

nému předpisu § 121 stavebního řádu jest, jak soudové nižších stolic správně dovodili, vyhověno tím, že klíč od nouzového východu visel na řetěze na dveřích těchto připevněném. Dovolatelka klade důraz na to, že za paniky, kterou způsobilo více rváčů házením sklenic, znamenala při tlačení velkého množství v sále shromážděných lidí každá vteřina, které bylo k otevření takových dveří nutno, ztrátu na čas; proto prý měly býti dveře otevřeny. Ale počítati s panikou, při které jedna jediná vteřina rozhoduje, není a nemůže býti uloženo ani tomu, kdo má dbáti zvýšené opatrnosti podle §§ 1297 a 1299 obč. zák. Není ani technicky možno, by v době na vteřiny počítané se místnost vyprázdnila, nastane-li panika. Dokonce i zákon ze dne 27. března 1887, čís. 27 z. zák. pro Čechy, jednající o stavbě divadel, tedy budov, kde jest dbáti zvláštní péče o bezpečnost lidí v hledišti stěsnaných, nařizuje v § 22, že východů z hlediště musí býti tolik, by zcela obsazené hlediště za obyčejných poměrů nejvýše ve 4 minutách mohlo býti vyprázdněno. Rozpoutání se takové rvačky, k níž v tomto případě došlo a při níž dle tvrzení dovolatelčina záleželo na vteřině, není událostí, s níž by pořadatel taneční zábavy musil v ten způsob počítati, by shromáždění lidé mohli se vzdáliti v nepatrné na vteřiny čítané době. Že žalobkyně sama s možností takové zcela mimořádné události nepočítala, jest patrno z toho, že sama zábavu navštívila. Nelze tedy Rudolfu P-ovi přičítati vinu na tom, že žalobkyně utrpěla úraz tím, že v panice rváči způsobené vyskočila z okna.

Čís. 7429.

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

Historický vývoj § 18 zákonů o ochraně nájemců.

»Postoupením bytu« rozumí zákon úmluvu mezi dosavadním nájemníkem nebo uživatelem bytu a uchazečem o byt toho obsahu, že nájemník nebo uživatel ustoupí, ale jen pod podmínkou, že uchazeč koupí zařízení bytu. Rozsah vzájemné povinnosti stran k obnově dřívějšího stavu.

(Rozh. ze dne 21. října 1927, Rv I 30/27.)

Žalobkyně, by docílila uprázdnění bytu žalovaného (dosavadního nájemníka), koupila od něho nábytek za 17.000 Kč, žalovaný s ní došel k vlastníku domu a žalobkyně od něho byt najala. Žalobu o vrácení oněch 17.000 Kč o b a n i ž š í s o u d y zamítly, o d v o l a c í s o u d z těchto důvodů: Nesprávně prý posoudil soud první stolice věc po stránce právní, maje za to, že tu není předpokladů § 18 zákona o ochraně nájemníků proto, že nebyl byt žalobkyni pronajat žalovaným, nýbrž majitelem domu. Zákonné toto ustanovení zakazuje nejen pronájem, nýbrž i postoupení bytu s podmínkou koupě nábytku. Že byt byl žalovaným pod podmínkou koupě nábytku žalobkyni postoupen, vychází prý z vlastního přednesu žalovaného. Odvolání nelze přiznati oprávně-

něnost. Podle § 18 zákona o ochraně nájemníků pronájem nebo postoupení bytu s podmínkou, že nájemník koupí zařízení bytu, jest zapovězen. Aby o postoupení bytu podle tohoto zákonného ustanovení mohla býti řeč, bylo by třeba, by o bytu samém, o nájemních právech k němu mezi nájemníkem a třetí osobou uzavřena byla smlouva, která jest závislou na podmínce koupě nábytku. Musilo by tedy jíti o odstoupení práv nájemních, při němž přejímatel bytu vstupuje v přímý poměr k pronajímateli a k novému nájemníku a musil by z ujednané smlouvy s dosavadním nájemníkem proti němu vzniknouti nárok na odevzdání bytu, takže, schválil-li pronajímatel dohodu dosavadního nájemníka s novým nájemníkem o postoupení bytu, vstoupil tím nový nájemník do nájemního poměru s pronajímatelem a může se na něm domáhati odevzdání bytu. Tomu v souzeném případě tak není. Výpovědi majitele domu jest prokázáno, že pronajal žalobkyni byt sám a že žalovaný neměl na pronájem vlivu. Podle výpovědi žalobkyně platnost koupě závisela na podmínce pronájmu bytu žalobkyni majitelem domu, pronajímatelem. Koupí nábytku měl býti byt uvolněn, by si jej žalobkyně mohla najmouti. Uprázdňení bytu bylo pohnutkou ku koupí nábytku, byt (práva nájemní) nebyl však žalovaným žalobkyni postoupen s podmínkou koupě nábytku. Uvádí-li žalovaný v žalobní odpovědi, že oznámil žalobkyni, že by koupí nábytku byt sám byl volný, což i při svém nepřisežném výsledku jako strana potvrdil, a mluví-li v potvrzeních o předání nábytku a bytu, jde jen o faktické odevzdání bytu. jeho vyklizení, nikoliv však o postoupení bytu, práv nájemních k němu, ve smyslu § 18 zákona o ochraně nájemníků. Jaká jest cena nábytku, jest pro spor nerozhodné, neboť žalobkyně nedomáhá se zrušení kupní smlouvy z důvodu zkrácení nad polovici. Zkrácení nad polovici kupní ceny tu také, jak seznáním znalce jest prokázáno, není. Žalobkyně tvrdila sice ve sporu, že jde o cenu lichvářskou, neuvedla však naprosto žádných jiných skutečností, z nichž by se na trestní čin lichevní dalo souditi. Z výše kupní ceny tak jediné dovozovati nelze.

N e j v y š š í s o u d zrušil rozsudky obou nižších soudů a vrátil věc prvému soudu, by doplně řízení, znovu rozhodl.

D ů v o d y:

Odvolací soud zastává názor, že předpis § 18 zák. o ochr. náj., i pokud jedná o postoupení bytu s podmínkou, že nájemník koupí zařízení bytu, předpokládá, že mezi dosavadním nájemníkem a třetí osobou byla uzavřena smlouva o bytu samém, tedy o nájemních právech k bytu tak, by přejímatel bytu vstoupil v přímý poměr k dosavadnímu nájemníkovi, který byt postupuje, a měl proti němu ze smlouvy nárok na odevzdání bytu; že v souzeném případě měl býti koupí nábytku byt jen uvolněn, by si jej žalobkyně mohla najati od vlastníka domu, a že šlo jen o faktické odevzdání a vyklizení bytu, nikoliv o postoupení práv nájemních k němu. Také první soud, zjistiť, že si vlastník domu vyhradil volnost byt pronajati, že sám žalobkyni byt pronajal a že za-

lovaný toliko prohlásil, že může byt jen tehdy vykliditi, prodá-li nábytek, došel k úsudku, že nelze mluvit o tom, že žalovaný učinil závislým na koupi zařízení pronájem nebo postoupení bytu. Právem vytýká dovolání tomuto názoru nižších soudů nesprávné právní posouzení věci. Při tak úzkém výkladu § 18 zák. o ochr. náj. byl by tento předpis obmezen jen na případy, ve kterých by buď sám vlastník domu pronajímal byt s podmínkou, že nájemník koupí zařízení bytu, nebo ve kterých by s touto podmínkou postoupil byt sice dosavadní nájemník nebo jiný uživatel, který by však sám byl k dalšímu pronájmu oprávněn, což by byl zase jen »pronájem«, takže by slova »postoupení bytu« v § 18 zák. o ochr. náj. zůstala bez významu a zákon by neplatil právě pro nejčtetnější případy, ve kterých ustupuje dosavadní nájemník pod podmínkou, že nový nájemník koupí zařízení bytu. Nutno tu mít na mysli účel zákona a vývoj, jímž došlo k nynějšímu doslovu § 18 zák. o ochr. náj. Účelem tohoto předpisu (právě tak jako předpisů §§ 19 a 20 zák. o ochr. náj.) bylo čelit bytové lichvě a zameziti, by pronajímatel nebo dosavadní uživatel bytu nevykořisťovali bytové tísně jiného k tomu, že by mu vnutili za cenu více méně přemrštěnou koupi zařízení bytu, jehož by snad nový nájemník ani nepotřeboval a jež by koupil jen proto, by získal byt. Zákon chtěl v té příčině odňati jakoukoliv příležitost k vykořisťování a proto zakázal takové smlouvy naprosto. Poprvé stalo se tak již v § 12 zákona ze dne 8. dubna 1920, čís. 275 sb. z. a n., který zní: »Pronájem bytu s podmínkou, že nájemník koupí zařízení bytu, jest zapovězen«. Za tehdejšího práva byl by ovšem měl odvolací soud se svým názorem pravdu, ale není v právu podle nynějšího práva. Právě proto, že se ukázalo, že tento úzký zákaz nestačí na případy, v nichž nešlo o pronájem, ustanovil již zákon ze dne 27. dubna 1922, čís. 130 sb. z. a n. v § 18 doslovně: »Pronájem nebo postoupení bytu s podmínkou, že nájemník koupí zařízení bytu, jest zapovězen.« Tento předpis přešel pak do § 18 zák. ze dne 26. dubna 1923, čís. 85 sb. z. a n. s dodatkem: »Co bylo z tohoto důvodu plněno, může býti požadováno zpět se zákonnými úroky.« Po té pak přešel tento předpis již nezměněně do dalších zákonů čís. 85/1924 a čís. 48/1925. Slovy »nebo postoupení bytu« měly býti zachyceny právě případy, v nichž dosavadní nájemník nebo jiný uživatel nepronajímá sám byt jinému, nýbrž v nichž pod podmínkou, že ona třetí osoba koupí zařízení bytu, postupuje jej t. j. sám z bytu ustupuje, aby jej jiný mohl najati. Samozřejmě jest k novému nájmu třeba svolení pronajímatele, ale prvním předpokladem pro nový nájem jest ustoupení dřívějšího nájemníka a tím odstranění překážky nového nájemního poměru. Proto užívá zákon slov »že nájemník koupí zařízení bytu«, ačkoli v době postoupení bytu uchazeč ještě nájemníkem býti nemusí, ale zákon předpokládá, že po ustoupení dosavadního nájemníka dojde s uchazečem k novému nájemnímu poměru. Nutno tedy dobře rozlišovati jednak ujednání o postoupení bytu mezi dosavadním nájemníkem nebo jiným uživatelem bytu a uchazečem, jednak ujednání o nájem mezi uchazečem o byt a pronajímatelem. V tom směru právě nižší soudy nerozlišovaly.

Z toho, co posud uvedeno, vyplývá, že v souzeném případě žalobní nárok jest důvodem po právu a že k tomu stačí již to, co jest mezi stranami nesporno. Žalovaný sám přiznal a nižší soudy podle jeho výpovědi zjistily, že při úmluvě se žalobkyní dne 1. listopadu 1923 (tedy v době, kdy platil zákon čís. 85/1923 již v nynějším doslovu § 18) řekl žalobkyni, že by se jeho byt koupí nábytku uprázdnil a že jest nucen byt tak dlouho podržeti, dokud nábytek neprodá. Totéž jde na jevo i z potvrzenek žalovaného, ve kterých výslovně mluví o předání nábytku a bytu. Žalovaný byl tedy ochoten byt postoupiti jen pod podmínkou, že žalobkyně koupí nábytek. Nesporno jest dále, že žalobkyně, by uprázdňení bytu docílila, nábytek za 17.000 koupila, že žalovaný s ní došel k vlastníku domu a že žalobkyně pak od tohoto byt najala. Tím jsou splněny všechny předpoklady § 18 zák. o ochr. náj. a může žalobkyně již z tohoto důvodu požadovati zpět zaplacenou kupní cenu za nábytek, takže netřeba se obíratí druhým uplatněným důvodem nicotnosti smlouvy, totiž nicotnosti pro civilněprávní lichvu následkem nepoměru mezi skutečnou cenou nábytku a mezi cenou ujednanou (§ 879 čís. 4 obč. zák.). Z jakého podnětu žalovaný nábytek prodal a z jaké příčiny se žalobkyně vrácení kupní ceny domáhá, jest lhostejno, protože zákon — jak již řečeno — takové smlouvy zakazuje naprosto. Rozhodnutí čís. j. Rv I 1340/25 (č. 5244 sb. n. s.), na něž žalovaný v dovolací odpovědi odkazuje, nemá pro souzený případ významu, protože má za podklad docela jiný děj. Přes to, že jest nárok žalobní na vrácení kupní ceny odůvodněn, nelze ještě ve věci rozhodnouti a nelze toho času odsouditi žalovaného ku vrácení celé kupní ceny, jak dovolatelka navrhuje. Smlouva o koupi nábytku jako podmínce postoupení bytu jest podle § 18 zák. o ochr. náj. zapovězena, podle § 28 téhož zákona trestna a podle § 879 obč. zák. nicotna. Jako taková nemá právních účinků, takže mohou strany žádati, by byl obnoven dřívější stav a vráceno bylo vše, co bylo v důsledku nicotné smlouvy plněno a to tak, by podle zásad §§ 877, 921, 1431, 1435, 1437 a 1447 obč. zák. jedna strana ze škody druhé strany neměla prospěchu. Co do rozsahu této obnovy předešlého stavu platí v souzeném případě zásady §§ 335, 1437 a 1447 obč. zák., neboť nutno oba příjemce pokládati za obmyslné držitele, protože věděli nebo aspoň věděti měli, že uzavírají smlouvu nicotnou a že může pro ně nastati povinnost, by vrátili, co obdrželi. Že může žalobkyně požadovati zpět zaplacenou kupní cenu se zákonnými úroky, jak jest v žalobě uplatněno, vyslovuje již § 18 zák. o ochr. náj. Ale s druhé strany jest i ona povinna obnoviti předešlý stav. V tom směru projevila sice žalobkyně již v žalobě ochotu vrátiti nábytek, ale žalovaný nechce se s tím spokojiti, namítaje, že nábytek jest ve stavu opotřeбенém, že žalobkyně z jeho nábytku těžila, dávajíc jednu světnici, opatřenou koupeným nábytkem, do podnájmu za značné podnájemné, a že sama užívala ostatního nábytku v ostatních místnostech a že jest povinna dáti žalovanému za tento prospěch z jeho nábytku vytěžený náhradu, kterou jako vzájemnou svou pohledávku v částkách 6.000 Kč a 6.000 Kč k započtení uplatnil. Nižší soudy se pro

svůj právní názor, že se žalobkyně nemůže vůbec domáhati vrácení kupní ceny, neobíraly těmito otázkami a pokud se jimi obíraly, neučinily nutných skutkových zjištění, což platí zejména o tom, jaká částka z celkového podnájemného vypadala na užívání nábytku v bytu, v jakém stavu nábytek původně byl a v jaké míře byl opotřeben. Podle zásad svrchu uvedených jest totiž žalobkyně povinna nahraditi žalovanému nejen to, oč byl nábytek v mezičase užíváním znehodnocen, ale také to, co nad toto znehodnocení vytěžila z nábytku podnájemem. Bude-li míra opotřebení stanovena určitou kvotou z ceny nábytku, nebude se lze vyhnouti zjištění, jakou cenu nábytek skutečně měl. Za tohoto stavu věci nelze toho času rozhodnouti, kolik smí si žalovaný z kupní ceny na své vzájemné nároky sraziti a kolik jest povinen žalobkyni vyplatiti.

Čís. 7430.

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

Pro posouzení, zda jde o nedovolenou úplatu podle § 20 (2) zák. nezáleží na tom, kdo uzavírá s pronajímatelem zapovězené právní jednání a kdo úplatu poskytuje nebo slibuje, aniž z jakého podnětu se tak děje. Náleží sem i případ, slibuje-li dosavadní nájemník pronajímateli úplatu za to, že pronajme obchod kupci téhož druhu, aby tak mohl (dosavadní nájemník) dobře zpeněžiti zařízení i zboží.

(Rozh. ze dne 21. října 1927, Rv I 154/27.)

Žalobce domáhal se na žalovaném (nyní na jeho pozůstalosti) zaplacení 3.000 Kč, tvrdě, že žalovaný na podzim 1924 po úmrtí svého syna, jenž měl v žalobcově domě najaty místnosti, v nichž provozoval drogerii, žádal žalobce, by tyto místnosti pronajal zase drogistovi, že by pak mohl zařízení i zboží drogerie dobře zpeněžiti, a že při tom slíbil žalobci 3.000 Kč, když místnosti drogistovi pronajme, že žalobce s tím souhlasil a místnosti skutečně pronajal drogistovi, kterého žalovaný přivedl, ale že nyní nechce po dobrém 3.000 Kč zaplatiti, ačkoliv jen tímto pronájemem mohl dobře zboží v drogerii zpeněžiti. **Procesní soud** prvního stádu žalobu zamítl, **odvolací soud** uznal podle žaloby.

Nejvyšší soud obnovil rozsudek prvního soudu.

Důvody:

Oba nižší soudy zjistily, že úmluva žalobcem tvrzená se stala, ale první soud pokládal ji za neplatnou podle § 20 (2) zák. o ochr. náj., kdežto odvolací soud, doplniv průvodní řízení výsledkem stran a zjistiv