

Čís. 13085.

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

»Stavební příspěvek« daný nájemcem pronajímateli kromě nájemného, třebaže ve lhůtách, ku provedení nutných oprav, jest zakázanou úplatou ve smyslu § 20 zákona. Lhostejno, že smluvené nájemné bylo nízké.

(Rozh. ze dne 7. prosince 1933, Rv I 675/32.)

Žalovaný pronajal žalobci místnosti a žádal kromě ročního nájemného 3.000 Kč ještě zaplacení t. zv. stavebního příspěvku 5.000 Kč ve lhůtách. Žalobce stavební příspěvek zaplatil. Žalobou, o niž tu jde, domáhal se nájemce na pronajímateli vrácení oněch 5.000 Kč, ježto zažalovaná částka byla žalovanému vyplacena proti ustanovení § 20 (1) zák. o ochr. náj. Žalobě bylo vyhověno soudy všech tří stolic, Nejvyšším soudem z těchto

důvodů:

Nižší soudy zjistily, že mezi stranami byla dne 1. července 1926, — za platnosti zákona ze dne 26. března 1925 čís. 48 sb. z. a n. — uzavřena nájemní smlouva o obchodní místnosti (krámu) se zadní místností a sklepem pro uhlí za roční nájemné 3.000 Kč, že žalovaný (pronajímatel) žádal od žalobkyně (nájemkyně) kromě nájemného ještě tak zvaný stavební příspěvek 5.000 Kč do určité doby ve lhůtách splatný, že zaplacení této částky bylo podmínkou uzavření smlouvy nájemní, a že žalobkyně částku tu ve smluvené době žalovanému zaplatila. Tyto skutečnosti postačily úplně k tomu, aby žalovaný byl odsouzen k vrácení přijaté částky podle § 20 odst. (3) zákona na ochranu nájemníků č. 48/1925. Žalovaný v řízení před soudem první stolice vůbec netvrdil, že »stavební příspěvek« byl ve skutečnosti částí smluveného nájemného, nýbrž výslovně uvedl, že příspěvek ten měl býti zaplacen k provedení nutných oprav. Otázka, zda smluvená činže 3.000 Kč ročně byla nízká, je nerozhodna, a nebylo proto v tomto směru třeba prováděti jediný nabídnutý důkaz výsledkem stran. Nejvyšší soud vyslovil již v četných rozhodnutích a odůvodnil zevrubně, že podle § 20 (1) dříve § 20 (2) — zák. o ochr. náj. smí pronajímatel žádati za pronajmutí bytu nebo jiných místností jen nájemné a nic jiného, a že zejména od doby účinnosti zákona čís. 48/1925 jest nepřipustné i jen zvýšení nájemného z důvodu nutných oprav neb obnovy domu, vyjímajíc jedině případ § 12 (4) zákona o ochr. náj., o nějž v tomto sporu nejde (srov. na př. rozh. čís. 6564, 8923, 9486 a 12.360 sb. n. s.). Ano jest v souzeném případě zjištěno, že si žalovaný za pronájem místnosti dal slíbiti a vyplatiti ještě zvláštní úplatu splatnou v určité době, došlo v tomto směru ke smlouvě zákonem zapovězené, a žalobkyně je podle § 20 (2) dříve § 20 (3) oprávněna požadovati od žalovaného zpět částku 5.000 Kč žalovanému proti ustanovení § 20 (1) dříve § 20 (2) zák. o ochr. náj. vyplacenou.