

mentem, nýbrž pouhým kodícilem, tak že žalovanému dědické právo ze závěti nepřísluší.

Čís. 1156.

Zákon o ochraně nájemců ze dne 8. dubna 1920, čís. 275 sb. z. a n.

Zahrada, najatá současně s bytem za jednotně ujednané nájemné, jest součástí bytu.

(Rozh. ze dne 30. srpna 1921, Rv II 251/21.)

Jednotnou smlouvou nájemní pronajat byl byt ve větším městě spolu se zahradou, při domě se nacházející, za úhrnné nájemné. Pronajímatelka vypověděla nájem části zahrady. K námitkám nájemce procesní soud první stolice výpověď uznal účinnou. Odvolací soud rozsudek potvrdil a uvedl na vyvrácení žalovaným namítané nepřipustnosti pořadu práva v důvodech: Jest sice pravda, že v § 31 zákona ze dne 8. dubna 1920, čís. 275 sb. z. a n. byla ochrana nájemců rozšířena i na jednotlivé části bytu a jakékoli jinaké místnosti, které jsou předmětem nájemní smlouvy. Zákon týká se však dle svého účelu pouze potřeb obývacích a hospodářských, ač mohl by se vztahovati též na zahrady při domech venkovských, jichž používá se ku pastvě dobytka. Nelze jej však vztahovati na zahradu ve městě, jež slouží pouze k příjemnějšímu bydlení, nikoliv však skutečným potřebám životním.

Nejvyšší soud zrušil rozsudky obou nižších stolic a řízení jim předcházejší a žalobu odmítl.

Důvody:

Právem vytýkají dovolatelé zmatečnost řízení a rozsudků nižších soudu ve smyslu § 477 čís. 6 c. ř. s. Dle §§ 1 a 31 zákona o ochraně nájemníků vztahují se ustanovení tohoto zákona o bytech, pokud není jinak stanoveno, také na jednotlivé části bytů a jakékoli jiné místnosti, které jsou předmětem nájemní smlouvy. Je nesporno, že část zahrady, o kterou se jedná, pronajata byla vypovídaným nájemníkům zároveň s jich bytem v témže domě, že činže jak z bytu tak i ze zahrady byla jednotnou. Zahrada ta jest proto součástí najatého bytu, tedy jednotlivou částí bytu, která je předmětem nájemní smlouvy o bytu a vztahuje se proto dle výslovného ustanovení § 31 citovaného zákona ustanovení jeho i na tuto zahradu. Dle ustanovení §§ 1 a 4 zákona toho lze však smlouvu nájemní vypovědět jenom se svolením soudu v řízení nesporném. Je proto pořad práva v tomto případě nepřipustným a jde o zmatečnost celého řízení i rozsudků obou stolic ve smyslu § 477 čís. 6 c. ř. s. (§ 503 čís. 1 c. ř. s.).

Čís. 1157.

Slušná výživa ve smyslu §§ 108, 117 obč. zák. může být vyměřena též v naturalích.

(Rozh. ze dne 1. září 1921, R II 318/21.)