

## Čís. 1697.

**Povinnost nájemníka, platití nájemné, trvá i když setrvá v bytě svémocně.**

(Rozh. ze dne 30. května 1922, Rv I 260/22).

Když byla z městského divadla na Vinohradech vyloučena zpěvohra, uzavřeli dva nyní žalovaní členové se žalobkyní nájemní smlouvu ohledně sálu na 10—20 dnů za úplatu 60 K denně. »Zpěvohra« nastěhovala se do najatého sálu dne 1. listopadu 1919 a byla vyklizena dne 31. března 1920. Žalobu o zaplacení dlužného nájemného za celou dobu nájemní oba nižší soudy zamítly, majíce za to, že žalovaní při uzavírání nájemní smlouvy nejednali vlastním jménem a v úmyslu převzítí osobní závazek.

Nejvyšší soud zrušil rozsudky obou nižších soudu a vrátil věc prvému soudu, by o ní dále jednal a ji znovu rozsoudil, mimo jiné z těchto

**důvodů:**

Dle přísného práva by nevyklizení v čas zakládalo vlastně závazek ne k placení nájemného, nýbrž k náhradě škody, jejíž výše by se mohla po případě od nájemného různiti, býti větší nebo menší, avšak žalovaní se v prvé stolici nijak proti tomu nebránili, že se žádá nájemné a ne náhrada škody, nýbrž výslovně vytykají žádanému nájemnému (»podnájemnému«) přemrštěnost a činí námitku kompensace v ten rozum, že při nuceném vyklizení dne 31. března 1920 učiněno dohodnutí, že žalující za elektrickou instalaci, kterou tam zpěvohra dala a kterou tam nechá, srazí si z nájemného, jež má k požadování, 10.000 K. Teprve v dovolacím sdělení vykládají, že požadavek z titulu činže po uplynutí smluvní doby (20 dnů) není proti jejich osobám právně odůvodněn, další setrvání zpěvohry v sále nebylo prý pokračováním nájemního poměru. Ale má-li to býti odpor proti nároku žalobnímu z toho důvodu, že žalobkyně po vypršení ujednané nájemní lhůty není oprávněna žádati něco z titulu činže, tedy by se to musilo považovati za novou námitku, která v dovolacím řízení přípustna není (§ 482 odstavec první c. ř. s.). Než nehledě k tomu, nelze zajisté pochybovati, že nájemník, jenž má podle smlouvy, výpovědi nebo rozsudku místnost vykliditi, avšak tak neučiní a dále v užívání místnosti pokračuje, nájemné platiti musí; nelze připustiti, by jí užíval darmo. Dle vlád. nař. ze dne 25. června 1920, čís. 409 sb. z. a n. může soud povolití odklad exekuce na vyklizení, a to třeba opětovně, i jistotně se předpokládá, že příslušné nájemné musí se platiti dále, že pronájemce aspoň v tom zkracován býti nemá. Nájemné je jen jedna složka škody, kterou nájemce svémocně v místnosti setrvávající (svémocně t. j. bez soudního svolení, bez povolení odkladu exekuce) platiti musí; má-li pronájemce mimo to ještě další škodu, musí hraditi i tu. Jestliže tedy žalovaní ručí za následky nevyklizení, ručí především za nájemné v mezinácasí od vypršení lhůty až do vyklizení sběhlé. Přemrštěnost nájemného smlouvou ustanoveného však nelze namítati, dokud se neuplatňuje zkrácení nad polovici ceny.