

v tom směru odvolacímu soudu rozpor se spisy a právem mu také vytýká neúplnost řízení, protože se věcně neobíral vzájemnou pohledávkou. Z tohoto důvodu bylo by třeba naříditi doplnění jednání a rozhodnutí o této pohledávce (§ 510 c. ř. s.). Ale žalobkyně pro ten případ uznala v odvolací odpovědi vzájemnou pohledávku žalovaného 435 Kč 20 a projevila souhlas, by byla od žalobní pohledávky odečtena. Jde o disposiční úkon žalující strany o nároku druhé strany, do sporu vneseném a stále ještě sporném, který žalobkyně může i v dovolacím řízení uznati právě tak, jako může svůj žalobní nárok i ve třetí stoličce ještě omeziti (sr. také rozhodnutí čis. 10.531 sb. n. s.). Žalobkyně ovšem před tím poukazuje v dovolací odpovědi na § 1440 obč. zák., čímž asi míní vyjádřiti nepřípustnost započtení při »kusech do nájmu vzatých«, ale tím míní zákon jen předmět nájmu, nikoli vzájemné peněžní — tedy stejnorodé — pohledávky, vzniklé z nájemního poměru.

Čís. 11487.

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

Předpisu § 18 zák. nelze použiti, nešlo-li jen o prodej inventáře a malého množství zboží, nýbrž o prodej celého zavedeného obchodu s inventářem a s okruhem zákaznictva a kupitel měl od prvopočátku úmysl, koupiti obchod, nikoli najati jen prázdné místnosti, a i prodatel měl úmysl prodati obchod, jak stál a ležel.

Prodej zavedeného obchodu se zařízením a se zbožím a s ohledem na zákaznictvo není o sobě zapovězený. Zapovězeným právním jednáním jest prodej obchodu teprve, bylo-li ho využito k požadování přemrštěné ceny, která není rovnocenným ekvivalentem za to, co prodatel navzájem plnil a která v sobě skrývá zapovězené odstupné nebo výkupné podle § 20 (2) zák. Netřeba tu určiti hodnotu obchodu do všech podrobností; záleží jen na tom, zda kupitel dokázal, že za kupní cenu neobdržel přiměřený hospodářský ekvivalent a že v kupní ceně bylo zakryto zapovězené výkupné.

(Rozh. ze dne 18. března 1932, Rv I 205/31.)

Žalobci převzali od žalovaných místnosti, jež měli žalovaní najaté k provozování cukrářství a zaplatili jim 38.000 Kč. Žalobou, o níž tu jde, domáhali se žalobci na žalovaných vrácení 37.000 Kč. Žaloba byla zamítnuta soudy všech tří stolic, Nejvyšším soudem z těchto

důvodů:

Žalobci opřeli žalobní nárok na vrácení úplaty 37.000 Kč o předpisy §§ 18 a 20 (2) zákona o ochraně nájemníků (t. j. zákona čis. 48/1925 Sb. z. a n., který platil v době uzavření smlouvy), a tvrdili po skutkové stránce v podstatě, že jim byly žalovanými obchodní místnosti pronajaty pod podmínkou koupě inventáře a zboží, že inventář byl předražen a že

v kupní ceně bylo skryto zakázané výkupné. Podle toho také prohlásili, že jsou ochotni vrátiti převzatý inventář, což by odpovídalo nároku podle § 18 zák. o ochr. náj. Tohoto předpisu nelze však na souzený případ již proto použiti, že podle zjištění nižších soudů nešlo jen o prodej inventáře a malého množství zboží, nýbrž o prodej celého zavedeného cukrářského obchodu s inventářem a s okruhem zákaznictva; že žalobci měli od prvopočátku úmysl koupiti cukrářský obchod, nikoli najati jen prázdné místnosti a že i žalovaný měl úmysl prodati obchod, jak stál a ležel. Zároveň podle § 18 (a také záležitosti podle § 20 zák. o ochr. náj.) byly důsledkem zkušeností, že pronajímatelé a postupitelé bytů i jiných místností (§ 30) nezřízeně těžili z nedostatku nájemních místností. Zákon zapověděl v § 18 pronájem nebo postoupení místností s podmínkou, že nájemník koupí zařízení. Nájemníku nesmí býti vnučována koupě zařízení, jež nepotřebuje a kupuje jen proto, že potřebuje nájemní místnosti. Vše to jest, hledíc ke zjištěním nižších soudů, vyloučeno v souzeném případě, kde šlo žalobcům právě o koupi zařízeného obchodu, nikoli o nájem prázdných místností. Netřeba se tudíž s § 18 dále zabývat. Prodej zavedeného obchodu se zařízením a zbožím a s ohledem na zákaznictvo, které je na takový obchod zvyklé, byl i za normálních dob před válkou obvyklým zjevem v hospodářském životě a nelze tedy takový prodej o sobě pokládati za zapovězený. Takovým zapovězeným právním jednáním by byl prodej obchodu teprve tehdy, kdyby ho bylo využito k požadování ceny přemrštěné, která by nebyla rovnocenným ekvivalentem za to, co prodatel navzájem plnil a která by v sobě skrývala zapovězené »odstupné« nebo »výkupné« podle § 20 (2). Zdali tomu tak bylo, lze rozhodnouti zase jen na podkladě zjištěného skutkového děje. V souzeném případě zjistily nižší soudy způsobem pro nejvyšší soud závazným, že prodaný inventář měl cenu 15.000—16.000 Kč a že celý obchod s inventářem, hledíc k příznivé jeho poloze a k okruhu zákazníků měl cenu asi 30.000 Kč.

Poukazuje-li dovolání na to, že při kupní ceně 38.000 Kč (od níž sám odpočítává cenu zboží asi 1.000 Kč) zbývá stále ještě přebytek 7.000 Kč, jest mu odvětiti, že při koupi zavedeného obchodu, který trval již asi dvacet let a byl na výhodném místě (první žalovaný tvrdil také, že byl ochoten vzdáti se ve prospěch prvního žalobce koncese k výčepu kávy, čaje a čokolády, v kterém směru chybí zjištění), nelze určit hodnotu obchodu do všech podrobností; záleží jen na tom, zda žalobci dokázali, že za kupní cenu neobdrželi přiměřený hospodářský ekvivalent se strany druhé a že v kupní ceně bylo zakryto zapovězené výkupné. Jestliže nižší soudy, uváživše všechny tyto okolnosti, pokládaly za přiměřenou i kupní cenu 38.000 Kč, nelze v tom spatřovati nesprávné právní posouzení věci. Předpoklady pro použití § 20 (2) zák. o ochr. náj. tu prokázány nebyly.

Čís. 11488.

Vznikla-li škoda, způsobená zvěří v ohražené zahradě, ze zavinění třetích osob, netřeba se domáhati náhrady škody podle § 74 mor. honeb.