

tu však takový výjimečný případ, vyslýchá se pak jen odpůrce, jenž o věci ví, ne však důkazvedoucí strana, jež o věci nic neví, je-li ovšem toto její nevědění, jako zde, už předem samo sebou zcela na jevě anebo od ní potvrzeno. Ale odvolací soud, pominuv půtahy a nevzav v úvahu § 374 c. ř. s. domníval se, že učiní spravedlnosti zadost, když učiní vše, co tu formálně možné bylo, i to poslední, totiž výslech stran, při čemž před se šel tak, jakoby tu případu § 374 c. ř. s. nebylo, jakoby obě strany o věci věděly, a vyslýchal tedy obě. Avšak jako je formalismem, když se lpí na formalitách nepodstatných, t. j. takových, jež podle stavu věci k nalezení práva ničím nepřispějí, jak o tom shora řeč, tak jest také formalismem, když se provádějí důkazy, jež podle stavu věci k nalezení pravdy nepřispějí, důkazy zbytečné, jen proto, že zákon dává možnost jejich provedení. Tím není spravedlnosti poslouženo, naopak, když matka dítěte je mrtva a nemůže tedy vypovídati, tudíž jediný přímý důkaz je naprosto ztracen, bylo od původu a priori jasno, že tu není žádný jiný platný důkaz možný, než důkaz půtahy, a proto právě bylo třeba, by se důkaz ten podle možnosti vyčerpal.

Čís. 8953.

Ochrana nájemců.

Ustanovení § 3 zák. vztahuje se i na užitkové místnosti (automobilovou garáž). Podmínkou předčasného zrušení nájmu podle § 3 zák. jest značná hmotná škoda, způsobená pronajímateli, ať si škoda ta již vznikla neb ať se jí lze v budoucnosti důvodně obávat. Stačí, bylo-li tu zneužívání najatých místností v čase podání žaloby o zrušení nájemní smlouvy, třebas zneužívání za sporu ustalo.

Pokud jde o zneužívání garáže nastěhováním do ní šoféra.

(Rozh. ze dne 11. května 1929, Rv I 553/29.)

Žalovaný měl od žalobců najatou automobilovou garáž s komorou. Ježto žalovaný nastěhoval do najatých prostor šoféra, domáhali se žalobci zrušení nájemní smlouvy pro zneužívání najatých místností. *Procesní soud* první stolice žalobu zamítl, *odvolací soud* uznal podle žaloby. *Důvody*: Odvolací důvod nesprávného posouzení věci po stránce právní spatřuje odvolatelka v tom, že první soud vychází z mylného prý názoru, že ke zrušení nájemní smlouvy podle § 3 zákona ze dne 26. března 1925, čís. 48 sb. z. a n. a § 3 zákona ze dne 28. března 1928, čís. 44 sb. z. a n. jakož i podle § 1118 obč. zák. jest nutno, by zneužívání nájemního předmětu trvalo až do vydání rozsudku, a že nestačí, by protismluvní stav byl v čase podání a doručení žaloby. Není pochybností, že podle zásad civilního soudního řádu musí rozsudku položen býti za základ onen skutkový a právní stav, který tu byl v čase podání (doručení) žaloby a že vystěhování se šoféra za sporu nemůže mítí vliv na rozhodnutí sporu. Zákon o ochraně nájemníků jest obmezováním

vlastnictví a musí proto jeho výklad býti spíše obmezující a nelze ho vykládati jen ve prospěch nájemníků. V tomto směru nelze upřítí odvolání důvodnost, neboť za základ rozsudku musí býti položen onen skutkový i právní stav, který tu byl v čase podání žaloby a, i když zneužívání bytu stranou žalovanou za sporu vystěhováním se šoféra z garáže a ze sousední místnosti přestalo, je skutečnost ta pro rozhodnutí sporu nerozhodná, ježto žaloba směřuje ke zrušení smlouvy nájemní pro zneužívání najatých místností stranou žalovanou v čase podání žaloby a nelze § 3 zák. o ochr. nájemníků vykládati tak rozšiřujícím způsobem, jak to nesprávně činí prvý soud. Není pochybností o tom, že žalovaná strana zneužívala najatých místností ke značné škodě žalující tím, že do nich, ač šlo o automobilovou garáž s neobyvatelnou komorou, bez úředního povolení nastěhovala k bydlení šoféra, čímž bylo jednak přivedeno značné nebezpečí požáru a výbuchu benzínu, jednak strana žalující vydána byla nebezpečí trestního stíhání magistrátem hl. města Prahy, neuposlechně-li jeho příkazu ze dne 7. listopadu 1925 na vyklizení bytu zařízeného bez úředního povolení z garáže, nehledíc ani k nevyhnutelnému pustošení a intensivnímu užívání místností bydlením, které k takovému účelu upraveny a určeny nejsou. Podle náhledu soudu odvolacího nerozhoduje, zdali se šofér do garáže nastěhoval a v ní bydlil za souhlasu a vědomí žalobců a proto právem prvý soud neprovedl výslech stran nabídnutý žalovaným o těchto skutečnostech, ale rozhodnou je okolnost, že žalovaný, když magistrát naléhal na vyklizení garáže, vyzvání žalující na vyklizení — což nepopírá — neposlechl, nýbrž ponecháním šoféra jako obyvatele garáže zneužíval najatých místností přes úřední zákaz a vyzvání žalující ku značné škodě téže a teprve po podání žaloby za sporu šoféra vystěhoval, zavdav tak příčinu k žalobě. Jest tedy žaloba podle § 3 zák. o ochr. nájemníků a § 1118 obč. zák. odůvodněna.

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

D ů v o d y:

Odvolací soud posoudil věc správně. Lichá je námitka, že zákon o ochraně nájemníků má na zřeteli jen ochranu obytných místností proti jejich zneužívání a že nelze rozšiřovati ustanovení § 3 uved. zák. na jiné místnosti, na garáž. Neboť zákon praví v § 30, že se jeho ustanovení o bytech vztahují, pokud není jinak ustanoveno, také na jednotlivé části bytu a jakékoliv jiné místnosti, které jsou předmětem nájemní nebo podnájemní smlouvy. Jiného zvláštního ustanovení, které by bylo výjimkou z § 3, v zákoně není. Bezvýznamné jest, zda žalobci měli možnost zakročit u stavebního úřadu o prodloužení lhůty k vyklizení šoféra a zda mohli žalovanému zabrániti v dalším výkonu nájemních práv určovací žalobou, po případě žádati o zajištění povstalé snad škody, an § 3 zák. o ochr. náj. dává pronajímateli na vůli žádati za předpokladů tam uvedených též zrušení nájemní smlouvy bez výpovědi. Rovněž jest bezvýznamné, zda užíváním garáže za byt jest najatá místnost intensivněji

užívána a pustošena, zda se najatá věc poškozuj. Záleží jen na tom, zda zneužíval žalovaný najatých místností ke značné škodě pronajímatelově, která ovšem musí býti hmotnou, zda je tedy splněn v souzeném případě předpoklad § 3 zák. o ochr. náj. Bylo zjištěno, že do místnosti v domě žalobců nastěhoval žalovaný, ač šlo o automobilovou garáž s neobývatelnou komorou, bez úředního povolení k bydlení svého šofera, že magistrát hlavního města Prahy nařídil žalobcům, by byt zřízený z garáže bez povolení, do dvou let, t. j. do konce října 1927 vyklidili, že po uplynutí lhůty bylo jim znovu nařízeno, by co nejdříve vyhověli dřívějšímu rozkazu, a pohrozeno, že, neuposlechnou-li, bude proti nim zavedeno trestní řízení; dále bylo zjištěno, že jim výnosem ze dne 2. února 1928 bylo sděleno, že magistrát hlavního města Prahy trvá na dřívějším nařízení, ježto jde o stav požárně závadný. Žalovaný tedy zřejmě užívá najaté místnosti k jinému účelu, než bylo smluveno, a to tak, že jest s tím spojeno nebezpečí požáru a žalobcům hrozí trestní stíhání pro přestupek §§ 24, 34 a 37 stav. řádu. Tím splněny jsou podmínky § 3 zák. na ochr. náj. Nelze přisvědčiti názoru žalovaného, že pouhé nebezpečí škody nemůže býti ještě považováno za značnou škodu, již má na mysli § 3 zák. o ochr. náj. Účelem ustanovení § 3 uved. zák. jest zabrániti tomu, by majitel domu, jenž jest z důvodů sociálních ve prospěch nájemníků obmezen ve svém vlastnickém právu a ve volné dispozici se svým majetkem, nebyl vydán nebezpečí a neutrpěl hmotnou škodu ještě tím, že nájemník zneužívá najaté místnosti. Tento účel zákona byl by zmařen, kdyby pronajímatel musel bezmocně přihlížeti k tomu, jak nájemce zneužíváním místnosti uvádí jeho majetek v nebezpečí třeba až úplného zničení, a musil vyčkati se zrušením smlouvy až nastala značná škoda, jejíž náhrada je snad nedobytná. Z doslovu ustanovení § 3 zák. o ochr. náj., jež navazuje na předpis § 1118 obč. zák., vyplývá, že podmínkou předčasného zrušení nájmu jest značná hmotná škoda, způsobená pronajímateli, ať si škoda ta již vznikla neb ať se jí lze v budoucnosti důvodně obáhati. Užíval-li tedy, jak prokázáno, žalovaný místnosti pronajaté jako garáž tak, že je tu nebezpečí požáru a výbuchu benzínu a trestního stíhání pronajímatelů magistrátem hlavního města Prahy, jest tu předpoklad § 3 zák. o ochr. náj. pro zrušení nájemního poměru bez výpovědi. Že je bezvýznamnou okolnost, že šofér žalovaným v garáži ubytovaný ji před skončením řízení v první stolici vyklidil, správně již odůvodnil odvolací soud a lze dovolatele odkázati na správné důvody napadeného rozsudku.

Čís. 8954.

Nemá-li vzájemná pohledávka, namítaná proti zažalované směnečné pohledávce, náležitostí § 88 směn. zák., nemůže již po zákonu býti předmětem započtení.

(Rozh. ze dne 11. května 1929, Rv I 778/29.)