

názor, že v republice Československé jsou nálezy německých soudů rozhodčích vykonatelné jen tehdy, odpovídají-li náležitostem zdejšího civ. řádu soudního, především, byla-li smlouva o rozhodčí zřízena písemně. Jde tu o rozhodnutí ze dne 3. listopadu 1927, Rv II 628/27, čís. 7471 sb. n. s. Z téhož názoru vycházel již odvolací soud při posouzení této věci, požaduje písemné ujednání, mimo to i písemnou plnou moc. Dovolatelka sama odporuje jen požadavku písemnosti plné moci, nepopírajíc aspoň výslovně nutnost písemnosti smlouvy o rozhodčí. Co se týče plné moci, má i dovolací soud za to, že platí tu požadavek písemnosti (srov. rozh. čís. 1602 sb. n. s. zmíněné i v dovolání). Byla-li smluvní strana zastoupena zmocněncem, a je-li potřebí k platnosti smlouvy o rozhodčí podle § 577 c. ř. s. písemnosti, jest třeba, by také zmocnění nejen stalo se písemně, nýbrž bylo tak vykázáno již v návrhu na povolení exekuce. Nejvyšší soud jde však ještě dále, a nesouhlasí s názorem odvolacího soudu, že dopisy vyměněnými mezi stranami došlo k písemné smlouvě o rozhodčí podle § 577 c. ř. s. Nabídka zástupce vymáhající strany a odpověď povinné strany nejsou ani v celku písemnou smlouvou. Nestačí, že povinná strana stvrdila koupi zboží výslovně za týchž podmínek, jež byly uvedeny v nabídce mimo jiné též označením *Hamburger Schlussbrief* a *Hamburger Schiedsgericht*, ne však v odpovědi. Odvolací soud praví, že jest pokládati tyto dopisy za celek v otázce úmluvy o příslušnosti. Nejde však o příslušnost soudu, nýbrž o platnost smlouvy o rozhodčí, k níž podle § 577 jest třeba písemnosti. Požadavku tomu mohlo býti vyhověno buď tím, že strany podepsaly se na listině obsahující ujednání o smlouvě rozhodčí, nebo že aspoň vyměnily listiny shodně znějící, t. j. doslovně stejné, z nichž každá byla podepsána druhou stranou. Jedině v těchto případech jde o souhlasný písemný projev obou stran, t. j. o viditelný průkaz, že vůle stran jest shodná i v jednotlivostech. Nestačí prosté potvrzení závěrečného listu s povšechným poukazem na podmínky, i když podmínkami těmi rozumělo se podrobení se rozhodčímu soudu. Šlo jen o nepozastavené přijetí závěrečného listu, jak je má na mysli čl. XIV. čís. 3 uvoz. zák. k c. ř. s., což však nepostačí ke smlouvě podle § 577 c. ř. s.

Čís. 7818.

Ochrana nájemců.

§ 8 a násl. zákonů o ochraně nájemců platí i v tom případě, nejde-li přesně o tutéž bytovou jednotku, nanejvýš byla-li od dosavadního bytu oddělena některá jeho součástka.

Bytem »již dříve pronajatým« rozumí se byt, jehož místnosti byly bezprostředně před novým pronájmem již v pronájmu bez ohledu na to, zda snad dřívější nájemní smlouva týkala se více místností.

(Rozh. ze dne 25. února 1928, Rv I 424/27.)

Karel J. měl v domě žalovaných manželů Sch-ových najatý byt o pěti pokojích a o kuchyni, z něhož dne 1. srpna 1914 platil 680 K ročně.

Z tohoto bytu najal si v roce 1921 žalobce od žalovaného Felixe Sch-a část, skládající se ze tří pokojů a kuchyně za roční nájemné zprvu 3.500 Kč, později 3.000 Kč. Žalobou, o niž tu jde, domáhal se žalobce na manželích Sch-ových vrácení toho, oč zaplatil více, než byl povinen podle zákonů na ochranu nájemců. Procesní soud první stolice uznal podle žaloby, odvolací soud žalobu zamítl. Důvody: Žalobce zakládá žalobní nárok na tom, že najal v roce 1921 od žalovaných byt o 3 pokojích a kuchyni, jenž byl dříve se dvěma dalšími, od žalobce však nenajatými místnostmi pronajat Karlu J-ovi a za nějž tento 1. srpna 1914 platil pouze 680 K ročního nájemného, za roční činži 3500 Kč, kterou pak později v roce 1923 žalovaný snížil na 3000 Kč. Ježto však podle zákona o ochraně nájemníků měla by tato činže podle základního nájemného 680 K z 1. srpna 1914 býti značně nižší, zaplatil žalobce za dobu nájemní na nájemném částku značně vyšší, než bylo podle zákona přípustno a žádá proto vrácení této vyšší částky na žalovaných. Tento žalobcův názor mohl by býti správným a bylo by s ním souhlasiti, kdyby byt, který žalobce najal od žalovaných v roce 1921, byl s bytem, který před tím měl najatý v témže domě Karel J., úplně totožný. Tomu však v souzeném případě tak není. Jak stranami doznáno, najal žalobce v roce 1921 od žalovaných pouze část bytu po dřívějším nájemníku Karlu J-ovi a sice kuchyň a 3 pokoje, k nimž přistoupila později ještě jedna místnost v podkroví a spoluužívání nově zřízené prádelny. Není tedy tento žalobcem najatý byt touž bytovou jednotkou, jako byt první Karlem J-em užívaný, nýbrž bytem jiným, od bytu J-ova úplně rozdílným. Při zákonně dovoleném zvýšení nájemného nemůže tu býti proto podkladem nájemné ročních 680 K, placené dne 1. srpna 1914, neboť této bytové jednotky v tom stavu, jak ji žalobce má najatu, tehdy vůbec ještě nebylo, nýbrž výše nájemného při pozdějším prvním pronájmu, totiž částka 3500 Kč, která teprve později dohodou stran na 3000 Kč byla snížena (§ 8 zákona o ochraně nájemníků ze dne 8. dubna 1920, čís. 275 sb. z. a n. a všech zákonů pozdějších o ochraně nájemníků). Tato výše činže při pozdějším prvním pronájmu smluvené nepodléhá však soudcovskému přezkoumání a nemůže proto rozdíl mezi ní a oním penízem, který žalobce podle svého názoru při základně 680 K z 1. srpna 1914 jako nejvýše prý přípustnou hranici nájemného vypočítává, být žalobcem po právu požadován zpět. Okolnost tato nebyla sice žalovanými ani za řízení ve stoličce první, ani za řízení odvolacího uplatňována, avšak soud odvolací musil k ní přes to přihlížeti, neboť nejde tu o skutkovou námitku, již by procesní strany musily ve sporu výslovně uplatňovati, nýbrž o otázku právního posouzení, k níž soud odvolací musí hleděti z moci úřední.

N e j v y š š í s o u d obnovil rozsudek prvního soudu.

D ů v o d y:

Nesporno jest, že v domě žalovaných měl Karel J. najatý byt o pěti pokojích a kuchyni, z něhož dne 1. srpna 1914 platil podle přiznání

k bernímu úřadu 680 K ročně a že žalobce v roce 1921 najal si od žalovaného Felixa Sch-a z tohoto bytu část skládající se ze tří pokojů a kuchyně za roční nájemné zprvu 3.500 Kč, později 3.000 Kč. Odvolací soud nepřiznává žalobci ochranu podle odst. (1) a (3) § 14 zákona o ochr. náj. ze dne 8. dubna 1920, čís. 275 sb. z. a n. pro dobu do 30. dubna 1922 a dle odst. (1) a (3) § 20 pozdějších zákonů na ochr. náj. (čís. 130/1922, 85/1923, 85/1924 a 48/1925) pro dobu pozdější, vycházejí z názoru, že této ochrany mohlo by se žalobci dostat jen, kdyby byt, který žalobce v roce 1921 najal, byl s bytem, který měl před tím najatý Karel J., úplně totožným, čemuž v souzeném případě není. Dovolatelé brojí především proti tomu, že se odvolací soud obíral otázkou, zda při nájmu bytu v roce 1921 šlo o pozdější prvý pronájem po rozumu § 8 zákona o ochraně nájemníků, třebas žalovaná strana výslovně nepoukazovala na to, že jde o takový pozdější prvý pronájem po rozumu tohoto zákonného ustanovení. Odvolací soud však správně uvádí, že stačí, že předneseny byly skutkové okolnosti, jež by bylo lze podřaditi pod ony zákonné předpisy. Nevadí, že žalobce to byl, jenž první a to již v žalobě poukázal na prostorovou různost obou bytů. Vždyť by, kdyby právní názor odvolacího soudu byl správným, nebylo lze žalobě vyhověti ani rozsudkem pro zmeškání, ježto již z děje žalobního by plynulo, že žalobní nárok není odůvodněn v zákonu. Ale názoru odvolacího soudu nelze přisvědčiti. Přihlédnouti jest k celé výstavbě zákonných předpisů o přípustnosti zvýšení nájemného. Kdežto dříve platné nařízení ze dne 17. prosince 1918, čís. 83 sb. z. a n. v § 2 poskytl ochranu toliko proti zvýšení dosavadního nájemného, dotkly se zákony na ochranu nájemníků po té vydané, počínajíc zákonem čís. 275 z roku 1920, také nájemného, jež bylo již smluveno v době, kdy zákon čís. 275/1920 a ony pozdější zákony vešly v platnost, a stanoveno, že přípustnost zvýšení nájemného posuzovati jest podle nájemného, které bylo smluveno dne 1. srpna 1914 nebo při pozdějším prvním pronájmu, při čemž ještě v § 10 zákona čís. 275/1920 bylo ustanoveno, že v bytech, pro něž bylo uděleno úřední stavební povolení před 27. lednem 1917, tedy v domech, na něž se tento zákon na ochranu nájemníků vztahoval (§ 32 cit. zák.), smí se při prvním pronájmu smluviti jen přiměřené nájemné. Řečená ochrana podle § 8 zákona o ochraně nájemníků byla by zajisté zmařena, kdyby vlastníci bytu měli možnost, by jednoduchým způsobem obcházelí účel zákona, totiž tím, že, oddělice od dosavadního bytu nějakou jeho součástku, mohli by pak žádati nájemné přesahující přípustnou hranici zvýšení podle § 8 a násl. cit. zákonů. Zejména případ, o nějž v tomto sporu jde, dokazuje i tehdy, činila-li stará činže berní správě částečně utajená 1230 K ročně, nemožnost výkladu, že § 8 a násl. cit. zákonů o ochraně nájemníků neplatí, nejde-li přesně o tutéž bytovou jednotku. Řečené zákony nikde nestanoví výslovně, že při změně nájemníků jest ochrana nového nájemníka proti nepřiměřenému zvýšení nájemného prostě již tím vyloučena, že nejde přesně o tutéž jednotku bytovou. Naopak v § 8 zákona čís. 275/1920 mluví se prostě »o nájemném z bytu«. Zákon má tedy na mysli hmotnou

prostorovou podstatu bytu, t. j. místností jako zdmi ohraničené prostory; jest tedy byt jen souhrnem místností k obývání určených. Byly-li tedy místností byt tvořící již v pronájmu a při změně nájemníka jen některé z nich stanou se zase ihned předmětem nové nájemní smlouvy, nelze říci, že tyto místnosti nebyly dosud pronajaty, že jde ohledně těchto místností a ohledně jich souhrnu, nového menšího bytu o pozdější první pronájem po rozumu § 8 zákona č. 275 z roku 1920. Výkladu tomu svědčí i jasnější doslov § 8 pozdějších zákonů na ochranu nájemníků. Kdežto v § 8 zákona č. 275/1920 pravilo se prostě, že »nájemné i s vedlejšími poplatky z bytů smí se zvýšiti atd.«, praví § 8 zákona č. 130/1922 a §§ 8 pozdějších zákonů: »Zvýšení nájemného z bytů, jednotlivých částí bytu a jiných místností jest obecně přípustno jen v mezích atd.« I z této nové úpravy § 8 oněch pozdějších zákonů o ochraně nájemníků lze usuzovati, že zákon má na mysli vždy jen prostorové části bytu a že bytem již dříve pronajatým rozumí se byt, jehož místnosti byly bezprostředně před novým pronájmem již v pronájmu bez ohledu na to, že snad dřívější smlouva nájemní týkala se více místností. Zastanci opačného názoru uvádějí sice, že, byl-li byt dosud obývaný rozdělen na více bytů nebo vznikly-li přeskupením místností nové jednotky bytové, není tu dosud nájemného ujednaného z právě takové bytové jednotky, takže nemůže jíti o zvýšení »dosavadního« nájemného, ježto tohoto prý dosud tu nebylo. Ale ani tato okolnost, ani jistá nesnáze, jak rozvrhnouti původní nájemné na nové byty rozdělením původního bytu vzniklé, nemůže býti důvodem, by nájemci takových nových bytových jednotek byli naprosto vyřazeni z ochrany nájemníků.

Čís. 7819.

Zákonné zástavní právo na vnesených svršcích nájemcových (§ 1101 obč. zák.) není propůjčeno obecním dávkám, vybíraným od nájemníků pro obec ve smyslu zákona ze dne 12. srpna 1921, č. 329 sb. z. a n. a vládního nařízení ze dne 27. dubna 1922, č. 143 sb. z. a n. (dodatků k tomuto nařízení).

Zákonné zástavní právo podle § 1101 obč. zák. vzniká již vnesením svršků a tímto okamžikem se řídí jeho pořad.

Při nájmu ručí vnesené věci i za příští činži pro dobu, vzhledem k níž byl nájemní poměr již platně založen.

(Rozh. ze dne 25. února 1928, Rv I 1010/27.)

Žalovaný vymáhal exekuci proti Jindřichu G-ovi pohledávky a to 1.600 Kč činžovní dávky a 3.360 Kč, v nichž bylo obsaženo dlužné činže 2.400 Kč a obecních dávek 960 Kč. Předměty, na něž byla exekuce vedena, byly vneseny do najatého bytu v listopadu 1925. Teprve po té byla žalující banka smluvního zástavního práva k oněm předmětům. Žalobě, již se domáhala žalující banka uznání přednějšího zástavního práva k zabaveným předmětům před pohledávkami žalovaného 1.600 Kč a