

Čís. 8194.

Ochrana nájemců (zákon ze dne 26. března 1925, čís. 48 sb. z. a n.).

Není závady, by pronajímatel, potřebuje bytu pro své ženaté nebo vdané děti, neujednal s nájemníkem, že mu na nájemné v náhradním bytě bude přispívati podle poměru nového vyššího nájemného k dřívějšímu nižšímu nájemnému. Přiměřeným jest náhradní byt, je-li kromě jiného přiměřeným i nájemné z náhradního bytu. S hlediska § 20 zákona nezáleží na tom, zda byt přešel na nového nájemníka, či na majitele domu.

(Rozh. ze dne 4. července 1928, Rv I 1808/27.)

Žalobce měl najatý byt v domě žalovaného. Na podzim 1925 projevil žalobce ochotu, přistoupiti na výměnu bytu, bude-li mu poskytnut dostatečný náhradní byt. V listopadu 1925 došlo k dohodě, podle níž žalobce v polovici listopadu 1925 vyklidil a žalovanému předal dosavadní svůj byt a přestěhoval se do 3pokojového bytu v jiném domě. Vzhledem k tomu, že žalovaný v náhradním bytě nemohl umístiti všechn svůj nábytek a že rozdíl mezi nájemným dosud placeným a nájemným z náhradního bytu činil přes 5.000 Kč, zavázal se žalovaný platiti žalobci příspěvek na jeho nové nájemné v částce 500 Kč čtvrtletně po dobu ochrany nájemníků, nejméně však po dobu tří roků. Žalovaný platil žalobci tento příspěvek až do konce června 1926. Od 1. července 1926 zdráhal se však příspěvek ten platiti. Žalobou, o níž tu jde, domáhal se žalobce na žalovaném zaplacení 1.500 Kč, dlužných za tři čtvrtletí (od 1. července 1926 do konce března 1927). Procesní soud první stolice žalobu zamítl, odvolací soud uznal podle žaloby. Důvody: Ze souhlasného přednesu stran a z korespondence jde jasně na jevo a soud odvolací zjišťuje, že žalovaný ujednal se žalobcem, že žalobce vyklidí byt v domě žalovaného a nastěhuje se do bytu, který nyní obývá, jako do bytu náhradního, poskytnutého mu žalovaným, a že se žalovaný, protože žalobce z nového bytu platí větší činži, než v bytě dřívějším, zavázal k příspěvku 500 Kč čtvrtletně. Důvodem ujednání bylo, že žalovaný byt ve svém domě najatý žalobcem potřeboval podle svých údajů pro svého ženatého syna. Správně tedy dovozuje žalobce, že nešlo o postoupení bytu žalobcem synu žalovaného, nýbrž o dohodu zrušení nájemního poměru mezi stranami a že tedy prvý soud měl zkoumati, zda taková smlouva mezi majitelem domu a nájemníkem jest dovolena. Žalobce dovozuje, že soud první stolice nesprávně posoudil věc, považuje tuto úmluvu za zakázanou podle § 20 zákona o ochraně nájemníků, protože nešlo o postoupení bytu, nýbrž o zrušení nájemního poměru a v případě § 1 (2) čís. 13 zákona o ochraně nájemníků, o jaký šlo, vlastník domu jest povinen poskytnouti nájemci přiměřený náhradní byt a že pro posouzení přiměřenosti přichází v úvahu i výše nájemného v bytě dosavadním a v bytě náhradním, že nájemné z třípokojového náhradního bytu ročních 8.000 Kč bylo proti nájemnému ze čtyřpokojového bytu v domě žalovaného ročních asi

2600 Kč nepřiměřeně vyšší, takže nový byt nebyl přiměřenou náhradou za byt dřívější a že za účelem dosažení přiměřenosti činže z nového bytu pro žalobce došlo k ujednání stran a že podle něho žalobce žalovaným má přispěti celkem penízem 6.000 Kč, ač žalobce jen za dobu od ujednání do konce platnosti dosavadního zákona o ochraně nájemců do konce března 1928 musí na nájemném v novém bytě zaplatiti asi 13.000 Kč. Nelze sice přisvědčiti mínění žalující strany, že smlouva stran není zakázána již proto, že nejde o postoupení bytu, nýbrž o zrušení nájemního poměru. To z § 20 zákona nelze vyvoditi. Postoupením bytu nelze rozuměti jen případ, kde užívání bytu získá nový nájemník, nýbrž i případ, kde užívání bytu přechází na vlastníka domu. Výraz postoupení bytu není výrazem technicky právním, jehož obsah jest určen přesnou zákonnou jeho definicí. Nelze mu rozuměti jako postupu podle § 1392 obč. zák., že by jen dohodou mezi starým a novým nájemníkem nový nájemník nastoupil na místě starého bez ohledu, zda vlastník domu souhlasí čili nic. Takováto záměna nájemců není možnou, vyžaduje se vždy souhlasu vlastníka domu, a výměna nájemců v tom případě je vždy zrušením dosavadní smlouvy nájemní a ujednáním nové smlouvy nájemní, spadající jen v touž dobu, na sobě navzájem závislým. Postoupením bytu rozuměti dlužno jakoukoli změnu v uživateli bytu na základě ujednání zúčastněných osob (viz rozhodnutí čís. 6045 sb. n. s.). Soud odvolací však nesprávně právní posouzení shledává v jiném směru. § 20 (2) zákona o ochraně nájemců ze dne 26. března 1925, čís. 48 sb. z. a n. sice všeobecně zakazuje všechna právní jednání, kterými nájemník nebo jiný uživatel bytu dává sobě nebo někomu jinému něco poskytovatí nebo slibovati za postoupení bytu nebo v souvislosti s tím. Při slovném výkladu ovšem ujednání, o které v tomto sporu jde, bylo by zapovězeným. Než nelze pominouti ustanovení § 1 (2) čís. 13 téhož zák., podle něhož soudu svoliti je k výpovědi, potřebuje-li vlastník domu byt pro své ženaté nebo vdané děti a opatří-li nájemníkovi náhradní byt, který soud uzná za přiměřený. V tomto případě zákon činí zrušení dosavadního nájemního poměru odvislým od toho, že bude nájemníkovi poskytnut přiměřený byt náhradní, nájemník má tedy po zákonu právo na byt náhradní. Toto ustanovení je výjimkou ze zásady, na které zbudován jest § 20 cit. zák. a kteráž záleží v tom, že nájemníkovi z důvodu nebo při příležitosti zániku jeho nájemního poměru nemá se dostati výhody, neboť již poskytnutí náhradního bytu samo o sobě jest poskytnutím výhody. § 1 (2) čís. 13 cit. zák. ovšem jedná o výpovědi, tedy o skončení nájemního poměru jednostranným projevem a proti vůli druhé smluvní strany. Než rozdíl, záležející jedině v tom, jde-li o smlouvu či výpověď, tedy o projev oboustranný či jednostranný, jest jen podřízeného významu a sluší zajisté za platnou považovati smlouvu stran o vyklizení bytu, jehož vlastník domu potřebuje pro své ženaté nebo vdané děti za poskytnutí přiměřeného bytu náhradního. Kdyby i takovéto smlouvy měly býti podle § 20 cit. zák. zapovězenými, bylo by důsledkem toho zavéstí řízení o výpovědi z důvodu § 1 (2) čís. 13 cit. zák. i tehdy, kdyby smluvní strany byly v úplné dohodě o vyklizení

dosavadního bytu i o přiměřenosti náhradního bytu. To by se však přičilo zásadě procesní hospodárnosti. K přiměřenosti náhradního bytu se však vyžaduje i přiměřené nájemné, nájemník má i po této stránce zákonný nárok; byt s nájemným nepřiměřeně vysokým není přiměřenou náhradou a nájemník není povinen jej přijati. Je-li nájemné náhradního bytu pro nájemníka nepřiměřeně vysoké, sluší uznati, že není závady, by nepřiměřenost tato nebyla smlouvou stran odstraněna, třeba i závazkem vlastníka domu přispívati nájemníkovi na činži v náhradním bytu, pokud ovšem příspěvek ten je v mezích přiměřené výše činže a nestává-li se již překročením přiměřené hranice jen výhodou, neboť takováto smlouva, sledující jen dosažení cíle § 1 (2) čís. 13 cit. zák., tedy cíle zákonného, je dovolenou výjimkou ze všeobecné záповědi § 20 cit. zák. Jde tedy o to, zodpověděti otázku, zda příspěvek 2000 Kč ročně nepřesahuje hranici shora vytčenou. Strany doznaly, že roční činže z nového bytu je o 5000 Kč vyšší, než ze starého bytu, příspěvek 2000 Kč ročně daleko tento rozdíl nevyrovnává, proto jest již tím dokázáno, že příspěvek roční 2000 Kč není většího rozsahu, než je potřebí k přivodění přiměřenosti roční činže z nového bytu pro žalobce, takže pohybuje se v mezích, jež tento soud má podle předchozích vývodů za dovolené, aspoň pro dobu od 1. července 1926 do konce března 1927, kdy jest v platnosti zákon ze dne 26. března 1925, čís. 48 sb. z. a n. a kdy žalobce bydlí v náhradním bytě shora zmíněném a platí z něho činži shora uvedenou. Otázku, zdali závazek žalovaného bude platný i pro dobu po ochraně nájemníků a po eventuálním přestěhování žalobcově do jiného bytu, není potřebí tímto sporem řešiti.

N e j v y š š í s o u d nevyhověl dovolání.

D ů v o d y:

Smlouva byla uzavřena v listopadu 1925 a jde o to, zda jest podle § 20 (2) zákona o ochranu nájemníků ze dne 26. března 1925 čís. 48 ř. z. platná, neboť žalovaný namítal v první stolici, že požadovaná částka jest vlastně jen odstupným a že se tato úmluva příčí zákonu o ochraně nájemníků. Dovolací soud souhlasí s výstižnými důvody odvolacího soudu pro platnost řečené smlouvy. Žalovaný byl by si mohl vymoci soudní svolení k výpovědi z důvodu § 1 (2) čís. 13 zákona o ochraně nájemníků jen tehdy, kdyby byl nájemníkovi opatřil náhradní byt, jež by byl soud uznal za přiměřený. Nelze o tom pochybovati — ani žalovaný o tom nepochybuje — že strany mohou i bez soudního řízení platně ujednati, že nájemník vyklidí dřívější byt a přestěhuje se do náhradního bytu, jež mu pronájemce byl opatřil. Smlouva takového obsahu nijak neodporuje zákazu § 20 (2) zákona o ochraně nájemníků, neboť nájemník žádá jen to, k čemu je podle zákona oprávněn, a pronájemce slibuje jen to, k čemu je podle zákona povinen. Nutiti strany, by přes to, že jest mezi nimi souhlas, provedly soudní řízení podle § 4 zákona o ochraně nájemníků, a aby pronajímatel k tomu ještě hradil nájemníkovi útraty soudního řízení podle § 5 zák. o ochraně nájemníků, bylo

by jak pro soud, tak pro strany nevhodné. Při tom netřeba ani zkoumati, zdali jest opatření náhradního bytu pro nájemníka výhodou — jak míní odvolací soud — či mnohdy nevýhodou — jak míní dovoatel. Jde nyní o to, zda v případě, kde nájemné z náhradního bytu jest podstatně vyšší než bylo nájemné z bytu dřívějšího, lze tuto okolnost pokládati za překážku »přiměřenosti« náhradního bytu a, pakli ano, zda mohou strany i tuto překážku smlouvou odstraniti tím způsobem, že se dřívější pronajímatel zaváže k příplatkům na vyšší činži v náhradním bytě. Tyto otázky zodpověděl odvolací soud správně a stačí odkázati na jeho důvody. Přísně stanovisko dovolatelovo, který zastává názor, že stranám jest dovoleno dohodnouti se pouze o opatření náhradního bytu, ale s vyloučením jakýchkoli, třeba spravedlivých vedlejších výhod, a že zákonodárce prostě nechtěl, by se strany samy dohadovaly o vyrovnání výhod a škod, vedlo by důsledně k tomu, že by smlouva byla nicotná i tehdy, kdyby se strany byly dohodly o náhradě na př. za nutné opravy neb úpravy náhradního bytu, což však nejvyšší soud již v rozhodnutí čís. 7541 (a v podstatě také již v rozhodnutí čís. 6301 sb. n. s.) připustil. Že i výše činže z náhradního bytu může býti překážkou jeho »přiměřenosti«, vysvitne hned z příkladu, že by nájemníkovi, odkázanému na skrovný pevný plat, byl opatřen náhradní byt v novostavbě, který by byl sice co do výpravy mnohem pohodlnějším, než byl dřívější byt, ale jehož nájemné by mnohonásobně převyšovalo nájemné dřívější, takže by je nájemník podle svých poměrů buď vůbec nemohl platiti nebo aspoň bez újmy ostatních potřeb svých a své rodiny. Docela případně dodal však k tomu odvolací soud, že příspěvek na novou činži musí býti ve správném poměru k výši dřívější a nynější činže, by snad se nestal nespravedlivým a bezdůvodným těžením z bytové tísně a takto zakázanou úplatou podle § 20 (2) zákona o ochraně nájemníků za vyklizení dřívějšího bytu (srov. k tomu také rozhodnutí čís. 6045 sb. n. s.).

Čís. 8195.

Ochrana nájemců (zákon ze dne 26. března 1925, čís. 48 sb. z. a n.).

Za obytné místnosti po rozumu § 31 (1) čís. 5 zák. jest považovati takové místnosti, jež jsou určeny a způsobilé k obývání. Lhostejno, jak nájemce užívá části bytu.

(Rozh. ze dne 4. července 1928, Rv I 948/28.)

Žalobce dal žalovanému soudní výpověď ze čtyřpokojevého bytu s příslušenstvím. K námitkám žalovaného procesní soud první stolice ponechal výpověď v platnosti. Odvolací soud napadený rozsudek potvrdil. Důvody: Odvolatel spatřuje nesprávné právní posouzení v tom, že má první soudce za to, že tu jde o nájem nepodléhající zákonu o ochraně nájemníků podle § 31 čís. 5 zák. o ochr. náj. § 31 čís. 5 zák. o ochr. náj. mluví o bytech. Svědkem Karlem K-em