

tření živnostenského úřadu o prozatímním úřadování, a může jím tedy býti nejen ustanovení úřadujícího komisaře, nýbrž i ustanovení několikačlenné komise. K prozatímnímu úřadování na místě představenstva gremiálního, jehož činnost byla zastavena, náleželo nepochybně také propuštění pomocných zřízenců gremia podle šestého odstavce § 119 e) živn. ř., takže úřadující komisař s členy likvidační komise byli jako tehdejší zástupci společenstevního představenstva oprávněni, by dali žalobci výpověď ze služebního poměru s tímž účinkem, jako kdyby ji dalo představenstvo gremia samo. Odvolací soud správně vyložil, že v té době tu nebylo jiného orgánu, jenž by gremium zastupoval a jeho správu vedl, a že tudíž výpověď daná žalobci likvidační komisí ve shodě s úřadujícím komisařem byla platným projevem správy gremia a přivedla zrušení služebního poměru se žalobcem. Že by k platnosti výpovědi bylo třeba ještě schválení živnostenského úřadu, nelze vyvoditi ani ze zákona ani z toho, že si živnostenský úřad vyžádal po rozpuštění likvidační komise zprávu o její činnosti. Je-li tomu tak, není třeba zkoumati, zdali výpověď byla dána platně i proto, že byla aktem úřadujícího komisaře. Dovolatelovy vývody o tom, za jakých předpokladů a kým mohlo býti nařízeno zrušení gremia obchodních jednatelů v Praze, nemají významu pro rozhodnutí o žalobním nároku, nanejmé pro řešení otázky, zdali výpověď daná žalobci likvidační komisí spolu s úřadujícím komisařem přivedla zrušení žalobcova služebního poměru. V tom směru jest rozhodným, že výpověď byla dána v době, kdy činnost gremiálního představenstva byla úředně zastavena a kdy bylo živnostenským úřadem učiněno opatření o prozatímním úřadování, a s tím nemá co činiti otázka zrušení gremia obchodních jednatelů, jež byla v době, když byla žalobci dána výpověď, ještě sporná a nerozhodnutá.

### Čís. 12360.

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

**Jednorázová náhrada, již si dal pronajímatel kromě nájemného zaplatiti novým nájemcem jako úhradu útrat zřízení náhradního bytu v témže domě pro dřívější nájemníky bytu, jest zakázanou úplatou ve smyslu § 20 (2) zákona.**

(Rozh. ze dne 16. února 1933, Rv I 1655/31.)

Žalobě nájemců na pronajímatelku o vrácení 5.000 Kč, jež prý žalované zaplatili jako t. zv. stavební příspěvek, bylo vyhověno s o u d y v š e c h t ř í s t o l i c, N e j v y š š í m s o u d e m z t ě c h t o

d ů v o d ů:

Předeslati jest, že souzený případ jest posuzovati podle zákona ze dne 26. března 1925, čís. 48 sb. z. a n., za jehož platnosti byla úplata ujednána a vyplacena (v únoru 1927) a že tato okolnost má význam

pro posuzování, zda t. zv. stavební příspěvek jest zapovězenou úplatou podle § 20 (2) zmíněného zákona. Nižší soudy zjistily, že mezi stranami byla ujednána nájemní smlouva o místnostech obchodních i obytných za měsíční nájemné 500 Kč; že žalovaná (pronajímatelka) žádala od žalujících (nájemců) ještě 5.000 Kč ke krytí útrat zřízení náhradního bytu v témže domě pro dřívější nájemníci obytných místností, pak útraty úpravy najatého bytu žalobců a jiných později nutných oprav v domě; že strany označovaly tuto sumu při vyjednávání jako »stavební příspěvek« a že jeho zaplacení bylo podmínkou pro uzavření smlouvy nájemní. Tyto skutečnosti stačí k odsouzení žalované, aby přijatou sumu s úroky vrátila (§ 20 (3) cit. zák.). Nejvyšší soud vyslovil již v četných rozhodnutích a odůvodnil to zevrubně, že zákon čís. 48/1925 v § 12 (7) prohlásil za nepřipustné i jen zvýšení nájemného z důvodu nutných oprav nebo obnov domu; dovolil sice v § 12 (4) přiměřené zvýšení nájemného na dobu nutnou k amortisaci nákladů, jež byly učiněny k žádosti nájemníkově v jeho bytě (mimo případ, že byly nutné, aby byl byt udržen v užitelném stavu), ale i v takovém případě jsou náklady jen důvodem pro zvýšení nájemného, nikdy pro požadování určité jistiny jako náhrady. Takové jednorázové náhrady jsou zapovězenou úplatou podle § 20 (2), neboť pronajímatel má žádati za pronajetí bytu nebo jiných místností (§ 30) jen nájemné a nic jiného. Zákon se právem obával, že by mohlo býti takových kapitálových náhrad zneužíváno k požadování úplat přemrštěných. Stačí tu odkázati na př. k rozhodnutím čís. 6564, 8923, 9486 sb. n. s. Marně se dovolatelka snaží dolíčiti, že prý t. zv. stavební příspěvek byl jen příslušenstvím a součástí činže a že to byla jen zvýšená činže ku předu zaplacená. Toto tvrzení odporuje zjištěním nižších soudů a odporuje také písemné nájemní smlouvě ze dne 28. února 1927, kde jsou nájemné a stavební příspěvek přesně rozlišovány. Hospodářsky znamenal ovšem stavební příspěvek pro nájemníky zvýšení nájemného, t. j. zvýšení ceny za užívání (§ 1094 obč. zák.) na dobu nájemní, ale to nemění nic na podstatě věci, podle které pronajímatelka žádala a obdržela mimo nájemné ještě pod titulem stavebního příspěvku zvláštní úplatu za to, že nájemní smlouvu uzavřela, což právě zákon v § 20 (2) zakázal. Z toho, co dosud uvedeno, plyne, že jsou bez významu vývody dovolacího spisu o tom, jak nájemní předmět vznikl a zda vznikl spojením dvou nájemních předmětů; pak vývody o základním nájemném, o pětiletém trvání nájmu a o smluvní volnosti co do nájemného podle § 14 čís. 2 zák. o ochr. náj. Vše to nemá významu, neboť zde běží o zapovězenou úplatu podle § 20 (2) zák. čís. 48/1925 (nyní § 20 (1) zák. čís. 44/1928), kterou jest od nájemného rozlišovati.

### Čís. 12361.

Nejde o společenství, jež by bylo lze zrušiti podle § 830 obč. zák. veřejnou dražbou, je-li dům, jenž jest na venek jediným celkem, roz-