

o těhotenství jeho manželky s jiným včas uzavření sňatku prokázána není a že mu v tom směru nelze přičítati ani zaviněnou nevědomost, praví dále: Jelikož pak ze skutečnosti, že žalobce obcoval tělesně se svou manželkou i ještě ve čtvrtém měsíci po sňatku a tudíž v době, kdy musil její těhotenství pozorovati, a až do slehnutí, nelze dovozovati důsledky § 96 obč. zák., poněvadž v době té již mohl předpokládati, že manželka se stala těhotnou s ním, a jelikož jest dále zjištěno, že, jakmile z posudku lékařova zvěděl, že žalovaná byla již před sňatkem s jiným těhotna, ihned s ní manželské spoluzítí přerušil, jest správným úsudek odvolacího soudu, že žalobce nepozbyl práva uplatňovati překážku manželství dle § 58 obč. zák. a domáhati se toho, aby toto bylo prohlášeno neplatným.

Čís. 83.

Předpisy o ochraně nájemců dlužno vykládati tak, by se nájemcům zamýšlené ochrany skutečně dostalo. To platí zejména při změně ve vlastnictví najatého předmětu.

(Rozh. ze dne 11. března 1919, Rv II 117/19.)

Žalobce koupiv 15. srpna 1918 dům v J., v němž žalovaný má dle smlouvy ze dne 19. srpna 1915 proti půlletní výpovědi najatý byt, dal mu dne 21. října 1918 k období květnovému 1919 půlletní výpověď, již oproti námitkám žalovaného odůvodňoval zjištěnými ve sporu okolnostmi, že bytu potřebuje sám pro sebe, že si zamýšlí zřídit domácnost, že se bude v brzké ženiti, že si pořídil vlastní nábytek, který pro nedostatek vlastních místností musel ponechat u prodávatele na skladě, ježto bydlí sám v podnájmu, kde mu nad to hrozí každou chvíli výpověď. — **Procesní soud** první stolice (okresní soud v Jihlavě) zamítl námitky a zachoval výpověď v platnosti, ježto by žalobci ze zachování nájmu vzešla větší ujma, než žalovanému, u něhož záležela by ujma pouze v tvrzené nemožnosti, nalézt v květnovém období jiný byt. — **Odvolací soud** (krajský soud v Jihlavě) k odvolání žalovaného rozsudek změnil a prohlásil výpověď za bezúčinnou, vycházející z těchto úvah: Jest právním omylem naříkaného rozsudku, míní-li, že jest nerozhodným, zda-li nájemce v době, kdy byt musí vyklídit jest s to, jiný byt si opatřiti čili nic. § 7 č. 5 min. nař. stanoví, že nabyt-li pronajímatel nemovitosti teprve po 21. lednu 1918, což se v tomto případě stalo, může z důvodu č. ř. § 7 smlouvu nájemní, která již dříve byla v platnosti, pouze tehdy vypovědět, vzejde-li mu ze zachování nájmu nepoměrně větší ujma nežli nájemci z výpovědi. Ujma nájemce z výpovědi jest dána, není-li s to, by do dne vyklizení jiný vhodný byt našel vůbec, nebo jen za podmínek, jež jsou nepoměrně obtížnější, než podmínky dosavadního nájemce. Je-li zde takový stav pro nájemce, chrání min. nař. jeho a nikoliv pronajímatele a to proto, poněvadž pronajímatel, nabyv po 21. lednu 1918 předmětu nájmu, musí počítati s tím, že nebude moci býti ve svém koupeném domě vypovědět, kdežto nájemce oproti novému majiteli dle § 1120 obč. zák. by neměl žádných obran. Koupě domu po 21. lednu 1918 děje se vždy na nebezpečí, že kupitel v koupeném domě nebude moci sám bydlet. Dlužno teď ujmy sporných stran porovnáti, by bylo lze posouditi, zdali ujma pro-

najímatele při zachování nájemní smlouvy je nepoměrně větší než ujma nájemce z výpovědi. Ujma obou stran pozůstává hlavně v tom, že pro každého jest velmi nesnadno byt dostat. V tom směru jest soudu úplně známo, že v J. panuje taková nouze bytů, že bytu nelze takřka vůbec dostat. Prázdné byty pronajímají se z pravidla pod rukou bez vypsání. Je-li byt vypsán, jest v nejkratší době pronajat. Menší byty lze ještě spíše dostat než větší. Nájemci s větší rodinou dostávají nesnadněji byt než s menší rodinou. Porovná-li se tyto obecně známé okolnosti s ujmou obou stran, dlužno uznati, že ujma žalované strany z výpovědi jest daleko větší, než žalující strany z uchování nájemní smlouvy. Jak nepopřeno, pozůstává rodina žalovaného z 5 členů, žalobce jest do té doby svoboděn. Ožení-li se před 1. květnem 1919, bude přece jeho rodina pozůstávat pouze ze dvou členů. Dvoučlená rodina může spíše byt dostat, než pětičlenná. Žalobce jest prozatím podnájemníkem a může jako takový snadněji byt dostat, po případě v hotelu, což při pětičlenné rodině jest takřka vyloučeno. Ovšem bylo by pro žalobce výhodnějším, kdyby mohl ve svém domě bydlet, nejen proto, že mu byt přijde laciněji, nýbrž i proto, že může lépe vésti dozor nad domem a nad obchodem, který od 1. května 1919 bude v jeho domě umístěn. Než ujmy, které by žalobce trpěl tím, že nemůže ve svém domě bydlet, nedosahují vážnosti a důležitosti shora uvedených neprospěchů žalovaného, kdyby týž byl nucen, byt opustiti; tím méně lze říci, že žalobcova ujma jest závažnější.

Nejvyšší soud žalobcovu dovolání nevyhověl.

Důvody:

Dovolací důvod § 503 č. 4 c. ř. s. není opodstatněn. Cís. nařízení z 20. ledna 1918 č. 21 ř. z. právě tak, jako obdobné předpisy pozdější, byly vydány na ochranu nájemců proti neblahým zjevům válečným, zejména proti lichvaření, jež, jako jinde, i při pronajímání bytů zakořenilo se způsobem, obecné zájmy těžce ohrožujícím a poškozujícím. Nutno proto v duchu zákonodárce vykládati ony předpisy tak, aby nájemcům skutečně účinné ochrany se dostalo, a čeliti všem pokusům o obcházení těchto předpisů. Této posléz řečené potřebě hoví zejména předpis § 7, č. 5. týkající se případu, kdy pronajímatel nabytí nemovitosti teprve po započetí působnosti císařského nařízení. Bylo se obáhati, že pronajímatel, než spokojil by se s posavadním nájemným, raději nemovitost prodá a jiný, nanejvýš válečný zbohatlík nemovitost ochotně přeplatí, ježto, maje pro sebe předpis § 1120 obč. zák., bude moci posavadní nájemce vypovědět a byty pak předražiti. Stanoví proto zákon pro tento případ zvlášť přísné podmínky pro přípustnost výpovědi. Tyto podmínky dány jsou v zájmu veřejném a jim musí přirozeně ustoupiti, jak jinak zásadně uznaná volnost a neobmezenost vlastnictví, tak i ohledy na nerušený obchod s nemovitostmi. S těmito podmínkami musí nabyvatel nemovitosti vzhledem k ustanovení § 2 obč. zák. počítati a, pakliže, nedbaje tohoto zákonného předpisu a spoléhaje na to, že bude moci nájemce vypovědět, vytvořil si sám stav, pro sebe nepříznivý, nemůže tím zvrátiti ochranu, zákonem nájemci zaručenou. Odvolací soud, odvažuje vzájemné ujmy stran z výpovědi, pokud se týče z uchování nájmu, dal se vésti úvahami veskrze správnými, k nimž dovolací soud se přidává a žalující stranu prostě poukazuje.