

plnění. Avšak předpisy §§ 918 až 920 obč. zák. o oprávnění ustoupiti od smlouvy mají na mysli jen případ, kde smlouva nebyla ještě splněna. Od splněné smlouvy nelze již proti vůli druhé strany ustoupiti. Přijal-li věřitel plnění, ač snad mělo vady, mohl by nanejvýše uplatniti nároky ze správy podle § 932 obč. zák. a žádati buď zrušení smlouvy nebo přiměřené zmenšení úplaty. Nižší soudy zjistily, že zástupci kupitelky kmeny již poražené, okleštěné, nahoře i dole odřezané a narovnané změřili, že do nich čísla narazili a že je do seznamu zapsali. Správně z těchto skutečností odvolací soud vyvodil, že tímto způsobem bylo dříví znamením podle § 427 obč. zák. předáno a převzato. Dále zjistily nižší soudy, že povozník z příkazu kupitelky dříví odvážel až mu prodatel (žalobce) další odvážení zakázal, protože nebylo dříví zapláceno, a že teprve po té kupitelka v dopise ze dne 29. května 1926 od smlouvy ustoupila. Z toho jest zjevné, že ustoupila od smlouvy, až když jí dříví již bylo odevzdáno a když na ni již vlastnické právo přešlo, což ostatně dovolatelka sama zastává, tvrdíc, že nabyla vlastnického práva již koupí úhrnkovou po předchozím prohlédnutí lesa a po obejití hranic. Nemohla tudíž od kupní smlouvy druhou stranou splněné proti vůli druhé strany již ustoupiti. Dovolatelka posléze uvádí, že s kupní smlouvou byla spojena ještě další smlouva, podle které měl žalobce prodané dříví porazit, odřezati a oklestiti a za tuto práci si ponechati klestí, vršky a pařezy, že šlo o smlouvu o dílo, že však uřezal kmeny ve větší míře, než byl oprávněn a že proto byla kupitelka podle § 1167 obč. zák. oprávněna od smlouvy ustoupiti. V tomto směru dovolatelka tvrdí ustoupení od smlouvy z důvodu správy pro vady díla podle § 1167 obč. zák., ale přehlíží jednak, že i podle jejího vlastního vyličení mohla ustoupiti jen od smlouvy o dílo, nikoli však od samostatné a již splněné smlouvy kupní, jednak že podle skutkových zjištění nižších soudů zástupci dovolatelky převzali dříví na místě samém v lese, vytknuvše vady jen u několika kmenů, takže nutno pokládati ostatní dříví za schválené tak, jak bylo (§ 1167 poslední věta a § 928 obč. zák.), to tím spíše, ana podle těchto zjištění dala dovolatelka povozníkovi příkaz, by dříví odvezl.

### Čís. 8439.

**Ochrana nájemců (zákon ze dne 26. března 1925, čís. 48 sb. z. a n.).**  
**Zapovězenou úplatou podle § 20 (2) zák. může býti také vzdání se nároku.**

**Předpis § 20 (2) zák. dopadá i na případ, ve kterém pronajímatel dal si slíbiti od dřívějšího nájemníka vzdání se nároku na nájemné předem zaplacené za to, že pronajímatel svolí ke změně v osobě nájemníka.**

(Rozh. ze dne 3. listopadu 1928, Rv I 141/28.)

Žalobce měl v domě žalované najatý krám, jež prodal Adolfu K-ovi. Žalovaná svolila ku změně v osobě nájemníka pod podmínkou, že se žalobce vzdá nároku na vrácení předem zaplaceného nájemného. Ža-

lobou, o niž tu jde, domáhal se žalobce na žalované vrácení předem zaplaceného nájemného, ježto prý šlo o úplatu zapovězenou § 20 zák. o ochr. nájemců. Procesní soud první stolice žalobu zamítl, odvolací soud uznal podle žaloby.

Nejvyšší soud nevyhověl dovolání.

#### Důvody:

Rozporu se spisy podle § 503 čís. 3 c. ř. s. tu není, praví-li odvolací soud, že jest zjištěno, »že žalovaná učinila závislým přenechání nájemního předmětu novému nájemníkovi na tom, že se žalobce vzdá nájemného předem zaplaceného«, kdežto první soud zjistil, »že žalovaná udělila svolení ke vstupu nového nájemníka do nájemní smlouvy jen pod podmínkou, že se žalobce vzdá zpětného zaplacení nájemného za zbytkovou dobu«. V podstatě jest to totéž, totiž, že žalovaná svolila k propuštění žalobce z nájemního poměru a k nastoupení nového nájemníka na jeho místo až tehdy, když se žalobce vzdal nároku na vrácení předem zaplaceného nájemného. Toto zjištění úplně stačí k odsouzení žalované podle žalobní prosby, takže není opodstatněn ani dovolací důvod nesprávného právního posouzení věci podle § 503 čís. 4 c. ř. s. Účelem předpisů §§ 18 až 20 zák. o ochr. náj. bylo čeliti kořistění z bytové tísně jakýmkoliv způsobem. Praví-li zákon v § 20 (2), že jsou zapovězena veškerá právní jednání, kterými si dává pronajímatel poskytovat nebo slibovat mimo nájemné něco za to, že pronajímá byt, jest v tom zahrnuto nejen pozitivní plnění nebo slib plnění, nýbrž i vzdání se práva ve prospěch pronajímatele. Zákon nerozeznává a nechtěl rozeznávat, kdo uzavírá s pronajímatelem zapovězené právní jednání a kdo majetkovou výhodu poskytuje nebo slibuje, zejména zda je to sám uchazeč o byt, či dřívější nájemník, či někdo jiný, a nerozeznává, z jakého podnětu se tak děje, zejména zda jen ze snahy získati byt pro nového nájemníka, či z důvodu jiného, zda v zájmu vlastním či v zájmu cizím (srov. také rozh. čís. 7430 sb. n. s. o obdobném případě). Podle toho dopadá předpis § 20/2 zákona o ochr. náj. také na souzený případ. Žalobci šlo o to, by žalovaná vlastnice domu přijala na jeho místě za nájemníka jinou osobu, která byla ochotna převzít od žalobce cukrářský obchod a koupiti od něho inventář a zboží. Tato změna mohla se ovšem státi jen se svolením pronajímatelky a tato dala svolení až když se dřívější nájemník vzdal nároku na vrácení předem zaplaceného nájemného. Tímto způsobem dala si žalovaná jako pronajímatelka kromě nájemného slíbiti od dřívějšího nájemníka něco za to, že novému nájemníkovi místnosti pronajala. Že se tak stalo »mimo nájemné«, není mezi stranami sporno, neboť i nový nájemník má platiti totéž nájemné, jako dřívější. Měla by tedy pronajímatelka za zbytkovou dobu dvojí nárok na nájemné. Jest lhostejno, zda nový nájemník nájemné skutečně platí, či zda je zůstává dlužen, an jest k placení nájemného povinen (§§ 1090, 1092 poslední věta a 1094 obč. zák.). Že nový nájemník užívá najatých místností již od 20. listopadu 1926, jest rovněž nesporno. Ujednání

o vzdání se nároku ve prospěch pronajímatelky za to, že pronajala místnosti novému nájemníkovi, jest tedy podle § 20 (2) zákona o ochr. náj. zapovězené a podle § 879 obč. zák. nicotné, takže podle práva má se věc tak, jakoby se nebyl žalobce nároku vzdal. Žalobce nemůže ovšem opřítí žalobní nárok o předpis § 20 (3) zákona o ochr. náj., protože pozitivně nic nesplnil, ale může jej opřítí o předpis § 1435 obč. zák., protože zaplatil předem nájemné na určitou dobu v předpokladu, že po celou dobu bude nájemního předmětu užívati, ale za souhlasu pronajímatelky této doby nevyčerpal, takže pro pronajímatelku přestal právní důvod podržeti celé nájemné. Nezáleží na tom, že žalobce necitoval předpis § 1435 obč. zák., neboť jde o právní posouzení věci, které náleží soudu. Proti výši přeplatku nečiní dovolatelka v dovolání a nečinila ani v první stolici námitek, takže není důvodu touto výší se obíratí (§§ 504 a 506 čís. 2 c. ř. s.). Ujednání, které uzavřel žalobce s novým nájemníkem o úplatě za přenechání obchodu s inventářem a zbožím, týká se jen těchto dvou osob, nikoli žalované, která z toho pro sebe nemůže čerpati námítky. Procesní soud pochybil, že oba právní poměry směřoval. V této souvislosti jest vyřídití ještě dvě námítky žalované, totiž, a) že prý žalobní žádost není žalobním tvrzením opodstatněna, protože žalobce v žalobě jen tvrdil, že žalovaná dala svolení k prodeji inventáře a zboží, nikoli k pronajetí místností novému nájemníkovi; b) že ujednaná podmínka vzdání se nároku byla nicotnou (§§ 897, 898 a 698 obč. zák.), takže prý tím bylo neplatné celé právní jednání, tudíž také svolení žalované k postoupení nájemního práva jinému nájemníkovi a k propuštění žalobce a trvá prý původně se žalobcem ujednaná dvouletá nájemní smlouva i nadále po právu a nájemné žalobcem na tuto dobu předem zaplacené zůstává prý vlastnictvím žalované. Tyto názory jsou mylné, neboť k a) první námitka žalované jest jen hra se slovy. Žalobce nepotřeboval svolení žalované k prodeji inventáře a zboží, nýbrž jen k nastoupení nového nájemníka na jeho místo a tak to také mínil. Tak tomu ostatně rozuměla i žalovaná, neboť v první stolici namítala toliko, že se žalobce vzdal předem zaplaceného nájemného, »by stávající nájemní poměr byl souhlasně zrušen a aby žalobce potom svůj zmíněný obchod mohl s K-em uzavřítí.« K b) Dovolání nerozeznává dvě podstatně různá právní jednání: 1. mezi žalovanou a žalobcem o vzdání se nároku na vrácení předem zaplacené činže, 2. mezi žalovanou a novým nájemníkem o nájemní smlouvu. Jen první právní jednání jest podle § 20 (2) zákona o ochr. náj. zapovězené a podle § 879 obč. zák. nicotné, nikoli druhé, jak nejvyšší soud již opětovaně rozhodl a zevrubně odůvodnil. Stačí tedy odkázati dovolatelku na příklad na důvody rozhodnutí čís. 4801 a 6690 sb. n. s.

#### Čís. 8440.

**Prohlášení, že se rozsudek napadá v celém rozsahu, týká se jen rozsudkového výroku, kdežto odvolací důvody musí býti označeny určitě a jednotlivě, buď výslovně nebo zřetelným poukazem.**

(Rozh. ze dne 3. listopadu 1928, Rv I 710/28.)