

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 dohodovaly 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

jest dokázáno, že žalovaný najal byt po radovi politické správy B-ovi a to jako byt, nikoliv k provozování živnosti zubního technika. Jak potom žalovaný částí bytu užíval, je lhostejno. Kdyby šlo podle odvolatele, nebyla by výpověď při nájmech uzavřených po 1. květnu 1924 při bytech o 4 nebo více obytných místnostech bez svolení soudu možnou ani při bytech krejčí, obuvníků, švadlen a pod.

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

D ů v o d y:

Těžiště věci spočívá v právním výkladu pojmu »obytných místností« podle pátého odstavce § 31 zákona čis. 48/1925 sb. z. a n. Ustanovení, že se na byty, skládající se mimo kuchyně a obytné pokoje pro služebné ze čtyř nebo více obytných místností, zákon na ochranu nájemníků nevztahuje, pojato bylo jako ustanovení nové do zákona čis. 85/1924 sb. z. a n. a převzato do zákona čis. 48/1925. V důvodové zprávě se k němu praví, že se na nové pronájmy bytů o čtyř nebo více pokojích ochrana nájemníků nebude již vztahovati. Toto ustanovení pojato bylo do zákona, jak z povahy jeho plyne, ve prospěch majitele domu, a nelze je proto vykládati v jeho neprospěch. Při výkladu »obytných místností« ve smyslu § 31 (5) cit. zákona nelze použití předpisu § 9 (3) poslední věty téhož zákona, jak mylně za to má odvolatel, ježto tam jde jen o zvýšení nájemného, kdežto v § 31 (5) o vyloučení zákona na ochranu nájemníků vůbec ve prospěch majitele domu. Za obytné místnosti po rozumu citovaného zákonného předpisu jest považovati takové místnosti, jež jsou určeny a způsobilé k obýváním. Že místnosti žalovaným najmuté byly určeny a způsobilé k obýváním, plyne ze zjištění odvolacího soudu, že před žalovaným byl jejich nájemcem rada politické správy B. Žalovaný ostatně ani netvrdil, že byly pronajímatelem přeměněny v provozovny. Je proto zcela nerozhodno, jak žalovaný sám částí bytu užíval, zdali Karlu K-ovi při nájmu sdělil, že v jednom pokoji bude míti čekárnu a v druhém zubotechnickou ordinaci, a zda K. věděl, že žalovaný je zubním technikem. Výtky, že odvolací soud v tomto směru nepřihlížel k výpovědi svědka K-a, netýká se podstaty věci. Právní posouzení odvolacím soudem, že tu jde o obytné místnosti a že se na ně zákon na ochranu nájemníků nevztahuje, jest správné.

Čís. 8196.

Vyživovací povinnost dědova řídí se na jedné straně podle stavu rodičů a majetkových poměrů dědových a na druhé straně podle potřeb dítěte, jež má býti vyživováno.

(Rozh. ze dne 4. července 1928, R II 222/28.)