

Čís. 1373.

Vlastník domu, v němž mimo schodiště je zdviž, není povinen dáti opravit zdviž pouze na vlastní útraty, i když nájemci, najímající byt, vyhradili si právo, užívat zdviže bez zvláštního poplatku. Otázku, kdo hradí náklady opravy, posuzovati dlužno, není-li jiné úmluvy, dle § 483 obč. zák. a nikoli dle § 1096 obč. zák.

(Rozh. ze dne 20. prosince 1921, Rv I 862/21.)

Žalobě nájemníků, by majitel domu dal spraviti porouchanou zdviž, bylo oběma nižšími soudy vyhověno, ježto měly za to, že používání zdviže jest předmětem nájemní smlouvy a že je žalobní nárok odůvodněn §§ 1090, 1091 a 1096 obč. zák. Nejvyšší soud žalobu zamítl.

Důvody:

Odvolací soud převzal jako skutkově zjištění jedině právní náhled prvního soudu, že právo používání zdviže bylo předmětem nájemní smlouvy. Toto zjištění nepostačilo by ovšem k rozhodnutí sporu ve smyslu napadeného rozsudku, avšak správné právní posouzení věci a rozhodnutí v opačném smyslu je možno již na základě skutkového přednesu žalobců samotných a nesporných skutečností. Nesporno je, že žalovaní jsou od ledna 1918 vlastníky domu a že v domě tom je zdviž, která od r. 1920 je pokažena, a není proto v činnosti. Žalobci přednesli, že najali v onom domě byty s právem používání zdviže, z důvodu, že tak budou moci činiti nerušeně, že by nebylo došlo k nájmu, kdyby zdviže nebylo, mimo to že každý nájemník obdržel při nastěhování klíč od zdviže k bezplatnému používání, a že byly mimo to smlouveny určité hodiny k dopravě uhlí zdviží. Z tohoto skutkového přednesu dovozují žalobci nárok, aby žalovaní dali zdviž uvést do použitelného stavu a to na své útraty. Napadeným rozhodnutím potvrzen byl rozsudek prvního soudu, vyhovující žalobě. Odvolací soud poukazuje v důvodech rozsudkových pouze všeobecně na právní posouzení případu prvním soudem, dle něhož zdviž je předmětem nájemní smlouvy a majitel domu je povinen, udržovati ji v řádném a upotřebitelném stavu. K tomuto právnímu náhledu dospěl první soud zjistiť jedině, že »byty byly najímány pokud se týče pronajímány s právem používati zdviže a že zdviž tvořila součást nájemní smlouvy«. Právní náhled odvolacího soudu je nesprávným. Ani zdviž ani právo používati zdviže nebyly a nejsou předmětem nájemní smlouvy. Zdviž, zřízená pro celý dům, je dle § 294 obč. zák. příslušenstvím domu. Předmětem nájmu jednotlivých bytů je mimo byt i jeho příslušenství, totiž vedlejší místnosti s bytem související (na př. koupelna, spíž atd. a části půdy a sklepa). Zdviž není příslušenstvím bytu, není-li zvláště zřízena pro určitý byt, tak jako jím není schodiště, sloužící potřebě nejen nájemníků, nýbrž i všech osob docházejících do vyšších částí domu. V domech, opatřených schodištěm, vedoucím do všech pater, je zdviž opatřením přepychovým, ne nutným, což je zjevno z toho, že valná část vysokých (i čtyřpatrových) domů i ve velikých městech nemá vůbec zdviže. V našich městech, kde vyšších domů než čtyřpatrových je dosud pořádku,

neslouží zdviž nutně potřebě jako na př. schodiště, nýbrž pohodlí osob, jež bez námahy výstupu chtějí dosáhnout vyšších pater. Zdviže bývaly proto přístupny i jiným osobám než nájemníkům, ovšem za poplatek, kdežto nájemníci používají zpravidla zdviže bez platu. K užívání bytu jako předmětu nájmu není v našich městech zdviže nutně zapotřebí. Při posouzení žalobního nároku dlužno hlavní váhu klásti na požadavek, by žalovaní dali zříditi zdviž na vlastní útraty a ne na útraty osob, jež zdviže používají. Zjištěno bylo, že žalobci jako nájemci najali byt s právem používat zdviže, t. j. že si při nájmu bytu právo to vyhradili. Rozhodnouti dlužno, o jaké právo tu jde. Není to právo nájemní, jehož předmětem je pouze byt s příslušenstvím a ne zdviž, tomuto pojetí brání i přednes žalobců, že jim dán byl klíč od zdviže k bezplatnému používání, t. j. zdviže, ne klíče. Nelze proto mluvit o zažalovaném nároku jako by vyplýval z povinnosti pronájemců dle § 1096 obč. zák. Před platností předpisů o ochraně nájemců a nezvýšitelném nájemném nebylo třeba řešiti povahu práva nájemců na zdviž, neboť majetník domu záúčtoval bez ohledu na skutečný právní poměr náklady na užívání zdviže potřebné do nájemného, jež prostě zvýšil, když náklady ty stouply. Této možnosti dnes nemá, jsa odkázán na svolení úřadu uvedeného v § 8 odstavec první zák. ze dne 8. dubna 1920, čís. 275 sb. z. a n., a záleží na tom, zda úřad ten uzná opravu zdviže za nutnou opravu domu dle § 8 odstavec čtvrtý či zdali v nákladu tom shledá jen pravidelné roční výlohy ve smyslu předposledního odstavce § 8. Vzhledem k tomu vykládati dlužno povinnost pronájemcovu dle § 1096 obč. zák. jen s omezením na skutečný předmět nájmu, jímž zdviž není a k jehož užívání není zdviže nutně zapotřebí. Ve skutečnosti uzavřeli žalobci jako nájemci s tehdejšími vlastníky domu vedle smlouvy nájemní zvláštní smlouvu, vyhradivše si užívání zdviže k osobní potřebě a k dopravě uhlí. Smlouvou tou poskytl jim vlastník domu práva užívání bezplatně věci jemu náležející dle obdoby § 504 obč. zák. po čas nájemního poměru, a jde tu spíše o služebnost než o právo nájemců. Povinnosti vlastníka domu vzhledem ke zdviži poskytovat dlužno dle § 482 obč. zák., po případě § 483 obč. zák., jde-li o náklady spojené se správami zdviže. Z tohoto § nevyplývá povinnost žalovaných jako vlastníků zdviže, aby dali ji opravit výhradně na své útraty, jak žalobní prosba žádá, a bylo žalobu z tohoto důvodu zamítnouti.

Čís. 1374.

Sekretář bursovního rozhodčího soudu (čl. XV. uvoz. zák. k c. ř. s.) není soudcem ve smyslu čl. XXIII., odstavec šestý téhož uvoz. zák.

(Rozh. ze dne 20. prosince 1921, R 11 434/21.)

Do nálezu rozhodčího soudu plodinové bursy v Olomouci vnesla pro- soudivší strana zmateční stížnost, jíž soud první stolice vyhověl a napadený nález zrušil. Důvody: Opodstatněn jest zmateční důvod podle článku XXIII. čís. 6 uvoz. zák. k c. ř. s., jelikož se účastnil projednávání rozepře soudce vedle stanov odmítnutý. Jako tajemník rozhodčího soudu vystupoval v tomto případě dr. B., syn společníka žalující