

Čís. 14465.

Ochrana nájemníků a jednotné nájem bytů a jiných místností.

Vyjmul-li zákon ze své ochrany jen část jednotného nájemního předmětu, nelze dáti volnou výpověď ani z vyjmuté části, ani z celku.

(Rozh. ze dne 19. června 1935, Rv I 1184/35.)

Žalující vlastnice domu daly žalované nájemnici výpověď »z bytu sestávajícího z krámu v přízemí, kuchyně v prvním poschodí a pokoje v druhém poschodí«, a uvedly již ve výpovědi, že krám s bytem je nájemní celek, že nájemník Josef Č. počátkem r. 1934 zemřel a že předpis § 6 zák. o ochr. náj. se na tento nájem nevztahuje. Žalovaná bránila se námitkami, že byla nájemnicí společně s manželem, ale i kdyby prý tomu tak nebylo, že vstoupila v nájemní smlouvu s příslušníky rodiny, že po smrti svého manžela provozuje v krámu sama obchod právem vdovským, a že byt je pod záštitou zákona, ježto jej obývá od r. 1914. Prvý soud uznal výpověď za účinnou. Odvolací soud výpověď zrušil.

Nejvyšší soud nevyhověl dovolání.

Důvody :

Není sporné, že žalovaná je příslušnicí rodiny zemřelého nájemníka a že bydlela v jeho bytě, nemajíc vlastního bytu, v době jeho smrti alespoň již 3 měsíce (§ 6 (1) zák. o ochr. náj.). Vypovídaný byt najal zemřelý Josef Č., takže žalovaná nebyla spolunájemnicí bytu. Ale žalovaná vstoupila jako příslušnice rodiny zemřelého nájemníka v nájemní smlouvu chráněnou zákonem ze dne 23. února 1934 čís. 32 sb. z. a n. (ve znění vyhlášky ministra sociální péče ze dne 24. března 1934 čís. 62 sb. z. a n.). Podle § 6 (1) druhá věta tohoto zákona spravuje se přechod práv z nájemní smlouvy na dědice nájemníkovy a poměr mezi dědici a pronajímatelem ustanoveními práva občanského, není-li osob v první větě uvedených, nebo jde-li o jiné místnosti než byty. Prvý soud vycházeje ze skutečnosti, že jedna z vypovídaných místností je krám — tedy jinou místností než byt — jakož i že vypovídané místnosti jsou jednotným celkem, usoudil, že když jedna místnost nespadá pod zákon o ochraně nájemníků, lze vypověděti celou jednotnou nájemní smlouvu a rozhodl, že se »výpověď připouští« (správně podle § 572 c. ř. s. byl by měl vyřknouti, že se uznává výpověď za účinnou, a zároveň vysloviti, kdy žalovaná je povinna najaté místnosti vykliditi a odevzdati). Naproti tomu odvolací soud poukázav na obsah výpovědi, v níž jest vypovídan byt a zjistiť, že původní krám postoupil zemřelý Josef Č. nynějším vlastníkům, a že z bývalé kuchyně byl zřízen nynější krám, dospěl k závěru, že vypovídané místnosti jsou bytem, a že jen nepatrná jeho část byla přeměněna na krám, a v důsledku tohoto názoru zrušil výpověď. Ježto místnosti byly najaty jednotnou smlouvou a jde tedy o jednotný nájemní celek, nelze nájemní smlouvu vypověděti, pokud ještě část nájemního předmětu je pod záštitou zákona. Je lhostejno, zda krámská místnost je či není obytnou místností, a zda by byla pod záštitou zákona, kdyby byla předmětem zvláštní nájemní smlouvy. Zde

běží o otázku, zda při nájemním předmětu jednotnou nájemní smlouvou najatém lze volně vypovědět celý nájemní předmět, když zákon vypustil ze své ochrany jen část. Tuto otázku mohl by jinak upravit jen zákon a ne soud, který nemůže mezeru zákona vyplnit ani výkladem, ani obdobou. Výkladem nikoli, protože tu není zákonné normy, jež by měla být vyložena, a obdobou nikoli, protože jediného a jen zdánlivě podobného a v zákoně upraveného případu, o němž bude hned zmínka, nelze použít. Je to § 1 (2) čís. 16 zák. o ochr. náj., jehož však nelze obdobně použít, ježto jde tam o výjimku z pravidla; mimo to upravuje uvedený předpis jinou otázku, totiž otázku působnosti důvodu výpovědního, je-li tento dán jen pro část nájemního předmětu. O to však v souzeném případě nejde, kde vypovídající dávají volnou výpověď bez udání důvodu. Jestliže zákon z jednotného nájemního předmětu vyloučil ze své ochrany jen část, neupraviv poměr ohledně druhé části, nelze dát volnou výpověď z celku, protože by si vypovídající pronájemce samovolně rozšířil výluky i na část chráněnou. Pokud zákon ze své ochrany vylučuje určité nájemní předměty, činí tak výslovně (nyní v § 26, dříve v § 31) a nelze rozšiřovati tyto vyjmuté případy na jiné v zákoně neobsažené. Z nechráněné části nelze pak dát volnou výpověď proto, poněvadž občanský zákon nedovoluje částečnou výpověď. Bez zákonné úpravy je částečné vynětí jednotného nájemního předmětu z ochrany pro volnou výpověď bez významu. Odvolací soud právem zrušil výpověď.

Čís. 14466.

Revírní bratrská pokladna patří k veřejnoprávním korporacím a ústavům, na něž se vztahuje § 19 zák. čís. 394/22 Sb. z. a n.

§ 212 odst. 1 a 2 platového zákona čís. 103/26 Sb. z. a n. platí též pro úředníky revírních bratrských pokladen.

Nárok úředníka revírní bratrské pokladny na bytné a otop.

(Rozh. ze dne 19. června 1935, Rv II 1081/34.)

Žalobce — úředník revírní bratrské pokladny — domáhá se na této žalobou náhrady škody proto, že jednostranným usnesením předsednictva žalované byly mu odňaty jeho vedlejší požitky a sice bytné a otop. Žaloba byla zamítnuta soudy všech tří stolic, nejvyšším soudem z těchto

důvodů :

Dovolatel má za to, že jednostranným usnesením představenstva revírní bratrské pokladny nemohly mu být odňaty jeho vedlejší požitky a sice bytné a otop. Podle § 120 stanov žalované pokladny, schválených báňským hejtmanstvím v B. dne 23. května 1925 čís. 1942, patří k působnosti představenstva přijímání, jmenování a propouštění úředníků a zaměstnanců, stanovení jejich požitků a vydání směrnic pro ně. Služební poměr úředníků revírních bratrských pokladen jest však soukromoprávní, založený dvoustrannou služební smlouvou, která zásadně jen