

pující firmou nebylo ujednáno, že má touto býti placeno efektivně v italských lirách, když žalobkyně neuvědomila žalovanou o svém ujednání s kupitelem. Totéž platí, vyslovil-li odvolací soud, že si proclení měl provést kupitel, neboť tomu nasvědčovala skutečnost, že žalobkyně tuto povinnost neuložila výslovně žalované firmě. Nebylo tedy povinností žalované, aby sama vyclení prováděla, aby tak podle mínění žalobkyně byla s to zažádati v den zaplacení zboží též o poukaz vzájemné hodnoty — kupní ceny v italských lirách na žalobkyni.

Čís. 16141.

Lze ujednati zvláštní dohodou mezi vlastníkem domu a domovníkem, že se na domovnícký byt budou vztahovati omezení co do výpovědi obsažená v zákoně na ochranu nájemníků. V takovém případě může vlastník domu zrušiti celý domovnícký poměr výpovědí jen z důležitých důvodů.

(Rozh. ze dne 29. května 1937, Rv I 627/37.)

Proti soudní výpovědi, kterou žalující spolumajitelé domu č. p. 405 v P. dali žalovaným manželům, kteří byli domovníky v uvedeném domě, podali žalovaní námítky, v nichž uplatňovali: Výpověď jest nepřipustná, ježto byt, z něhož jest jim dána výpověď, jest pod záštitou zákona o ochraně nájemníků. Žalovaní, kteří mají byt již z doby před rokem 1915, ujednali s dřívějším majitelem domu výslovně, že se na jejich byt a na jejich nárok na byt bude vztahovati stran výpovědi zákon o ochraně nájemníků, tedy byla ujednána nevypověditelnost bytu tak dlouho, dokud bude trvati zákonná ochrana nájemníků. Jde o zvláštní smlouvu mezi žalovanými resp. mezi prvním žalovaným na jedné straně a majitelem domu na druhé straně, jejíž závazky žalobci podle smlouvy trhové s předchozím majitelem domu převzali. Právo žalovaných užívati bytu jest tudíž totožné a stejně (smluvně) chráněné jako nájemní právo nájemníka, pro něž platí dotčený zákon. Nižší soudy zrušily soudní výpověď jako neúčinnou, odvolací soud z těchto důvodů: Zjistil-li prvý soud, že předchůdce žalobců se žalovanými ujednal, že jejich byt v domě čp. 405 v P. bude podléhati ochraně nájemníků a že žalobci převzali žalované za stejných podmínek, za jakých byli u dřívějšího vlastníka uvedeného domu, nemohl dospěti k jinému závěru, než že žalobní nárok není oprávněn. Nelze proto po stránce právního posouzení nic prvému soudu vytýkati. S názorem odvolatelů, že s žalovanými, kteří vykonávají v domě č. p. 405 v P. práce domovnícké, nebylo možno smluviti ochranu podle zákona o ochraně nájemníků, nelze souhlasiti. Je sice pravda, že se výhody zákona o ochraně nájemníků, který jest *ius cogens* a *ius strictum*, vztahují pouze na byty, pro něž řečený zákon byl vydán, a že nelze souhlasnou vůlí stran rozšířiti zákon na byty, na něž se podle zvláštních předpisů nemá vztahovati, leč to nelze vykládati tak široce, že by si vlastník domu nemohl sám dobrovolně uložit co do výpovědi a činže omezení, jaké obsahuje zákon o ochraně nájemníků, též u bytů, pro něž zákon ten neplatí, a že by nemohl poskytnouti i domovníku stejné výhody, jaké poskytuje zákon o ochraně nájemníků, zvláště když zákon o právních po-

měrech domovníků ze dne 30. ledna 1920, č. 82 Sb. z. a n. nevyklučuje takového ujednání, které jest na zřejmý prospěch domovníka.

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

D ů v o d y:

Pokud dovolání nevychází ze skutkového podkladu odvolacím soudem zjištěného, není podle zákona provedeno. K správným důvodům odvolacího soudu jest jen ještě dodatí toto: V souzené věci jde o poměr domovnícký podle zákona č. 82/1920 Sb. z. a n., kterýžto poměr nepodléhá zákonům o ochraně nájemníků. Tím však není řečeno ani, že není možná zvláštní dohoda, sjednaná vlastníkem domu s domovníkem, kterou vlastník domu dobrovolně přejímá omezení co do výpovědi obsažená v zákoně o ochraně nájemníků, též o bytech, na které se vztahuje posléz řečený zákon, ani aby úmluvou poskytl domovníkovi stejné výhody, jaké poskytuje zákon nájemníkům. To vyplývá z ustanovení §§ 10 a 15 zákona č. 82/1920 Sb. z. a n., že totiž domovnícký poměr může býti zrušen oběma smluvci výpovědí na čtvrt roku předem v obvyklých lhůtách pro nájmy, nebyla-li smluvena lhůta delší, a že práva, která přísluší domovníku podle § 10 dotč. zák., nemohou býti ujednáním vyloučena ani omezena. Není tedy nic na závadu, aby bylo ujednáno, že se bude na domovnícký byt vztahovati zákon o ochr. náj. Takovému ujednání nelze podle zásad poctivého styku (§ 914 obč. zák.) a se zřením, že vlastník domu musí domovnícký byt poskytovatí bezplatně, jinak rozuměti než tak, že se na domovnícký byt budou vztahovati ustanovení o nevypověditelnosti dotčeného bytu bez důležitých důvodů, jejichž význam podléhá ve sporu přezkumu procesního soudce, který jedná o podaných námitkách. Poněvadž domovnícký poměr jest jednotný, zakládající jednak povinnosti domovníkovy podle §§ 5 a násl. zák. č. 82/1920 Sb. z. a n., jednak jeho právo na užívání způsobilého bytu (§ 8 dotč. zák.), a může tedy býti dána výpověď jen z tohoto jednotného domovníckého poměru (§ 10 dotč. zák.), jest míti za to, že, podrobil-li se vlastník domu stran domovníckého bytu dobrovolně ustanovením zákona o ochr. náj., týkají se výhody omezené vypověditelnosti domovníckého poměru jako celku, a že tedy vlastník může tento poměr za platnosti těchto omezení vypověděti jen z důležitých důvodů. Žalobci v souzené věci netvrdili, že by se na byty téhož rozsahu, jaký mají žalovaní, nevztahoval zákon o ochr. náj., ani netvrdili, že by se na straně žalovaných vyskytly důvody, pro které by bylo možno dáti jim výpověď z domovníckého poměru obdobně podle předpisů zák. o ochr. náj. Proto nižší soudy právem soudní výpověď zrušily.

Čís. 16142.

Jest vadou odvolacího řízení (§ 503 č. 2 c. ř. s.), spokojil-li se odvolací soud ve věcech pracovních přečtením protokolů o výslechu svědků, které prvý soud přímo vyslechl, třebaže to strany samy navrhly.

(Rozh. ze dne 29. května 1937, Rv II 75/37.)

Srv. rozh. č. 11357, 12176, 12951, 13865 Sb. n. s.