

D ů v o d y :

Podle § 21 odst. 4 zákona ze dne 11. května 1923 čís. 106 sb. z. a n. není do potvrzujícího usnesení druhé stolice opravného prostředku, kteréžto speciální ustanovení platné pro toto řízení o návrzích na určení odměny nebylo dotčeno zákonem ze dne 19. června 1931 čís. 100 sb. z. a n. (odst. 2 c. z.).

Čís. 14489.

Ustanovení § 20 (3), nyní § 18 (2) zákona na ochranu nájemníků (vyhl. čís. 62/34 Sb. z. a n.).

Šestiměsíční promlčecí lhůta k uplatnění nároku na vrácení nepřiměřené odměny za zprostředkování nájmu začíná běžeti od zrušení nájemní smlouvy předešlého nájemníka, spadá-li zprostředkování nájmu a vyplacení odměny do téže doby.

(Rozh. ze dne 27. června 1935, Rv II 331/33.)

Žalobce zaplatil žalovanému za zprostředkování nájmu 16.000 Kč a to ještě dříve, nežli se do bytu nastěhoval. To učinil v roce 1923 ihned, jakmile se dřívější nájemník vystěhoval. Dne 7. prosince 1931 se žalobce z bytu vystěhoval a opíraje se o ustanovení § 20 zák. na ochr. nájemníků žádá na žalovaném 16.000 Kč, jež mu za zprostředkování nájmu zaplatil. **P r v ý s o u d** uznal podle žaloby. **D ů v o d y :** Podle § 20 odst. 3 zák. o ochr. náj. může to, co bylo plněno proti ustanovení odst. 2, býti požadováno zpět se zákonnými úroky. Podle odst. 2 jest zapovězeno dáti si poskytnouti nepřiměřenou odměnu za zprostředkování nájmu. O zprostředkování nájmu tu jde. Odměna 16.000 Kč za zprostředkování nájmu bytu, za který se platí měsíčně 400 Kč, jest nepřiměřená a nezvykle vysoká. Žalobní žádost jest tedy odůvodněna. **Názor žalovaného**, že nárok žalobcův jest promlčen, není správný. Podle ustanovení § 20 zák. o ochr. náj. promlčí se nároky na vrácení odměny za zprostředkování během 6 měsíců od zrušení nájemního poměru. Jde o poslední nájemní poměr. **Názor**, že zákon míní zde nájemní poměr předcházející, není správný, ježto potom v případě, že byt zůstal před tím víc než 6 měsíců prázdný, toto ustanovení zákona bylo by illusorní. Žalobce vystěhoval se z bytu teprve v prosinci roku 1931, žaloba byla podána dne 3. února 1932. **O d v o l a c í s o u d** zamítl žalobu.

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

D ů v o d y :

Jde jen o výklad § 20 (3) posl. věta zák. na ochr. nájemníků ze dne 26. dubna 1923 čís. 85 sb. z. a n., pokud se týče ze dne 25. dubna 1924 čís. 85 sb. z. a n. (nyní § 18 (2) posl. věta zák. na ochr. náj. ve znění vyhlášky ministra sociální péče ze dne 24. března 1934 čís. 62 sb. z. a n.), od kdy jest počítati 6měsíční promlčecí lhůtu v případě, že nájemník domáhá se vrácení nepřiměřené odměny na osobě, která mu

zprostředkovala nájem. Nejvyšší soud se zabýval otázkou, od kdy jest počítati 6měsíční promlčecí lhůtu, již v několika rozhodnutích, při čemž vyslovil v rozhodnutí čís. 4585 sb. n. s. zásadu, že lhůtu jest počítati ode dne, kdy skončila nájemní smlouva, která se uskutečnila za zapovězené plnění, a to pro všechny tři skupiny zapovězeného plnění uvedené ve vrchu dotčených zákonných předpisech. Ale zásadu tu opustil již v rozhodnutích čís. 4943 sb. n. s., v němž dovodil, že lhůta počíná se zrušením smlouvy předešlého nájemníka, jenž za úplatu postoupil byt. V tomto smyslu se pak judikatura ustálila v dalších rozhodnutích, a to jak uveřejněných (srov. na př. rozhodnutí čís. 9179, 9292 sb. n. s. a rozhodnutí čís. 1015 sb. L. S.), tak neuveřejněných, jež jsou uvedeny v posléz dotčeném rozhodnutí č. 1015 sb. S. L. Jak již svrchu bylo uvedeno, rozoznává zákon tři druhy zakázaných úplat, a to pro dosavadního nájemníka, úplatu pro pronajímatele a odměnu za zprostředkování nájmu. Jen proti pronajímateli počíná se 6měsíční lhůta promlčecí teprve zrušením nájemního poměru, za jehož uzavření mimo nájemné zapovězenou úplatu přijal, nikoliv proti nájemníku, jenž sobě nebo někomu jinému dal poskytnouti za postoupení bytu nebo v souvislosti s tím nějakou úplatu. Co platí pro spor mezi dřívějším a pozdějším nájemníkem, platí tím spíše pro spor pozdějšího nájemníka se zprostředkovatelem nájmu, který za to si dal poskytnouti nepřiměřenou odměnu, jak nejvyšší soud vyslovil ve svém posudku ze dne 13. prosince 1928 čís. pres. 1273/28 uveřejněném v Právniku z roku 1929 na str. 489. Tento názor nejvyššího soudu jest zastáván v četných rozhodnutích, z nichž stačí odkázati k zevrubným důvodům rozhodnutí čís. 4943 sb. n. s. Není třeba obíratí se otázkou, od kdy by běžela promlčecí lhůta, kdyby v době poskytnutí nepřiměřené odměny zprostředkovateli nájemní smlouva mezi pronajímatelem a dřívějším nájemníkem byla již zrušena, a zda by se začínala teprve placením odměny (srov. k tomu na př. rozh. čís. 8352 sb. n. s.), neboť žalobce vyplatil odměnu 16.000 Kč za zprostředkování nájmu ještě před nastěhováním se do bytu, což učinil ihned po vystěhování se dřívějšího nájemníka Bernarda C., takže poskytnutí nepřiměřené odměny za zprostředkování nájmu spadá do stejné doby, jako zrušení nájemní smlouvy dřívějšího nájemníka. Vyhovuje proto spíše úmyslu a účelu zákona, počítá-li se 6měsíční promlčecí lhůta od zrušení nájemní smlouvy předchozího nájemníka, neboť žalobce nastěhovav se do bytu ihned po jeho vyklizení asi v prosinci 1923 mohl bez obavy o získaný již byt uplatniti v 6měsíční lhůtě proti zprostředkovateli nárok na vrácení nepřiměřené odměny.

Čís. 14490.

Jde o věc prázdninovou, domáhá-li se syn na matce odměny za činnost, kterou vyvíjel v jejím podniku za předpokladu, že podnik ten mu bude jednou odevzdán.

(Rozh. ze dne 27. června 1935, Rv II 815/33.)

Žalobce uplatňuje, že byl v řeznické živnosti žalované strany (své matky) činný jako obchodvedoucí. Po celou dobu nebyla mu prý žalo-