

Čís. 8512.

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

Podle § 12 (7) zákona není od 1. dubna 1925 přípustno přesunutí náklad na investice na nájemníka. Co bylo z toho důvodu dáno pronajímateli kromě nájemného, jest zakázanou úplatou podle § 20 (2) zák.

(Rozh. ze dne 29. listopadu 1928, Rv II 206/28.)

Žalobce domáhal se na žalované zaplacení 5.000 Kč, poněvadž prý smlouva ze dne 13. ledna 1926, pokud se jí zavázal kromě nájemného též platiti příspěvky na adaptace 5.000 Kč, jest vzhledem k § 20 zák. na ochr. náj. nicotnou. Žalobě bylo vyhověno soudy všech tří stolic, Nejvyšším soudem z těchto

důvodů:

Dovolací důvod nesprávného právního posouzení věci není opodstatněn. V četných a úporných sporech o vrácení zakázaných úplat podle § 20 (3) zákona o ochr. náj. uplatňují žalovaní vždy nějaký důvod, pro který pokládají podržení přijaté úplaty za oprávněné. Tak také dovolatelka míní, že byla oprávněna žádati a přijati od nájemníka částečnou náhradu nákladů, které vynaložila na adaptaci náhradní obchodní místnosti, ne sice pro tohoto nájemníka, nýbrž pro svého dřívějšího nájemníka a nad to v jiném domě. Ale její názor je mylný. Podle skutkového zjištění nižších soudů dala si žalovaná jako pronajímatelka roku 1926 slíbiti a vyplatiti od žalobce jako nájemníka za to, že mu pronajala ve svém domě obchodní místnost, kromě nájemného také ještě 5.000 Kč jako částečnou náhradu nákladů, které ve výši 20.000 Kč vynaložila na adaptaci náhradní obchodní místnosti v jiném domě pro svého dřívějšího nájemníka. Již v tomto zjištění jsou obsaženy všechny předpoklady § 20 (2) zák. o ochr. náj., který zapovídá veškerá právní jednání, jimiž si dává pronajímatel poskytnouti kromě nájemného něco za to, že pronajímá byt, což platí podle § 30 zák. o ochr. náj. také pro obchodní místnost. V souzeném případě platí to tím spíše, že podle zjištění nižších soudů byla již v ujednaném nájemném 600 Kč, pokud se týče 750 Kč měsíčně obsažena také měsíční částka 400 Kč, později 550 Kč jako poplatek za půjčení a opotřebení inventáře a jako příspěvek na adaptaci náhradní místnosti. Dovolatelka snaží se ospravedlniti přijatou úplatu tím, že učinila náklad na adaptaci náhradní místnosti sice pro dřívějšího nájemníka, ale že jen tím byl umožněn pronájem uprázdněné obchodní místnosti žalobci a že jest tedy spravedливо, by tento převzal amortisaci sumy vynaložené na získání místnosti, kterou najal. Také v té příčině jest dovolatelka na omylu. Smlouva o zaplacení 5.000 Kč byla uzavřena dne 13. ledna 1926, tedy za účinnosti zákona ze dne 26. března 1925, čís. 48 sb. z. a n., který — jak nižší soudy

správně vyložily — prohlásil v § 12 (7) pro budoucnost za nepřipustné zvýšení nájemného z důvodu, že byly provedeny mimořádné nutné obnovy domu. Tento zákon již nepřipouští přesun nákladu na opravy a obnovy domu na nájemníky, protože poskytl v náhradu za to majitelům domu nezdánitelné trojí zvýšení nájemného (srov. důvodovou zprávu sociálně-politického výboru poslanecké sněmovny tisk 5113, důvodovou zprávu vládního návrhu tisk 5091 a k tomu rozhodnutí čis. 6564 sb. n. s.). Z důvodů takových mimořádných investic není od 1. dubna 1925 přípustné ani zvýšení nájemného, tím méně zaplacení určité jistiny a není přípustné ani při investicích v témže domě, kde nájemník místnost najal, tím méně v jiném domě. Co bylo z tohoto důvodu pronajímateli mimo nájemné dáno, jest zakázanou úplatou podle § 20 (2) zák. o ochr. náj. Žaloba o vrácení úplaty jest v § 20 (3) zák. o ochr. náj. plně odůvodněna.

Čís. 8513.

Vyloučení darování ze započtení na povinný díl (§ 785, druhý odstavec obč. zák.) platí bez ohledu na to, zda osoba oprávněná k povinnému dílu jest zletilou či nezletilou.

(Rozh. ze dne 29. listopadu 1928, Rv II 225/28.)

Žalobkyně byla vnučkou Jana K-a, zesnulého dne 8. února 1927 bez posledního pořízení. K pozůstalostnímu řízení pro nemajetnost zůstavitele nedošlo. Žalobou, o niž tu jde, domáhala se žalobkyně na žalovaných zaplacení 105.000 Kč, tvrdíc, že zůstavitel postoupil žalovaným usedlost za 210.000 Kč. O b a n i ž š í s o u d y žalobu zamítly, o d v o l a c í s o u d z těchto důvodů: Právní řešení tohoto sporu spočívá na zjištění napadeného rozsudku, že se smlouva, kterou Jan K. žalovaným manželům postoupil nemovitosti v žalobě uvedené, stala skutečně dne 3. srpna 1922, tudíž dříve než dvě léta před 8. únorem 1927, kdy postupitel Jan K. zemřel, a dále na zjištění, že žalovaní nepatří k osobám majícím po Janu K-ovi nárok na povinný díl, poněvadž žalovaná jest zůstavitelovou neteří. Odvolatelka proti tomuto zjištění v odvolacím spisu nebrojí a také odvolací soud zjištění tato bere za svá. Podle názoru odvolacího soudu obsahuje § 785 druhý odstavec obč. zák. podle svého doslovu a zařazení jenom pravidlo, kdy, ke kterým darům a jakým způsobem lze přihlížeti při vypočítání povinného dílu osob, jež jsou nepominutelnými dědici zůstavitelovými podle § 762 obč. zák. Právě v zájmu disposiční volnosti obdarovaného a v zájmu právní jistoty bylo tímto zákonným předpisem stanoveno, že odporovatelnost takového darování jest časově vymezena. Názor žalující strany, že druhý odstavec § 785 obč. zák. jest rázu všeobecného a že ho nelze použítí v souzeném případě, poněvadž žalující strana jest osobou nezletilou, nemá opory v zákoně vzhledem k jasnému ustanovení § 1494 obč. zák., ana žalob-