

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 mezičasi 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 zpeněžit 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 zpeněžit, 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 zpeněžit. **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

ještě dále, že žalovaný slíbil žalobci odměnu jen proto, by docílil výhodnějšího zpeněžení zařízení i zboží v celku, než by byl docílil v drobném, dospěl k úsudku, že nelze tu použití § 20 (2) zák. o ochr. náj., protože stranám nešlo o to, by byl obcházen zákon o ochraně nájemníků, nýbrž šlo jim o to, by žalobce dostal odměnu za to, že svou ochotou dopomohl žalovanému k výhodnějšímu prodeji. Žalobce k těmto důvodům v dovolací odpovědi ještě dodává, že prý podle § 20 (2) zák. o ochr. náj. jest neplatné pouze to, co slibuje ten, kdo se má nájemníkem státi (slova »mimo nájemné«), že tedy nemá toto zákonné ustanovení na mysli úplaty, které slibuje ten, kdo nájemníkem býti přestal; že účelem zákona jest chrániti nájemníky před vydíráním, že však v tomto případě nový nájemník nic neplatil a k žádné úplatě se nezavázal; že zákon o ochraně nájemníků nechrání toho, kdo slíbil jiné osobě úplatu za to, že mu dopomohla k zisku; že motivem dohody bylo výhodnější zpeněžení zboží a že žalovanému nešlo o zájem nájemníkův, nýbrž o zcela rozdílný a protichůdný zájem vlastní. S těmito názory odvolacího soudu a žalobce nelze souhlasiti. Nehledíc k tomu, že odvolací soud — mluvě o odměně ze zisku žalovaného a o tom, že odměna závisela na výhodnějším zpeněžení zboží v drogerii — nezjistil, zda skutečně bylo takto zboží výhodněji zpeněženo (proto mluví žalovaný v dovolání o »domnělém« zisku), přehlíží podstatu věci a klade důraz na okolnosti vedlejší, na podnět ke slibu odměny a na pramen, z něhož měla býti uhrazena. Podstata věci záleží v tom, že žalobce, jako pronajímatel dal si od žalovaného slíbiti zažalovanou částku za to, že jinému drogistovi jako nájemníkovi pronajme obchodní místnosti a že § 20 (2) věta druhá zákona ze dne 25. dubna 1924, čís. 85 sb. z. a n. (který v době uzavření smlouvy platil a v témže doslovu dosud také podle zákona čís. 48/1925 platí) zapovídá veškerá právní jednání, kterými si dává pronajímatel slibovati mimo nájemné něco za to, že pronajímá byt. Co platí o bytech, platí podle § 30 zák. o ochr. náj. také o místnostech obchodních. Účelem zákona bylo čeliti bytové lichvě, t. j. bezdůvodnému těžení z bytové tísně jakýmkoli způsobem. Zákonodárci byli na to připraveni, že, kdo si dá poskytnouti nebo slíbiti zakázanou úplatu, vždy si najde nějaký důvod, jímž by se ospravedlnil, a proto zakázali jakékoli úplaty mimo nájemné pod následky §§ 20 a 28 zák. o ochr. náj. naprosto. Doslov zákona je přesný a jasný. Zákon nerozeznává a rozeznávati nechtěl, kdo uzavírá s pronajímatelem zapovězené právní jednání a kdo úplatu poskytuje nebo slibuje, zejména zda jest to uchazeč o byt sám, či někdo jiný; nerozeznává, z jakého podnětu se tak děje, zejména, zda jen ze snahy získati byt, či z důvodu jiného, zda v zájmu cizím, či v zájmu vlastním, a nerozeznává, zda spolusmluvník chce poskytnutý nebo slíbený prospěch nésti bez náhrady, či zda si jej chce vynahraditi na jiné straně. Jedině jest rozhodno, že pronajímatel dává si něco poskytnouti nebo slibovati za to, že pronajímá byt, což se v souzeném případě stalo. Úmluva stran odporovala zákonnému zakazu, byla podle § 879 první odstavec obč. zák. nicotna a bez právních účinků a nelze se jejího splnění žalobou domáhati.