

## d ů v o d ů :

Nezáleží na tom, že žalobce, který, jak nižší soudy uznávají, byl vskutku pachtýřem sprostředkovatelské živnosti, byl správním úřadem schválen jen jako náměstek. Mohl přes to sjednávatí platně obchody vlastním jménem a na vlastní účet, poněvadž se k platnosti sprostředkovatelské smlouvy vůbec nevyžaduje, by sprostředkovatel měl úřední oprávnění k provozování této živnosti (sb. n. s. č. 8562). Avšak nižší soudy mají pravdu v tom, že nenastaly předpoklady, na nichž závisel žalobcův nárok na provisi. Sprostředkovatel má nárok na odměnu, když vykonal činnost, za kterou mu příkazce slíbil odměnu. Když vykonal činnost jinou, než umluvenou, nemá nároku na odměnu, a to ani, když došlo mezi stranami k ujednání smlouvy a když činnost, již sprostředkovatel skutečně vykonal, jest v příčinné souvislosti s tímto výsledkem. Podle zjištění nižších soudů ujednal žalobce se žalovaným, že obdrží od něho 3% provisi, když jeho obchod prodá. Tím nelze rozuměti jen oznámení nebo přivedení kupitele, nýbrž jeho úkolem bylo, dosíci toho, by se strany o kupu shodly. Tomuto úkolu však žalobce nedostál, neboť podle zjištění nižších soudů se žalobce od doby, kdy klub inserát uveřejnil a T. se na něj přihlásil, již jednání nesúčastnil a k dohodě mezi stranami došlo součinností svědka Sch-a, nikoliv žalobce. Již tento důvod stačí, by byla žaloba zamítnuta.

## Čís. 9595.

Zřekl-li se odvolatel v odvolacím spise výslovně ústního odvolacího líčení a žalovaní neprohlásili ani ve lhůtě k odvolacímu sdělení ani ve sdělení samém, že trvají na tom, by se konalo ústní líčení, jest míti za to, že se rovněž zřekli ústního odvolacího líčení, třebaže učinili v odvolacím sdělení eventuelní návrh, by byly v odvolacím řízení opakovány důkazy.

Ochrana nájemců (zákon ze dne 28. března 1928, čís. 44 sb. z. a n.). Jde o novou nájemní smlouvu ve smyslu § 31 čís. 4 zák., byli původním nájemcem bytu sám jeden advokát, kdežto po 31. březnu 1928 najal část původního bytu (kancelářské místnosti) onen advokát s druhým advokátem jako spolunájemníci, třebas druhý advokát byl již dříve společníkem onoho advokáta.

Nevztahovala-li se na nájemní poměr ochrana nájemců, nemohly strany žádati, by soud rozhodl o svolení k výpovědi v nesporném řízení.

(Rozh. ze dne 31. ledna 1930, Rv I 1758/29).

Advokát Dr. G. byl po leta nájemníkem v domě manželů B-ových. Dne 14. dubna 1928 uzavřeli advokáti Dr. G. a Dr. Sch. novou nájemní smlouvu s manželi B-ovými, již najali od nich část dosavadního bytu Dr. G-a. Proti výpovědi manželů B-ových z nájmu namítli Dr. G. a Dr. Sch. najmě, že tu nešlo o novou nájemní smlouvu ve smyslu § 31 čís. 4 zák. čís. 44/1928 a že se tudíž na nájemní poměr vztahovala ochrana nájemců. Procesní soud prvé stolice výpověď

zrušil, o d v o l a c í s o u d ponechal výpověď v platnosti. D ů v o d y : Hlavním odvolacím důvodem je nesprávné posouzení věci po stránce právní a proto se odvolací soud zabývá hlavně s tímto odvolacím důvodem. Jím napaden jest názor prvního soudu, že původní nájemní smlouva smlouvou ze dne 14. dubna 1928 byla prodloužena na neurčitou dobu. Podle názoru odvolatelů nebyl dřívější nájemní předmět novou nájemní smlouvou pronajat, nová nájemní smlouva se týká nového nájemníka a nová nájemní smlouva uzavřena byla v úmyslu, by se ochrana nájemníků na ni nevztahovala. Tento odvolací důvod jest opodstatněn. § 31 čís. 4 zákona o ochraně nájemníků zní, že ochrany tohoto zákona nepoživají nájemní smlouvy uzavřené po vyhlášení zákona s novým nájemcem neb podnájemníkem. Na výkladu tohoto ustanovení spočívá rozhodnutí sporu. Prvý soud dospěl k závěru, že se o nového nájemníka nejedná, ježto je prokázáno, že Dr. Emil G. vypovězené místnosti má najaty již asi po dvacet let, že tudíž není pochyby, že prvvyprávěný není novým nájemníkem ve smyslu § 31 čís. 4 zákona o ochraně nájemníků. Ohledně Dr. Otmara Sch. jest prokázáno, že vstoupil do kanceláře Dr. Emila G. v únoru 1928, tudíž před vyhlášením platného zákona o ochraně nájemníků jako společník a že Dr. G. již před uzavřením společenské smlouvy došel k vypovídající straně a sdělil jí, že Dr. Sch. do jeho kanceláře vstoupil jako společník, proti čemuž vypovídající strana nic nenamítala. Viděla též po otevření kanceláře Dr. Sch-a, že si připevnil svou tabulku s firmou na pilíř u vchodu domu a na dveře kanceláře, aniž to vytkla vypovídající straně. Za těchto okolností je prý Dra. Otmara Sch-a od února 1928 považovati za nového nájemníka. Tento závěr jest však nesprávný. Stará nájemní smlouva byla uzavřena jen s Dr. Emilem G-em. Tím, že si Dr. G. přibral společníka a vypovídající straně to, snad z důvodu slušnosti, hlásil, nestal se ještě Dr. Sch. spolunájemníkem vypovězeného bytu, anž s ním nebylo ani ještě jednáno před uzavřením nové nájemní smlouvy. O nájemném, o jeho výši nebylo jednáno a okolnost, že si nájemník přibere společníka, nemění ještě nic na původní nájemní smlouvě. Dr. Sch., jak již bylo řečeno, před uzavřením nové nájemní smlouvy s vypovídající stranou nikdy o nájmu kancelářských místností a bytu nemluvil a nemůže sdělení Dr. G-a, že si přibírá společníka, míti v zápětí, že byl nájemní poměr rozšířen na Dr. Sch-a. Vypovídající strana ani netvrdí, že Dr. Sch. znal podmínky staré nájemní smlouvy. Jest tudíž přímo vyloučeno, že Dr. Sch. mohl do staré nájemní smlouvy vstoupiti bez svého přivolení a rozhodnutí. Je tedy Dr. Otmar Sch. v nové nájemní smlouvě ze dne 14. dubna 1928 novým nájemníkem. Podnájemníkem Dr. Otmar Sch. nikdy nebyl, Dr. G. ho za podnájemníka nepovažoval, anž byl jeho společníkem a za něho ho též označil pronajímající straně. Že Dr. Sch. měl na pilíři při vchodu do domu též svou tabulku, nemá nic společného s nájemním poměrem a proto je tato okolnost bez významu. Dr. G. jest sice starým nájemníkem. S ním však nová nájemní smlouva uzavřena nebyla, byla uzavřena jen s Dr. G-em a s Dr. Sch-em, a proto jest smlouva ze dne 14. dubna 1928 považovati za novou nájemní smlouvu, nikoliv za pokračování ve staré nájemní smlouvě. Nová nájemní smlouva tvoří nedílný celek, nelze říci,

že jde o dvě nájemní smlouvy, o jednu s Dr. G-em a o jednu s Dr. Sch-em, a proto jest najímající stranou Dr. G. a Dr. Sch., což jest něco jiného, než když najímající stranou byl jen Dr. G. S tohoto stahoviska jde tedy též o novou nájemní smlouvu, nikoliv o smlouvu, která by byla pokračováním ve staré nájemní smlouvě. Nájemný předmět staré smlouvy se též liší od předmětu nové nájemní smlouvy. Předmětem staré nájemní smlouvy byly tři místnosti, kterých bylo používáno za kanceláře a za byt Dr. G-a jako celku. Nájemné nebylo děleno na nájemné za kanceláře a na nájemné za byt, kdežto předmětem nové smlouvy jest jen kancelář obmezená na nejnntnější potřeby. Poměr není tedy takový, jak se vypovězená strana domnívá, že byt byl o několik místností zmenšen, nýbrž předmětem nové smlouvy jest jen kancelář, technicky řečeno něco zcela jiného, než ve staré smlouvě. Jsou tedy splněny podmínky § 31 čís. 4 zákona o ochraně nájemníků a proto se na nový nájemní poměr zákon o ochraně nájemníků nevztahuje. Pro výpověď nepřichází v úvahu nesporné řízení podle zákona o ochraně nájemníků, nýbrž řízení podle § 560 a násl. c. ř. s.

N e j v y š š í s o u d nevyhověl dovolání mimo jiné z těchto

#### d ů v o d ů :

Žalovaní napadají rozsudek odvolacího soudu dovolacími důvody čís. 2, 3 a 4 § 503 c. ř. s. Podle čís. 2 vytýkají dovolatelé odvolacímu řízení vadnost, protože odvolací soud rozhodl o odvolání, nenařídív ústní odvolací líčení, ač odpůrce v odvolacím sdělení učinil návrh na opakování důkazů provedených v prvé stolici. Tím žalovaní uplatňují vpravdě zmatečnost podle § 477 čís. 4 c. ř. s. (§ 503 čís. 1 c. ř. s.). Výtka jest lichá. Žalobci se zřekli v odvolacím spisu výslovně ústního odvolacího líčení. Žalovaní neprohlásili ani ve lhůtě k odvolacímu sdělení ani ve sdělení, že trvají na tom, by se konalo ústní odvolací líčení. Bylo proto podle § 492 c. ř. s. míti za to, že se rovněž zřikají ústního odvolacího líčení. Této zákonné domněnce nevadí, že v odvolacím sdělení učinili eventuelní návrh, by v odvolacím řízení byly důkazy opakovány, neboť tím bylo jen ponecháno uvážení odvolacího soudu, by nařídil opakování důkazů a k tomu účelu ustanovil ústní odvolací líčení, nelze však v tomto eventuelním návrhu shledati prohlášení, že žalovaní trvají na odvolacím líčení. Není tu tedy zmatečnosti podle § 477 čís. 4 c. ř. s. (§ 503 čís. 1 c. ř. s.).

Ve věci samé napadají žalovaní právní názor odvolacího soudu, že nájemní smlouvou ze dne 14. dubna 1928, kterou uzavřeli jako nájemníci se žalobci jako pronajímateli části obytných místností, které před tím Dr. Emil G. sám měl najaté, tctiž ohledně tří obytných místností v přízemí domu, kterých užíval jako místností kancelářských, založen byl nájemní poměr, na který se podle ustanovení § 31 čís. 4 zákona o ochraně nájemníků ze dne 28. března 1928 čís 44 sb. z. a n. nevztahuje ochrana nájemníků. Podle ustanovení § 31 čís. 4 zákona nevztahuje se tento zákon na byty a místnosti, které se po vyhlášení zákona, po 31. březnu 1928, pronajímají novému nájemníkovi nebo podnájemníkovi. Toto zákonné ustanovení přiléhá na souzený případ. Odvolací soud usoudil správně ze zjištěných skutečností, že před uzavřením řečené nájemní

smlouvy byl nájemcem původního velkého bytu, tudíž i oněch tří kancelářských místností jako části tohoto bytu, jen Dr. Emil G., nikoliv i Dr. Otmár Sch., poněvadž tento, když před uzavřením zmíněné nájemní smlouvy jako společník Dr. G-a vstoupil do jeho kanceláře, nevstoupil tím zároveň do dosavadního nájemního poměru mezi manžely B-ovými a Dr. G-em, nedohodnuv se o tom s pronajímateli, s manželi B-ovými. Dr. Sch-r nestal se, jak odvolací soud správně seznal, ani podnájemníkem Dr G-a, neboť nebylo ani tvrzeno, že mezi nimi došlo k uzavření nájemní smlouvy. Tím, že Dr Sch-r vstoupil do advokátní kanceláře Dr G-a jako společník nestal se Dr Sch-r o sobě ani spolunájemníkem kancelářských místností ani podnájemníkem Dr G-a. Ostatně, i kdyby Dr Sch-r byl podnájemníkem Dr G-a, stal se, najav místnosti spolu s Dr G-em přímo od vlastníků, proti nim nájemníkem novým, poněvadž jako podnájemník nebyl s nimi ve smluvním poměru. Neprávem tudíž dovolatelé z nesporné skutečnosti, že Dr G. ústně oznámil manželům B-ovým, že Dr Sch-r vstoupil do jeho kanceláře a že jmenovaní manželé proti tomu neučinili námitky, naopak trpěli, že Dr Sch-r svou firemní tabulku na domě připevnil, dovozují, že Dr Sch. byl již tehdy pronajímateli jako spolunájemník kancelářských místností schválen a přijat.

### Čís. 9596

**Zrušení nájemní smlouvy pro neplacení nájemného (§ 1118 obč. zák.) lze se domáhati teprve, když nájemník po uplynutí příštího činžovního období ještě nezaplatil úplně činži za předešlé období, ač byl upomínán.**

(Rozh. ze dne 31. ledna 1930, Rv I 2091/29.)

Propachtovatel domáhal se na pachtýři, by bylo uznáno právem, že se pachtovní smlouva uzavřená ústně mezi žalobcem a žalovaným v srpnu 1928 o provozování hostinské a výčepní živnosti a o používání místností s provozováním živnosti této spojených ve smyslu § 1118 obč. zák. předčasně zrušuje a že jest žalovaný povinen místnosti vykliditi a žalobci ve vyklizeném stavu odevzdati. O b a n i ž š í s o u d y uznaly podle žaloby. N e j v y š š í s o u d žalobu pro tentokráte zamítl.

### D ů v o d y :

Žalobce domáhá se předčasněho zrušení nájemní smlouvy, jež byla uzavřena mezi ním jako pronajímatelem a žalovaným jako nájemníkem na neurčitou dobu podle § 1118 obč. zák. pro neplacení sročního nájemného. Podle § 1118 obč. zák. může pronajímatelem býti žádáno předčasné zrušení nájemní smlouvy, t. j. zrušení bez předchozí výpovědi, když nájemce, byv upomenut, prodlévá se zaplacením nájemného tak, že projitím období nezapravit úplně dlužné nájemné. Podle tohoto ustanovení může tudíž nájemní smlouva pro nezaplacení nájemného býti zrušena teprve, když nájemník po uplynutí příštího činžovního období ještě nezaplatil úplně činži za předešlé období, ač byl upomínán, tedy když dvě činžovní splátky nejsou zapraveny. V souzeném případě jest