

Čís. 6615.

Ustanovení Šu 1096 obč. zák. nebylo dotčeno předpisem Šu 12 (3) zákona o ochraně nájemců ze dne 26. března 1925, čís. 48 sb. z. a n.

Pronajímatel jest povinen udržovati zdviž v užitelném stavu, když některý z nájemníků požaduje její používání, jest však oprávněn, by uhradil náklady udržování zdviže zvýšením nájemného nájemníkům činícím si nárok na zdviž.

(Rozh. ze dne 22. prosince 1926, Rv I 1924/26.)

Žalobce, již domáhal se nájemník na majiteli domu, by opravil zdviž v domě a poskytoval užívání její žalobci, procesní soud první stolice vyhověl. Důvody: Soud nabyt přesvědčení, že žalobce, jako ostatní nájemníci, najal byt i s používáním výtahu a že úplata za toto užívání byla zahrnuta v nájemném. Žalovaný netvrdil, že ujednal při převzetí domu se žalobcem něco jiného ohledně nájemného a výtahu. Mezi stranami zůstala mlčky v platnosti nájemní smlouva, uzavřená mezi bývalým vlastníkem domu a žalobcem. V době, kdy žalovaný stal se vlastníkem domu, byl výtah v chodu a žalovaný byl a jest ve smyslu Šu 1096 obč. zák. povinen zachovávat »najatou věc« na své útraty takovou, by jí žalobce mohl užívat, jak bylo vymíněno. Soud nesdílí názor žalovaného, že ujednání žalobcovo s bývalým vlastníkem domu pozbylo platnosti Šem 12 (3) zákona ze dne 26. března 1925, čís. 48 sb. z. a n. Zákon ten neruší ipso jure smlouvy nájemní o nájemném a používání zdviže, dovoluje jen přiměřené zvýšení nájemného k úhradě nákladu spojeného s užíváním zdviže. Zvýšení to může se státi buď dohodou stran nebo, není-li takové dohody, vysloví přípustnost i míru zvýšení soud. Žalovanému jest ovšem volno, žádati dle Šu 12 (3) zák. u příslušného soudu za přiměřené zvýšení nájemného, jelikož tu není dohody stran, ale to nikterak nevyklučuje jeho závazek ve smyslu Šu 1096 obč. zák. a nemá také žalovaný práva, odpírati splnění svého závazku, dokud nájemné nebude zvýšeno. Odvolací soud napadený rozsudek potvrdil. Důvody: Nelze sdíleti právní názor žalovaného, že ustanovení Šu 1096 obč. zák. bylo Šem 12 (3) zákona o ochraně nájemců ze dne 26. března 1925, čís. 48 sb. z. a n. na dobu platnosti tohoto zákona ve příčině výtahu zrušeno, a že nyní nemá užívání, udržování a opravování vůbec nic společného se smlouvou nájemní, ani že majitel domu jest povinen, zdviž opravit jen, když se nájemníci zavážou nahraditi mu náklady s tím spojené. Citované ustanovení zákona o ochraně nájemníků na povinnosti pronajímatelově udržovati pronajatou věc v užitelném stavu, uloženou mu v Šu 1096 obč. zák., ničeho nezměnilo, nýbrž, zachovavši ji, dalo pronajímateli právo, domáhati se zvýšení nájemného k úhradě nákladu spojeného se zdražením užívání zdviže; ale jen těm osobám, které zdviž používají nebo na její používání činí nárok. Použití slova »nájemné« a »nárok na používání« jasně nasvědčuje, že ujednání stran o zdviži ve smlouvě nájemní uznává se za platný závazek, s jedinou změnou, že nájemce nemůže

býti k užívání zdviže a k placení zvýšeného nákladu na provoz její proti své vůli pronajímatelem přidržován; toto ustanovení jest však výjimečné a nemůže obdobně býti používáno i na povinnosti pronajímatele a snad usuzováno, že pronájemce nemusí dodržeti smlouvu nájemní, pokud se jí zavázal poskytovatí nájemníku používání zdviže. Okolnost, že žalobce nepřistoupil na podmínky, od nichž žalovaný činil opravu zdviže odvislou, nezbavuje žalobce nároku na používání zdviže, ježto, nedojde-li k dohodě stran, přípustné zvýšení činže určí podle §u 12 (3) zákona o ochraně nájemců soud.

N e j v y š š í s o u d nevyhověl dovolání.

D ů v o d y:

Nižší soudy výstižně doličily, že ustanovení §u 1096 obč. zák., podle něhož jest pronajímatel povinen předmět nájmu svým nákladem udržovati ve stavu k nájemnímu užívání způsobilém, nebylo nikterak dotčeno předpisem §u 12 (3) zákona o ochraně nájemníků ze dne 26. března 1925, čís. 48 sb. z. a n., který nesprostil pronajímatele závazku udržovati zdviž v užitelném stavu, když některý z nájemníků používání její požaduje, nýbrž přiznává mu jen oprávnění, by náklady s udržováním zdviže spojené si uhradil zvýšením nájemného nájemníkům na zdviž nárok činícím, vyhradiv při tom rozhodnutí o přiměřenosti příplatku soudu, kdyby nedošlo k dohodě účastníků (§ 21 zák. o ochr. náj.). Ne-sejde tedy na tom, že žalobce jako nájemník nebyl srozuměn s rozpočtem a požadavky žalovaného, které považoval za přemrštěné, když určení příspěvku na opravu a udržování zdviže mohl žalovaný se domáhati u soudu.

Čís. 6616.

Pozemková reforma.

**Proti exekuci vyklizením ze zabraného majetku lze uplatňovati opo-
siční nárok pouze v řízení nesporném a pouze z těchto čtyř důvodů:
že 1. byla nemovitost podle §u 3 a) záb. zák. ze záboru vyloučena,
2. byla nemovitost podle §u 11 záb. zák. vlastníku propuštěna, 3. bylo
zcizení (odprodej) její podle §u 7 záb. zák. schváleno a 4. byla podle
§u 20 příd. zák. vlastníku ponechána.**

(Rozh. ze dne 22. prosince 1926, R II 414/26.)

Návrhu vlastníka zabraného velkostatku, by byl povolen odklad exekuce vyklizením ze zabraného majetku, vzhledem k žalobě podle §u 35 ex. ř., soud první stolice vyhověl, rekursní soud návrh zamítl. D ů v o d y: Přisvědčiti jest stížnosti v tom, že podle ustanovení §u 20 náhr. zák. čís. 329 z roku 1920 v doslovu zákona čís. 220 z roku 1922 nelze povolití odklad exekuce vyklizením a že není přípustno domáhati se opozičních nároků pořadem práva, nýbrž že dlužno takové nároky uplatňovati cestou nespornou. Z ustanovení §u 20 cit. zákona