

Čís. 7637.

Nájemník není oprávněn, by bez souhlasu vlastníka domu užíval na chodbě domu vodovodu, používaného také jinými nájemníky, k připevnění rozhlasového vedení na kohoutku.

(Rozh. ze dne 21. prosince 1927, Rv I 630/27.)

Majitel domu domáhal se na nájemníku, by byl uznán povinným odstraniti uzemňovací vedení od vodovodního potrubí v II. poschodí přes chodbu k svému bytu v II. poschodí a vše na chodbě uvést do původního stavu. V žalobě uvedl, že si žalovaný zavedl bez jeho svolení na veřejné chodbě v II. poschodí uzemňovací vedení pro radiový aparát, zařídív vedení drátu od vodovodního potrubí přes chodbu do svého bytu, a že vyzván byv žalobcem, by vedení odstranil, tak neučinil. *Procesní soud* první stolice uznal podle žaloby, *odvolací soud* žalobu zamítl. *Důvody*: Odvolací soud má za zjištěno, že nájemní poměr byl založen v roce 1923, že v dotyčném poschodí žalobcova domu, kde má žalovaný od žalobce najatý byt, jest celkem pět bytů různých nájemníků, jeden bez předsíně přímo proti schodišti, od schodiště pak na pravo i na levo po dvou bytech, z nichž oba byty na pravo i oba byty na levo mají po jedné společné předsíni, od schodiště oddělené. Vodovod, o který jde, jest mimo obě zmíněné předsíně na chodbě neoddělené, neuzavřené, přes schodiště volně přístupné a jest určen pro všechny byty v onom poschodí. Uzemnění radiového vedení provedeno jest tím způsobem, že drát jest veden z bytu žalovaného po stěně uvnitř společné uzavřené předsíně, pak vyveden jest dveřmi na neuzavřenou chodbu a tam od předsíňových dveří veden na vzdálenost as 65 cm k vodovodu a tam konec jeho otočen kol kohoutku. Při uzavření nájemní smlouvy nebylo o radiu vůbec řeči a radia nebylo tehdy všeobecně užíváno jako nyní. Se zřetelem na toto skutkové zjištění jest podle názoru soudu odvolacího oprávněnou výtku nesprávného právního posouzení věci prvním soudem, spatřovaná odvolatelem v tom, že není správným předpoklad soudu první stolice, z něhož při rozhodnutí sporu vycházel, že právo žalovaného, užívati společného vodovodu, záleží jen v jeho užívání pravidelným způsobem, t. j. jen v braní vody. Podle § 1098 obč. zák. má nájemník právo užívati věci najaté po čas úmluvy podle smlouvy. Není-li způsob užívání smlouvou vymezen, dlužno podle povahy věci rozuměti tím užívání obvyklé, hospodářské, určené věci přiměřené a pronajímateli neškodné. Jestliže v nynější době, jak soudu odvolacímu jest známo, všeobecně se používá též vodovodu k uzemnění radiového vedení, nelze míti za to, že žalovaný tím, že si ze svého bytu zřídil přípojku na vodovod, vybočil z mezí svého oprávnění, užívati vodovodu způsobem v citovaném § stanoveným, byť i v době uzavření nájemní smlouvy, kdy radio nebylo tak všeobecně rozšířeno jako nyní, nebylo o takovém užívání vodovodu ještě řeči. Že užívání vodovodu náleží k nájemním právům, jest nesporno a nezáleží na tom, zda je vodovod uvnitř bytu žalo-

vaného, či na domovní chodbě a zda mají i jiní nájemníci právo vodovodu spoluužívat, jen když žalovaný připojením uzemňovacího vedení spoluoprávněným nikterak nepřekáží a používá vodovodu beze škody pro pronajímatele. Že se oním užíváním nikomu nepřekáží a že jest naprosto beze škody pro pronajímatele, o tom jest odvolací soud hledě k uvedeným zjištěním přesvědčen. Ostatně ani sám pronajímatel toho netvrdil, natož prokázal. Užívá-li tudíž žalovaný uvedeným způsobem v mezích svých nájemních práv vodovodu, nezasahuje tím neoprávněně do vlastnického práva žalobcova, jež obligačním právem žalovaného jest omezeno, třebaže si k připojení vedení na vodovod nevyžádal žalobcova svolení.

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

D ů v o d y:

Dovolání, uplatňující toliko důvod § 503 čís. 4 c. ř. s. pro nesprávný výklad § 1098 obč. zák., jest oprávněno. Jde o to, zda jest nájemník oprávněn provést t. zv. »uzemnění« rozhlasového aparátu tím způsobem, že vyvede drát na společnou chodbu domu a připevní jej na kohout vodovodu, užívaného několika nájemníky, ačkoli tomu pronajímatel (vlastník domu) odporuje a ačkoli o tom nebylo při uzavření nájemní smlouvy v roce 1923 řeči. Jde o případ, na nějž zákonodárce při vydání zákona podle tehdejšího stavu technických věd mysliti nemohl, ale který přes to rozhodnut býti musí. Jest zřejmo, že, ať rozhodnutí vyzní tak neb onak, vždy může býti jedna strana nespokojena. Bude-li vyhověno nájemníkovi, může vlastník domu vytýkati, že soud dovoluje nájemníkům protismluvní zásahy do vlastnického práva pronajímatelova, a bude-li vyhověno vlastníku domu, může nájemník vytýkati, že soud nechápe nutnost přizpůsobiti svá rozhodnutí potřebám života a osvětovému pokroku. V tomto rozporu zájmů nezbyvá soudu, než přidržeti se platného práva. Podle § 1098 obč. zák. jest pro způsob a rozsah užívání najatého předmětu rozhodným ujednání stran. Není-li ujednání, rozhoduje účel smlouvy po případě místní zvyklost. Jen v tomto obsahu a rozsahu jest nájemník oprávněn najaté věci užívat, jen v tomto obsahu a rozsahu platí »užívání věci«, jak zákon v § 1094 obč. zák. praví, »za koupené« a v kupní ceně, v nájemném kryté a jen v tomto obsahu a rozsahu jest vlastnické právo pronajímatelovo nájemním právem omezeno, zůstávajíc jinak neobmezeným (§§ 354 a 362 obč. zák.). Užívání bytu zahrnuje v sobě ovšem také užívání příslušenství bytu a oněch částí a zařízení domu, jež jsou předpokladem pro smluvní užívání bytu na př. dvoru, schodiště, chodeb, vodovodu a pod. Je-li vodovod, jako v tomto případě, mimo byt na chodbě, může ho nájemník sice užívat k účelu, jemuž slouží, ale zase jen potud, pokud jest to potřebným pro smluvní užívání bytu, nikoli tedy k účelu jinému na př. jako vodiče pro elektrický proud z rozhlasovacího aparátu do země. Netřeba uvažovati, jak by tomu bylo, kdyby vodovod byl v bytě nájemníkově a sloužil potřebě jen dotyčného uživatele bytu, neboť v souzeném případě jest vo-

dovod na chodbě a slouží potřebám celkem pěti nájemníků. Kdyby měl bez zvláštního ujednání jeden nájemník právo užívatí vodovodu k upevnění vodících drátů, mohli by se toho týmž právem domáhati i ostatní nájemníci a mohli by takto kohout vodovodu dráty opřísti, což by mohlo vésti k různým nepřístojnostem. Nesejde na tom, že drát od dveří před-síně až k vodovodu jest jen 65 cm dlouhý, a nesejde vůbec na délce drátu, ani na tom, že se tím používání vodovodu neruší a pronajímateli škoda nepůsobí, neboť jde o otázku zásadní, při níž nezáleží na tom, zda bezprávný zásah do vlastnického práva pronajímatelova jest kvantitativně větší či menší a zda mu vůbec škodu působí. Nebylo by v tom kvalitativního rozdílu, kdyby bylo vedení o několik metrů prodlouženo. Z toho, co posud uvedeno, jest zjevno, že, pokud používání vodovodu vybočuje z rámce užívacího práva nájemníkova a pokud takto obmezuje větší měrou svobodu vlastnického práva pronajímatelova, než jest tento podle nájemní smlouvy povinen trpěti, jeví se bezprávným zásahem do vlastnické sféry pronajímatelovy a odůvodňuje zápůrčí žalobu podle § 523 obč. zák.

Čís. 7638.

Právní názor ve zrušovacím usnesení dovolacího soudu ohledně dílčího rozsudku víže nižší soudy a dovolací soud také ohledně rozsudku konečného.

(Rozh. ze dne 21. prosince 1927, Rv I 965/27.)

Co do předchozího děje poukazuje se k čís. sb. 4585. Odvolací soud napotom rozsudkem ze dne 10. března 1925 odvolání nevyhověl a nejvyšší soud rozsudkem ze dne 1. října 1925 Rv I 995/25 napadený rozsudek potvrdil. Tím byla právoplatně rozhodnuta rozepře ohledně 10.000 Kč, ohledně níž byl vynesena dílčí rozsudek. Žalobce domáhal se však na žalovaném též zaplacení 4.560 Kč, ježto při uzavření nájemní smlouvy převzal od žalované koupací vanu a kamna za 4.000 Kč a okenní závěsy za 560 Kč. Procesní soud první stolice konečným rozsudkem ze dne 17. července 1926 přisoudil žalobci i těchto 4.560 Kč. Odvolací soud napadený rozsudek potvrdil. Důvody: Pokud jde o promlčení žalobního nároku, dal nejvyšší soud ve svém zrušovacím usnesení ze dne 22. ledna 1925 průchod právnímu názoru, že šestiměsíční lhůtu § 20 zákona o ochraně nájemníků dlužno počítati od doby, kdy byl žalobcův nájemní poměr s majitelem domu zrušen. Tímto názorem byl soud procesní podle § 511 c. ř. s. vázán a je jím vázán i soud odvolací. Poněvadž ke zrušení nájemního poměru odpůrcem došlo podle dílčího rozsudku ze dne 19. května 1924 teprve dne 18. srpna 1923 a žaloba byla podána již 12. října 1923, byl nárok z důvodu § 20 zákona o ochraně nájemníků vznesen na soud včas a soud procesní vyhověl proto žalobě právem. Nelze ovšem upřít, že nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 1. října 1925, který v této věci vydal,