluší zákonnému výrazu »z části« rozuměti »místně«, totiž tak, že část bytu jest vykonávání povolání věnována, ale nikoli »časově«, totiž tak, že by stačilo občasné vykonávání povolání v té které místnosti bytu. Pro názor ten není dostatečného podkladu ani v doslovu zákona ani v jeho účelu ani v materiáliích k němu. »Z části« užívá svého bytu k výkonu povolání i ten, kdo je tam vykonává jen občas, snad jen v určitých pracovních obdobích (v sezoně) aneb jen v určitých hodinách své pracovní doby a těchže místností mimo ten čas užívá k jiným účelům, na příklad k rodinnému životu jako jídelny, ložnice a pod. Také není důvodem, proč by zákon, chtěje zřejmě vzpomenutým ustanovením chrániti hospodářskou, pokud se tkne výdělečnou činnost nájemníků, chránil jen ty, kteří pro své povolání potřebují třeba jen jedné místnosti, té však celé, ale nechtěl chrániti i ty, kdož pro své povolání potřebují snad několik místností, ale jen v jistých obdobích neb denních hodinách, mimo které těchto místností nepoužívají aneb jich používají k jiným účelům. Hospodářské ochrany mohou býti obě tyto skupiny nájemníků stejně potřebné a odnětí ochrany nájemníků může míti pro příslušníky každé z nich stejně nepříznivé účinky, jimž chce zákon zabrániti. Rovněž neplyne ani z doslovu ani z účelu zákona, že chráněné místnosti musí býti k výkonu povolání zvláště aneb dokonce výlučně jen pro ně zařízeny aniž by nájemník své povolání nemohl zároveň také v jiných místnostech, vlastních neb též najatých, vykonávati aniž, by nesměl takové jiné místnosti míti. Zákon praví prostě a stačí proto pro zrušení výjimky v § 31 čis. 7 z ochrany nájemníků stanovené, že se do 31. března 1930 užívalo a dosud užívá místností, o které jde, zcela nebo z části k výkonu jakéhokoli povolání. Pro nejširší tu hájený výklad řečeného ustanovení svědčí též jeho vývojový děj, jak vyplývá z materiálií k § 31 čis. 6 zákona ze dne 28. března 1928 čis. 44 sb. z. a n., do kteréhož poprvé bylo pojata zrušení ochrany nájemníků s ročním příjmem nejmeně 100.000 Kč. Ve vládním návrhu (tisk 1475) není totiž vůbec ještě výjimky z navrženého předpisu. V návrhu výboru sociálně-politického a rozpočtového (tisk 1485) bylo pak stanoveno, že »živnostenských provozoven se toto ustanovení netýká«. Teprve v usnesení poslanecké sněmovny (tisk 609) vyskytuje se doslov, že »ustanovení toto se netýká

bytů, kterých se do vyhlášení tohoto zákona užívalo a dosud užívá zcela nebo z části k výkonu jakéhokoli povolání». V tomto doslovu přijal senát k zprávě výboru sociálně-politického a výboru rozpočtového (tisk 612) osnovu zákona. Pozvolné obmezování výjimky z ochrany nájemníků v tomto směru je spolehlivým vodítkem pro úsudek, že zákon chrání všechny nájemníky, kteří provozují ve svém bytě jakékoliv povolání. Zákon nerozlišuje mezi nimi, pročez nelze přisvědčiti k názoru odvolacího soudu, jenž okruh chráněných osob citelně obmezuje bez zřejmého důvodu. Jelikož není sporu, že žalovaný ve svém bytě své povolání vykonával a dosud vykonává, bylo změnou napadeného rozsudku, založeného na mylném právním posouzení věci, obnoviti rozsudek prvního soudu.

Čís. 10742.

Ochrana nájemců.

Nájemní smlouvu lze zrušiti podle § 3 zák. na ochr. náj. nejen tehdy, má-li se pronajatá budova zcela znovu stavěti nebo zbořiti, nýbrž i, jde-li o zboření a snesení mansardové střechy, v níž jsou byty, bez jichž vyklizení nelze provéstí příkaz stavebního úřadu.

Rozhodnutí stavebního úřadu nemůže býti soudem přezkoumáváno.

(Rozh. ze dne 30. dubna 1931, Rv I 670/31).

Pronajímatel domáhal se na nájemcích vyklizení bytu, ježto mu bylo nařízeno stavebním úřadem, by zboural mansardovou střechu, v níž byl byt žalovaných. Procesní soud první stolice uznal podle žaloby, odvolací soud žalobu zamítl.

Nejvyšší soud obnovil rozsudek prvního soudu.

Důvody:

Jak nižšími soudy bylo zjištěno obdrželi žalobci podle výměru městské rady příkaz a stavební povolení ke zboření a snesení sesutím hrozící střechy, vlastně střechové konstrukce domu z důvodů stavebních a zdravotně policejních a podle posudku znalce jest nutno vykliditi byty v druhém poschodí, mezi nimi i byt žalované strany, má-li býti podle příkazu městské rady střecha zřízena podle stavebního řádu. Jde o to, zda stavební práce, jichž provedení stavební úřad žalobcům z důvodů stavebních a zdravotně policejních nařídil, jsou s hlediska zákona o ochraně nájemníků stavbou nutnou (§ 3), pro kterou žalobkyně může žádati zrušení nájemní smlouvy bez výpovědi, či stavbou užitečnější (§ 1 čís. 9), která by byla jen důvodem k výpovědi pod podmínkou opatření dostatečného náhradního bytu, či jen nutnou opravou (§ 1118 obč. zák.), již si nájemník musí dáti líbiti, která však nemá vliv na nájemní poměr. Správně vytkl odvolací soud, že rozhodnutí stavebního úřadu nemůže býti soudem přezkoumáváno, mylně však vykládá pojem nové stavby podle § 3 zákona o ochraně