

mu, že jsou to novoty, že okolnosti ty nebyly žalovanou uplatněny v řízení před prvním soudem, přehlédnuv, že bylo věcí vlastníka, žalobce, by tvrdil jako základ žaloby (§ 226 c. ř. s.), že jde o opravy, doplňky a pořízení, které podle § 513 obč. zák. obstarati jest povinností žalované, a že roční výtěžky z nemovitosti dostačovaly k tomu, aby postupně nikla náklady s tím spojené. Průvodní bříme v tom směru stíhalo žalobce. Žalobce též, uznávaje svou povinnost k tomu, v žalobě tvrdil, že žalovaná neudržovala věc jako dobrý hospodář ve stavu, v němž ji převzala, a neopatřovala z jejího výnosu opravy, doplňování a pořizování, a nabídl o tom důkaz spisy magistrátu, místním ohledáním za příbrání znalce a výslech stran. Právem proto vytýkala v odvolání a vytýká i v dovolání žalovaná kusost řízení (§ 503 čís. 2 c. ř. s.) v tom směru, že nebylo zjištěno, které opravy (stavby) byly nutné následkem stáří (sešlosti, vetchosti) budovy, tak že patří jich provedení vlastníku budovy, a které opravy, doplňky a obnovy stihají podle § 513 obč. zák. žalovanou, a že v tomto případě nebyl zjištěn výnos usedlosti, k níž jí přísluší právo poživací, by bylo lze posouditi, zda stačil výnos ten k postupnému hrazení nákladů spojených s obvyklými, vyskytnuvšími se opravami, doplňky a obnovami a zda a pokud žalovaná své povinnosti dostála, či zda svou vinou ji opomenula. Bez těchto zjištění zůstalo řízení kusým (§ 503 čís. 2 c. ř. s.) a bylo proto podle § 510 c. ř. s. zrušiti rozsudky nižších soudů a věc vrátiti prvnímu soudu, by řízení v naznačených směrech doplnil a nový rozsudek vydal.

Čís. 10767.

Pokud vzhledem k ustanovením služebního řádu šlo o byt naturální, nikoliv o byt najatý. Právní poměry naturálního bytu nebyly zasaženy zákony o ochraně nájemníků. Lhostejno, že úplata za závodní byt byla označována jako »bytné« nebo »činže«. Nezáleží na tom, že zaměstnavatel v jiném sporu tvrdil, že byt podléhá zákonu o ochraně nájemců. Naturální byt nepozbývá své povahy tím, že zaměstnavatel po skončení služebního poměru ponechá zaměstnanci naturální byt výjimečně a prozatím na určitou dobu.

(Rozh. ze dne 8. května 1931, Rv I 766/31.)

Žalobě zaměstnavatele proti bývalému zaměstnanci o vyklizení bytu procesní soud své stolice vyhověl, odvolací soud žalobu zamítl.

Nejvyšší soud obnovil rozsudek prvního soudu.

Důvody:

Dovolání opřenému o dovolací důvod § 503 čís. 4 c. ř. s. nelze upříti oprávnění. Jde o to, zda sporný byt byl bytem naturálním, jak tvrdí žalobkyně, či nájemním, jak namítá žalovaný, a zda žalobkyně jest oprávněná

něna, an žalovaný vystoupil z jejích služeb, požadovati vyklizení bytu bez předchozí výpovědi. Kdežto první soud čerpal ze skutkového zjištění jím učiněného názor, že nešlo mezi stranami, pokud se týkalo sporného bytu, o nájemní poměr, dospěl odvolací soud na základě tohoto zjištění k opačnému názoru, že šlo mezi nimi o nájemní smlouvu podle § 1090 obč. zák. Dovolací soud shledal opodstatněnou výtku uplatňovanou žalobkyní s hlediska dovolacího důvodu § 503 čis. 4 c. ř. s., že odvolací soud neposoudil věc správně, dospěv na základě zjištění k právnímu názoru shora uvedenému. Úvahy, které vedly dovolací soud k názoru, že jest přisvědčiti názoru prvního soudu, jsou tyto: První soud zjistil neodporovatelně na základě přednesu stran, že žalovaný obdržel sporný byt jako dělník u žalobkyně. Odvolací soud zjistil na základě výpovědi svědka inspektora Karla M-a, že při zadávání bytu byl postup ten, že svědek řekl dělníkovi, že dostane byt a že má za něj tolik a tolik platiti.

Jde nyní o to, jak jest posuzovati právní poměr vzniklý mezi stranami podle tohoto zjištění tím, že byl žalobkyní přenechán žalovanému byt za určitou úplatu z důvodu, že vešel s ní v pracovní poměr (§ 1151 obč. zák.). Pramen k rozřešení otázky jest hledati ve služebním řádu — upravujícím ovšem v první řadě pracovní poměr stran, — a to v ustanoveních §§ 43 a 55 tohoto řádu. Ustanovení § 43 praví, že ze mzdy smí při její výplatě býti odpočítána dělníkovi úplata, která byla předem smluvěna za určité přídavky a dodávky (Zuwendungen und Lieferungen), které obdržel dělník od majitele závodu. Jako takový přídavek označuje se především byt. V § 55 se uvádí, že s výstupem ze služby následkem výpovědi nebo propuštění spojena jest i ztráta případného závodního bytu nebo jiných výhod, jako osvětlení, deputát atd. Že ustanovení ta, zejména § 55 řádu, neplatila pro právní poměr, o nějž jde mezi stranami v době jeho vzniku, nebylo ve sporu namítáno, žalovaný namítal ve sporu prvé stolice jen, že ustanovení § 55 bylo derogováno zákony o ochraně nájemníků. V odvolání sice mimo to namítal, že ustanovení to pozbylo v poměru stran platnosti z důvodů, které v odvolání blíže uvedl, leč k námitce té nelze přihlížeti již pro zákaz novot (§ 482 c. ř. s.), ježto v první stolici se žalovaný nehájil takovou obranou, nehledíc ani k otázce, zda by šlo o takové konkludentní činy § 863 obč. zák., z nichž by beze vší pochybnosti najevo vycházelo stanovisko žalovaného. Správný výklad těchto ustanovení podle zásad § 914 a § 6 obč. zák. opodstatňuje závěr, že poskytnutí bytu žalobkyní žalovanému, vstoupivšímu k ní v poměr pracovní, nebylo ovšem požadavkem pro jsoucnost služebního poměru, že však to byla, správně řečeno, výhoda, kterou poskytla žalobkyně žalovanému z důvodu, že k ní vstoupil do práce, a pozůstávala z práva bydlet v závodním bytě po dobu, pokud služební poměr nebyl rozvázán výpovědí nebo propuštěním, za kteroužto výhodu (přídavek, jak to § 43 služebního řádu také pojmenoval), bylo dělníku platiti určitou předem umluvenou úplatu, jež se mohla srážeti ze mzdy. A právě to, že tato výhoda, právo bydlení v závodním bytě žalobkyně, byla spjata s pracovním poměrem vzniklým mezi žalobkyní a žalovaným jeho vstupem k ní do práce tak úzce, že měla podle služeb-

ního řádu sdílet i jeho osud potud, že zanikla s jeho zánikem, vtiskla právnímu poměru stran pravý ráz a poukazuje k tomu, že úmyslem žalobkyně bylo poskytnouti touto výhodou žalovanému v pravdě naturální byt, jímž se rozumí byt, jež ponechává zaměstnavatel svému zaměstnanci po dobu trvání služebního poměru buď bez úplaty nebo za náhradu na účet mzdy. Jen tak lze rozumně vykládati, přihlíží-li se k oběma ustanovením služebního řádu, právní poměr stran v ten smysl, že žalobkyně přenechala žalovanému jako dělníku vstoupivšímu k ní do práce závodní byt za úplatu. Přijal-li žalovaný tuto výhodu tím, že v závodním bytě žalobkyně bydlel po dobu, pokud byl u ní ve službě, podrobil se tím také právnímu poměru, který vznikl, jak již bylo uvedeno, mezi ním a žalobkyní tím, že mu přenechala také svůj závodní byt za úplatu, tedy že mu přenechala naturální byt. Právní poměry naturálního bytu podléhají soukromému právu a rozhodují v otázce skončení naturálního bytu předpisy občanského práva o skončení služebního poměru. Poměry tyto nebyly zasaženy zákony o ochraně nájemníků, neboť zákony tyto se dotkly jen skutečných smluv nájemních. (Rozh. čís. 6560 sb. n. s.) Na pravém rázu původního právního poměru stran nemohla nic změnit později ani ta okolnost, že byla úplata žalovaným za závodní byt placená, označována žalobkyní ve výplatní listině jako bytné (Quartiergeld) nebo jako činže (Mietzins) v prohlášení ze dne 30. března 1923, neboť nezáleží na tom, jak strany úplatu pojmenovaly, nýbrž čím byla podle své pravé povahy. Skutečného právního poměru mezi stranami původně o závodním bytu založeného nemohlo se dotknouti ani to, že se žalobkyně hájila ve sporu zahájeném proti ní jako žalované před horním rozhodčím soudem tím, že závodní byty podléhají zákonu o ochraně nájemníků, a že i dříve ve sporu C II 233/21 proti ní vedeném vycházela z názoru, že závodní byty jsou nájemními byty. Neboť v souzeném sporu nejde o to, posouditi, jakého právního názoru na věc byla žalobkyně v jiných sporech, které se netýkaly žalovaného, třebaže šlo v nich také o závodní byty dělníkům přidělené, a zda byl názor ten správný, nýbrž úkolem soudu jest zkoumati, zda právní stanovisko zaujaté žalobkyní v tomto sporu obстоjí s hlediska zákona na základě zjištění ve sporu učiněných. Že tomu tak jest, bylo již svrchu dovedeno. Usuzuje-li odvolací soud, že jde v souzeném případě o nájemní byty, i z toho, že, ač služební poměr byl již dávno zrušen, dělníci přes to užívají dále bytu se souhlasem závodu, nelze mu přisvědčiti. Neboť, jak již nejvyšší soud vyslovil v rozhodnutí čís. 6560 sb. n. s., nepozbývá naturální byt — a o takový podle svrchu uvedeného jde — své povahy tím, že zaměstnavatel zaměstnanci po skončení služebního poměru naturální byt ponechá výjimečně a prozatím na určitou dobu. Že nelze pro názor odvolacího soudu nic získati ani z obsahu návrhu písemné nájemní smlouvy, kterou žalovaný odepřel podle žaloby podepsati, jest zřejmé již proto, že smlouvou tou chtěla žalobkyně právě docíliti nové úpravy dosavadního poměru jeho přeměnou v nájemní poměr.