

Jak odpor svědčí, nebylo kuratorium v tomto svém právu nijak zkráceno; ono vědělo, které místnosti se zabírají a uplatňovalo již v řízení administrativním svoje stanovisko v tom směru, že zabránění není ve shodě se zákonem. Jeho právní situace nebyla tedy zmíněným opomenutím procesuálně nijak zhoršena a vada není proto podstatnou.

Z těchto důvodů bylo stížnost jako bezdůvodnou zamítnouti.

Č. 656.

Ochrana nájemníků: * Byl-li byt po 1. srpnu 1914 rozdělen na dva nebo několik samostatných bytů, nutno vzít za základ přípustného zvýšení nájemného z těchto bytů to nájemné, které bylo smlouveno při prvním pronájmu jejich (§ 8, odst. 1 zák. z 8. dubna 1920 č. 275 sb. z. a n.)

(Nález ze dne 8. ledna 1921 č. 13250/20.)

Věc: A. K. v P. (adv. Dr. Aleš Posselt z Prahy) proti nájemnímu úřadu hlavního města Prahy I.—VI. (zast. Drem. Pavlem Růžičkou) o zvýšení nájemní činže.

V ý r o k: Stížnost se zamítá jako bezdůvodná.

D ů v o d y: Jindřich V. žádal u nájemního úřadu v Praze o úpravu nájemného z bytu jím obývaného v domě stěžovatelově v Praze I. čp. 271 sestávajícího z 2 pokojů, kuchyně a bývalé koupelny a uvedl, že byt ten najal 1. listopadu 1918 za smlouvené roční nájemné 840 K, které bylo časem zvýšeno, a že majitel domu nyní požaduje na něm nájemné 1300 K.

Byt tento vznikl z dřívějšího bytu o 5 pokojích a kuchyni s přísl., který byl rozdělen v r. 1915 na 2 byty po 2 pokojích a kuchyni.

Z druhého bytu takto vzniklého o 2 pokojích a kuchyni, obývaného Josefou Ž., bylo dle záznamu ve spisech nájemné 800 K zvýšeno majitelem domu na 1340 K.

Berní správa I. v Praze na dotaz nájemního úřadu sdělila, že jde o byt č. VII. v I. patře, sestávající z 5 pokojů, kuchyně, předsíně a příslušenství, že byt ten byl dříve pronajat za roční nájemné 2200 K, v roce 1914 byl prázdný, v roce 1915 byl též byt rozdělen na dva byty o 2 pokojích a kuchyni č. obj. VII. a) a č. VII. b). Díl VII. a) byl pronajat od 1. května 1919 Ž-ové za 200 K čtvrtletně, od 1. května 1918 pak zvýšeno nájemné na 220 K čtvrtletně. Díl VII. b) pronajat byl od 10. března 1915 za 180 K čtvrtletně, od 1. února 1916 za 182 K a od 1. srpna 1917 za 185 K, vesměs čtvrtletně, od 1. listopadu 1918 že činže známy nejsou, poněvadž tím dnem začíná nové období.

Nájemní úřad uznal rozhodnutím svým ze dne 13. června 1920 zvýšení nájemného z uvedených dvou bytů na 1300 K a 1340 K nepřipustným a odůvodnil to v podstatě takto: . . .

Nejvyšší správní soud založil rozhodnutí své na těchto úvahách:

Zákon ze dne 8. dubna 1920 č. 275 sb. z. a n. o ochraně nájemníků ustanovuje v odst. 1 § 8, že za základ přípustného zvýšení nájemného z bytu

má býti vzato to nájemné, které bylo smluveno 1. srpna 1914 nebo při pozdějším prvním pronájmu.

Ze znění ustanovení toho i z přirozené povahy věci nutně plyne, že pro posuzování přípustnosti zvýšení může býti směrodatno jen nájemné, které z t é h o ž bytu, z téže jednotky bytové 1. srpna 1914 aneb později poprvé bylo smluveno.

V tomto případě byl původní velký byt, který v roce 1914 vůbec pronajat nebyl, rozdělen v r. 1915 a rozdělením tím vznikly dva byty, které tvoří dvě samostatné jednotky bytové, různým nájemcům za různé nájemné pronajímané.

Jedině hodnota těchto po 1. srpnu 1914 vzniklých a poprvé pronajatých bytů může býti základem směrodatným pro určení přípustného zvýšení nájemného z nich v době pozdější.

Jest zřejmo, že hodnota nově utvořených menších bytů nemusí se rovnati hodnotě původního velkého bytu, což patrně v tomto případě zvláště z nesporné okolnosti, že nově vzniklé byty nemají plného, samostatného příslušenství, nýbrž že mají předstíň a záchod společné a že čítají dohromady 4 obytné místnosti (pokoje), kdežto původní byt jich měl 5, jakož i z toho, že první nájemné bylo pro každý z bytů těch stanoveno různou sumou. Nové byty nelze proto pokládati jen za součásti původního bytu, nýbrž za dvě zcela samostatné jednotky bytové.

První pronájem těchto nově utvořených bytů, různých od původního celku, stal se nesporně po 1. srpnu 1914, v roce 1915 a jest proto nájemné z každého z nich při tomto prvním pronájmu po rozumu § 8, odst. 1 cit. zákona vzíti za základnu pro přípustné zvýšení.

Nelze proto uznati správným názor stížnosti, že nájemné z původního bytu 1. srpna 1914 smluvené tvoří základnu pro přípustné zvýšení, a to tím méně, když byt ten — jak sdělením berní správy bylo zjištěno — v r. 1914 vůbec nebyl pronajat.

Poněvadž stěžovatelem žádané zvýšení nájemného v r. 1915 poprvé smluveného ze 720 K na 1300 K a z 800 K na 1340 K přesahuje 20 proc. a pro zvýšení nad tuto mez nebylo uvedeno a prokázáno žádných důvodů, uznal nájemní úřad právem zvýšení to nepřípustným.

Stížnost jeví se proto bezdůvodnou.

Č. 657.

Z a b í r á n í b y t ů: * Předpis § 2, odst. 1 zák. z 30. října 1919 č. 597 sb. z. a n. nevztahuje se na smlouvy, jimiž se při propachtování živnosti k účelu provozování jejího propůjčuje pachtéři nájemné užívání místností, zejména i bytu pro něj.

(Nález ze dne 8. ledna 1921 č. 13259/20.)

V ě c: V. S. v P. (adv. Dr. Raubitschek z Prahy) proti okresní správě politické v Místku o zabránění bytu.