

protože jde o živnost, vyžadující zvláštní způsobilosti, kterou povinný provozuje s méně než čtyřmi pomocnými silami. Třebaže zákonem ze dne 15. července 1927, čís. 112 sb. z. a n. byla pro živnost hostinskou zavedena zvláštní způsobilost, není podle § 3 čís. 1 cit. zák. u dlužníka této náležitosti, ježto provozoval živnost před působností citovaného zákona, takže se ustanovení § 341 ex. ř. na povinného nevztahuje. Při tom jest přisvědčiti názoru exekučního soudu, že povinný zaměstnává pouze dvě síly výpomocné a že bardámy v živnosti nelze podřaditi pod pojem výpomocných sil ve smyslu živnostenského řádu.

N e j v y š š í s o u d nevyhověl dovolacímu rekursu.

D ů v o d y:

Předpisem § 1 zákona ze dne 15. července 1927, čís. 112 sb. z. a n. byl ovšem pro nastoupení živnosti hostinské a výčepnické zaveden průkaz způsobilosti a vztahoval by se tento zákonný požadavek, platící jen pro určité případy provozování této živnosti — není tedy všeobecný — ve smyslu § 1 (1) cit. zák. též na případ zde v úvahu přicházející, poněvadž jest známo, že v N. je více než 4.000 obyvatelů. Leč přes to toto zákonné ustanovení zde nedopadá, již proto, že v projednávaném případě nejde o nastoupení živnosti hostinské a výčepnické, nýbrž o živnost, kterou povinný provozoval již před účinností zákona (před 28. červencem 1927, § 8 cit. zák.). A tu přichází v úvahu předpis § 3 (1) čís. 1 písm. a) cit. zák., podle něhož od průkazu způsobilosti jest osvobozen kromě jiných, kdo před účinností tohoto zákona provozoval živnost hostinskou a výčepnickou jako schválený náměstek nebo schválený pachtýř, jak je tomu v souzeném případě, v němž strana povinná může provozovati zmíněnou živnost i nadále bez průkazu způsobilosti k ní. Kdyby tedy byla exekuce podle § 341 ex. ř. povolena zrušena na základě § 39 čís. 2 ex. ř. proto, že tu jde o živnost, k jejímuž nastoupení jest potřebí průkazu způsobilosti, došlo by se v důsledku toho k anomálii, že by po zrušení exekuce mohl povinný provozovati i nadále živnost tuto bez průkazu způsobilosti, jsa od něho osvobozen. Poněvadž ani v době povolení exekuce nebylo ku nastoupení hostinské a výčepnické živnosti a ani od doby účinnosti zákona ze dne 15. července 1927, čís. 112 sb. z. a n. není ku provozování této živnosti povinnému potřebí prokázati způsobilost k ní, a poněvadž podle toho jde tu ve skutečnosti o provozování zmíněné živnosti bez průkazu zvláštní způsobilosti ve smyslu § 3 cit. zák., nelze se v tomto případě na podkladě § 341 ex. ř. domáhati zrušení exekuce, třebaže podnik povinného není veden ani čtyřmi pomocnými silami.

Čís. 8352.

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

Nebyla-li v době zrušení nájemní smlouvy úplata ještě vyplacena, počíná promlčecí lhůta § 20 (3) zák. teprve vyplacením úplaty.

Není neplatnou úmluva, již si dali nájemníci v nájemní smlouvě slíbiti od pronajímatele náhradu za újmy, jež by utrpěli tím, že by je pronajímatel vypověděl a oni musili nájemní poměr ukončiti z jiných důvodů, než byly výslovně ujednány ve smlouvě. Neplatnou jest však úmluva ohledně úplaty, jež byla dána pronajímatelem nájemci za předčasné vystěhování bez výpovědi.

(Rozh. ze dne 5. října 1928, Rv I 2131/27.)

Majitelé domu domáhali se na žalovaných vrácení 29.000 Kč, jež prý zaplatili žalovaným jako odstupné za předání hostinských místností. Oba nižší soudy žalobu zamítly.

Nejvyšší soud nevyhověl dovolání ohledně 24.000 Kč, ohledně zbytku 5.000 Kč zrušil rozsudky obou nižších soudů a vrátil věc soudu první stolice, by, doplně řízení, znovu rozhodl.

Důvody:

Dovolací důvod nesprávného právního posouzení věci (§ 503 čís. 4 c. ř. s.) jest jen částečně oprávněn. Žalobci se domáhají podle § 20 (3) zákona o ochr. náj. ze dne 26. března 1925, čís. 48 sb. z. a n. vrácení 29.000 Kč, které prý zaplatili žalovaným jako »odstupné« za předání hostinských (a obytných) místností, jež tito měli v jejich domě najaté. Především nutno rozhodnouti otázku namítaného promlčení nároku podle § 20 (3) zákona o ochr. náj., neboť nebylo by třeba obírat se věcí samou, kdyby byl nárok promlčen. Oba nižší soudy pokládají námitku promlčení za opodstatněnou, ale přes to řešily spor také ve věci. Již v otázce promlčení jest dovolání z důvodu § 503 čís. 4 c. ř. s. oprávněno. Odvolací soud přiklonil se k názoru prvního soudu, že, když se žalovaní zavázali ujednáním ze dne 4. září 1925 vykliditi všechny najaté místnosti dnem 31. října 1925, nastalo zrušení nájemního poměru tímto dnem, nikoli teprve skutečným vystěhováním, které se stalo dne 17. července 1926, kdy byla žalovaným teprve vyplacena smluvená úplata; jest prý proto žaloba, podaná dne 21. prosince 1926, promlčena, protože prý skutečné vystěhování žalovaných záviselo jedině na zaplacení smluvené sumy, tedy výhradně na vůli žalobců. Netřeba se zabývatí otázkou, zda byla smlouva nájemní zrušena již dnem, kdy se žalovaní podle úmluvy měli vystěhovati, či teprve dnem, kdy se skutečně vystěhovali, neboť oba nižší soudy přehlédly důležitou pro otázku promlčení skutečnost, že suma, jejíž vrácení jest požadováno, byla žalovaným vyplacena teprve dne 17. července 1926. Teprve tímto dnem mohlo začítí promlčení, neboť teprve vyplacením sumy vznikl žalobcům nárok na její vrácení, nikoli již před tím, kdy ještě placeno nebylo a kdy ještě nic nemohlo býti zpět požadováno. Předpis § 20 (3) zákona o ochr. náj. má na mysli pravidelný případ, že v době zrušení nájemní smlouvy byla úplata již vyplacena. Stalo-li se tak později, platí všeobecný předpis § 1478 obč.

zák., že promlčení počíná teprve, kdy jest možno právo »o sobě« vykonati, tedy kdy jest možno právo žalobou uplatniti. Ježto od 17. července 1926 do dne žaloby neuplynulo šest měsíců, není nárok promlčen. Ve věci samé jest řešiti otázku, zda a pokud jde o zapovězené právní jednání podle § 20 (2) zák. o ochr. náj. O zapovězené právní jednání nejde ve příčině 24.000 Kč a v tom směru není dovolání v právu. Nižší soudy zjistily, že se žalovaná suma skládá jednak z částky 24.000 Kč, kterou se žalobci dne 4. září 1925 zavázali zaplatiti žalovaným jako náhradu ve smyslu odstavce V. nájemní smlouvy ze dne 6. září 1925, jednak z částky 5.000 Kč jako zbytku z částky 11.000 Kč, kterou se žalobci zavázali zaplatiti žalovaným za to, že žalovaní netrvali na ujednané půlletní výpovědi a že se předčasně vystěhovali. Pokud jde o částku 24.000 Kč namítali žalobci proti přednesu žalovaných, že i ustanovení odstavce V. smlouvy ze dne 6. září 1924 odporovalo předpisu § 20 (2) tehdy platného zákona ze dne 25. dubna 1924, čís. 85 sb. z. a n. a že jest tudíž nicotné podle § 879 obč. zák. Tento názor jest mylný. Řečený odstavec V. uvádí pod písm. B, čís. 1 a 2, kdy jsou pronajímatelé oprávněni dáti nájemcům výpověď »bez náhrady«, a praví dále: »Majitelé tohoto domu jsou sice oprávněni dáti nájemci také jinak pololetní výpověď i z jiné příčiny, avšak v každém jiném případě jsou povinni majitelé uvedeného domu nahraditi nájemci každoročně sumu 4.800 Kč, počítanou ode dne vystěhování až do 27. září 1930 (t. j. do doby, do které byla smlouva uzavřena). V tomto smluvním ustanovení není nic zakázaného, zejména nelze je podřaditi pod žádný z případů § 20 (2) zák. o ochr. náj., neboť bylo smluveno již při uzavření nájemní smlouvy a nájemci nedali si tím nic poskytnouti nebo slíbiti za »postoupení bytu nebo v souvislosti s tím,« nýbrž dali si slíbiti náhradu za újmy, které by utrpěli tím, že by je pronajímatelé vypověděli a oni musili nájemní poměr ukončiti z jiných důvodů, než byly ve smlouvě výslovně ujednaný. Taková smlouva nepříčí se zákonu o »ochraně nájemníků«, nýbrž sesilovala jen ochranu nájemníků a úplata nebyla smluvena »za postoupení bytu nebo v souvislosti s tím,« nýbrž za rozvázání nájemní smlouvy před smlouvenou nájemní dobou, která měla trvati do 27. září 1930. Když se tedy žalobci jako vlastníci domu při jednání o rozvázání nájemní smlouvy dne 4. září 1925 zavázali, že vyplatí nájemcům náhradu 24.000 Kč ve smyslu odstavce V. smlouvy, zavázali se jen k tomu, k čemu již podle dřívější platné smlouvy byli povinni, při čemž nejde ani o novaci, protože se nezměnil ani hlavní předmět ani právní důvod závazku, nýbrž bylo jen blíže ujednáno, kdy a jak trvajícím již závazek má býti splněn (§ 1379 obč. zák.). Žalobci byli nájemní smlouvou vázáni právě tak, jako jejich předchůdci, protože byla vtčlena do knihy pozemkové (§§ 1095 a 1120 obč. zák.). Také co do výše náhrady 24.000 Kč, t. j. 5×4.800 Kč nemohou žalobci činiti důvodné námitky, protože tuto sumu za správnou uznali a k jejímu zaplacení se zavázali. V tomto směru bylo tedy rozsudky nižších soudů, žalobu zamítající, potvrditi.

Jinak se má věc s částkou 11.000 Kč, z níž zbytek 5.000 Kč jest žalobou zpět vymáhán. Tato částka byla dána podle tvrzení samých žalo-

vaných za předčasné vystěhování bez výpovědi. Tato úplata neměla podkladu ve smlouvě nájemní ze dne 6. září 1924, kde nebyla smluvena, nýbrž byla slíbena teprve v ujednání ze dne 4. září 1925, kdy bylo jednáno o vyklizení najatých místností. Odvolací soud o tomto zbytku 5.000 Kč vůbec pomlčel, zahrnuv jej patrně také pod náhradu ujednanou v nájemní smlouvě. V tomto směru jest dovolací důvod § 503 čís. 4 c. ř. s. opodstatněn, neboť ujednání ze dne 4. září 1925 ve příčině úplaty za předčasné vystěhování odporuje záповědi § 20 (2) tehdy platného zákona ze dne 26. března 1925, čís. 48 sb. z. a n. Zákon vyjadřuje se přesně a jasně: »Zapovězena jsou veškerá právní jednání, kterými dosavadní nájemník dává sobě něco poskytnouti za postoupení bytu, nebo v souvislosti s tím.« Tato slova zákona přecházejí nižší soudy úplně mlčením, jakoby jich nebylo, ačkoliv o tom není nejmenší pochybnosti, že žalovaní manželé žádali a žalující manželé vyplatili žalobní částku 5.000 Kč v souvislosti s postoupením najatých místností. Slovo »postoupení« znamená tu tolik, jako uvolnění místností a tím odstranění překážky, by místnosti mohly býti vzaty do užívání jinou osobou, ať již novým nájemníkem, nebo vlastníkem domu (srv. k tomu také rozhodnutí čís. 7429 sb. n. s.). Co platí o postoupení bytu, platí také o postoupení hostinských místností (§ 30 zákona o ochr. náj.). Nejvyšší soud vyslovil již v rozhodnutí čís. 6045 sb. n. s., že se předpis § 20 (2) zákona o ochr. náj. vztahuje také na úmluvu mezi starým vypovězeným nájemníkem a majitelem domu, podle níž dal tento onomu úplatu za vystěhování. Takovou úplatu dali také v žalobní částce 5.000 Kč vlastníci domu nájemníkům. Avšak nejen doslov, nýbrž i úmysl a účel zákona jest jasný. Zákonodárci chtěli učiniti přítrž bytové lichvě a chtěli zameziti, by nebylo vykořisťováno bytové tísně k vynucování úplat, jichž by za pravidelných poměrů nebylo lze docíliti. Zákonodárci velmi dobře věděli, že v největším počtu případů najde si příjemce zakázané úplaty vždy nějaký důvod, jímž by úplatu ospravedlnil, ale byli si toho také vědomi, že by i v těch případech, kde by úplata měla býti náhradou za újmy skutečně utrpěné, mohlo býti bytové tísně zneužíváno k přemrštěným požadavkům. Četné a úporné spory o vrácení zakázaných úplat, při nichž žalovaní uplatňují nejrozumnější důvody pro podržení toho, co obdrželi, daly zákonodárcům za pravdu. Aby tedy jistě dosáhli svého cíle a zabránili využitkování bytové tísně v každém případě, pokládali zákonodárci za nejúčinnější prostředek naprostý zákaz jakýchkoliv úplat za postoupení bytu nebo v souvislosti s tím, ať byla úplata žádána z důvodu jakéhokoliv. Právě tato slova neměla by významu, kdyby se připouštěly výjimky ze zákazu pro ten neb onen případ. Pro správnost tohoto názoru svědčí také článek I. čís. 1 zákona ze dne 25. dubna 1924, čís. 80 sb. z. a n. (o trestání válečné lichvy), který praví, že se trestá nájemník bytu, jenž dává sobě nebo jinému poskytovat nebo slibovat prospěch majetkový »za postoupení bytu, nebo v souvislosti s tím«, ale který v posledním odstavci dodává, že toto jednání není trestné, jestliže nájemník bytu utrpěl postoupením majetkové újmy, rovnající se majetkovému prospěchu, jemu nebo jinému

poskytnutému nebo slíbenému. Zákonodárci tedy dobře o tom věděli, že mohou nastati případy, kdy nájemník utrpí postoupením bytu majetkovou újmu a že může nastati případ, kdy si nájemník dá poskytnouti nebo slíbiti jen náhradu, která se rovná utrpěné újmě. V takovém případě nechtěli nájemníka trestati, ale tím nebylo se dotčeno soukromoprávních následků jednání proti zákazu § 20 (2) zákona o ochr. náj., kteréžto soukromoprávní následky neměly utrpěti újmy, jak se výslovně praví ve zprávě ústavně-právního výboru poslanecké sněmovny tisk 4433/1924. Zcela v souladu s těmito zde vyličenými názory vyslovil nejvyšší soud již v rozh. čís. 2965 sb. n. s., že ustanovení § 14 zák. čís. 275/1920 (který odpovídal nynějšímu § 20 zák. o ochr. náj.), jsou rázu zcela všeobecného, by jimi bylo postiženo každé tam uvedené právní jednání. V souladu s tím bylo také prohlášeno v rozh. čís. 3007 sb. n. s., že je zapovězeno podle § 20 zákona o ochr. náj. (tehdy čís. 130/1922) poskytnutí náhrady dosavadnímu nájemníkovi přepouštějícímu byt, by si zařídil nový byt. V souladu s tím bylo řečeno také v rozh. čís. 6045 sb. n. s., že nezáleží na tom, že úplata byla dána částečně také jako náhrada za škodu z předčasného stěhování, jen když byla dána v souvislosti s postoupením bytu. V tomto rozhodnutí pojednává se také o námitce, že prý úplata byla dána za předčasné vystěhování a vzdání se výpovědi. Ze všeho toho, co posud uvedeno, jest zřejmo, že při správném právním posouzení věci jest žalobní nárok co do částky 5.000 Kč s 5% úroky od 18. července 1925 důvodem po právu. Ale přes to nelze ještě ve věci rozhodnouti, protože žalovaní uplatnili v žalobní odpovědi také vzájemné pohledávky k započtení, načež žalobci v přípravném spise tvrdili, že vzájemné pohledávky již vyrovnali. Nižší soudy však v důsledku zamítnutí celé žaloby z jiného důvodu se těmito přednesy neobíraly a bude tedy nutno v těchto směrech řízení doplniti. K tomu cíli bylo nutno částečně zrušiti oba nižší rozsudky podle § 510 c. ř. s.

Čís. 8353.

Ochrana nájemců (zákon ze dne 26. března 1925, čís. 48 sb. z. a n.).
Pod § 20 (2) zák. o ochr. náj. spadá též úplata daná pronajímatelem nájemci za uvolnění bytu.

(Rozh. ze dne 5. října 1928, Rv I 2195/27.)

Žalobkyně koupila roku 1924 dům, v němž měl žalovaný najatý byt. Ježto žalobkyně potřebovala bytu pro sebe, vyplatila v dubnu 1925 žalovanému odstupné 7.000 Kč za to, že žalovaný byt vyklidil. Žalobou, o níž tu jde, domáhala se žalobkyně na žalovaném vrácení oněch 7.000 Kč. Procesní soud první stolice žalobu zamítl, odvolací soud uznal podle žaloby.

Nejvyšší soud nevyhověl dovolání.