proti výroku rozhodčího soudu nebránil, majíc tu patrně na zřeteli nález rozhodčího soudu pro pensijní pojištění v Brně ze dne 20. prosince 1927 č. j. Cp II 54/27/6, nemá to ve sporu významu, když dovolatelka neuvádí, jakými prostředky se měl Josef P. proti tomuto nálezu brániti (srv. § 76 odst. 5 zák. č. 89/20) a nedoličuje, zda tak mohl s úspěchem učiniti.

Není tedy dovolací důvod č. 4 § 503 c. ř. s. opodstatněn, pokud byl ve smyslu zákona proveden.«

Rozhodnutí nejvyš. soudu ze dne 2. května 1930 Rv II 485/29. Dr. Langer.

Pod zákazy § 14, odst. 2. zákona čís. 275/1920 a § 20 (2) pozdějších zákonů na ochranu nájemníků náleží také případ, že si dá někdo jiný, než pronajimatel, poskytnouti nebo slíbiti něco za to, že bude byt pronajat, ledaže by šlo jen o přiměřenou zprostředkovatelskou provisi.

Krajský i vrchní soud odsoudily žalovanou manželku pronajimatelovu k vrácení přijaté úplaty 8000 Kč. Nejvyšší soud nevyhověl dovolání žalované z těchto důvodů:

Dovolatelka uplatňuje důvody § 503 čís. 3 a 4 c. ř. s., leč neprávem.

Odvolací soud převzal skutková zjištění prvního soudu, že žalovaná oznámila žalobci v dopise, že odstupné jest poněkud malé a že musí ještě něco k odstupnému přidati; dále, že prohlásila při hádce žalobci: »já Vám dám těch 8000 Kč zpět a hleďte, abyste přišli z domu« a konečně, že žalobce zaplatil žalované nikoliv jen přiznaných 2000 Kč, nýbrž celých 8000 Kč. a to jako odstupné, protože při úmluvě nebyla řeč o úhradě výloh spojených se zavedením elektrického osvětlení. Praví-li odvolací soud dále, že došel na základě těchto zjištění k přesvědčení, že žalovaná jednala se žalobcem o pronájem bytu, jako by byla majitelkou domu a že jako taková též od něho přijala odstupné 8000 Kč a praví-li konečně, že žalovaná přijala od žalobce peníze jako odstupné, vydávajíc se za majitelku domu, ač ve skutečnosti majitelkou nebyla a má nyní oněch 8000 Kč sine causa, jsou to jen právní závěry odvolacího soudu, jimiž již odůvodňuje odsouzení a nikoli skutkové předpoklady, jež by bylo možno napadati dovolacím důvodem § 503 č. 3 c. ř. s.

Ale tyto právní závěry neopodstatňují ani dovolacího důvodu § 503 č. 4 c. ř. s., o němž bude hned pojednáno. Nižší soudy vyhověly žalobě podle § 14 zák. ze dne 8. dubna 1920, č. 275 Sb.

z. a n. (pod nějž tento případ spadá) a odvolací soud také ještě bezdůvodným obohacením žalované. Dovolatelka napadá tyto právní názory v podstatě proto,

a) že žádný ze tří případů § 14, odst. 2 cit. z. tu nedopadá, ježto žalovaná nebyla ani nájemnicí nebo jinou uživatelkou bytu, ani pronajimatelkou a že žalobce netvrdil a nedokázal, že by žalovaná byla zprostředkovatelkou a že by byla odměna 8000 Kč nepřiměřenou;

b) že tu nedopadají ani předpisy občanského zákona o bezdůvodném obohacení (§§ 1431 a 1432 obč. zák.), protože se žalobce zavázal k plnění za námahu žalované, nejsa v omylu a mimo to platil, věda, že není dlužen.

Stačí, bude-li vyvrácen právní názor pod a), neboť pak se netřeba zabývati právním názorem pod b).

Pravý smysl § 14, odst. 2. cit. zák. nutno vyložiti nejen z jeho slov, ale také z jasného úmyslu zákonodárcova (§ 6 obč. zák.). V té příčině nutno uvažovati, co bylo podnětem k vydání zákonného předpisu a co bylo jeho účelem. P o d n ě t e m bylo nezřízené vykořisťování bytové tísně na úkor nájemníků požadováním různých úplat mimo nájemné nebo mimo přiměřenou odměnu za zprostředkování bytu. Tyto zákonné zápovědi objevují se již v prvním nařízení, vydaném v Československé republice na ochranu nájemníků ze dne 17. prosince 1918, č. 83 Sb. z. a n. v § 6, který v podstatě souhlasí s předpisy o této látce později vydanými. Tato ustanovení byla totiž v nové sice úpravě, ale obsahově beze změny pojata také do § 14, odst. 2. a 3. zák. č. 275/1920 a odtud do § 20, odst. 2. a 3. pozdějších zákonů. Původní předpis § 6 nařízení čís. 83/1918 souhlasil téměř doslova s § 6 rakouského min. nař. ze dne 26. října 1918, č. 381 ř. z., vydaného sice před převratem, ale vyhlášeného až dne 30. října 1918 po převratu, takže u nás již platnosti nenabylo. Podle vysvětlivek uveřejněných ve Wiener Zeitung ze dne 30. října 1918 mělo býti čeleno zlořádu, který byl tropen s t. zv. výkupným nebo odstupným; jednání proti těmto zákazům mělo býti trestné a zavazovati k vrácení toho, co bylo proti zákazu přijato. V zákoně čís. 85/1923 byla do § 20, odst. 2. za slova »dosavadní nájemník« vsunuta ještě slova »nebo jiný uživatel bytu«, což se stalo podle zprávy sociálně-politického výboru k § 20 ze dne 12. dubna 1923, tisk 4077 z důvodu, aby j e d n á n í k a ž d é osoby p r o v i n i v š í s e proti tomuto ustanovení bylo zapovězeno a tudíž neplatno. Z toho vychází jasně najevo, že ú č e l e m zákona bylo čeliti bytové lichvě, t. j. nespravedlivému a

bezdůvodnému těžení z bytové tísně kýmkoliv a jakýmkoliv způsobem.

Zákonodárci se domnívali, že již doslovem svých předpisů zachytili všechny možné případy, když zakázali jak dosavadnímu nájemníkovi (uživateli) slib nebo plnění úplat za postoupení bytu nebo v souvislosti s tím, tak pronajimateli slib nebo plnění úplat za pronajetí bytu mimo nájemné — ať sobě nebo někomu jinému — tak konečně zprostředkovateli slib nebo plnění nepřiměřené odměny. S tohoto hlediska nutno zákon vykládati, neboť slova jsou jen prostředky k projevení vůle zákonodárcovy a v případech pochybných jest rozhodna jeho vůle, třebaže jest doslov neúplný (potentior quam vox est sententia dicentis). Jest přece zřejmé, že zapovídá-li zákon t. zv. výkupné pronajimateli, který poskytuje užívání věci za určitou úplatu (§ 1090 obč. z.), tím spíše zapovídá třetí osobě, která nic nepronajímá a jen z nájemní smlouvy jiných osob v svůj prospěch těží, neboť ten případ je silnější a v očích zákona ještě zavržitelnější, než onen. Kdyby se zákon vykládal tak úzce, jak tomu chce dovolatelka, byly by otevřeny dveře k obejití zákonného zákazu, neboť by bylo nasnadě, že by mohl pronajimatel nastrčiti jinou osobu, která by pod rouškou »přímluvy« místo něho výkupné za pronájem žádala. To platí zvláště pro manžely, u nichž jest pak těžko dokazovati, zda právě pronajimající manžel odstupné si přál a z něho něco obdržel, jak právě souzený případ velmi názorně ukazuje.

Ostatně není úsudek odvolacího soudu o tom, že žalovaná jednala se žalobcem o pronájem bytu, jako by byla majitelkou domu a že jako taková přijala výkupné, bez skutkového podkladu, neboť žalovaná sama přednesla, že žalobce jednal původně jen sní a že ona dala zavésti elektrické osvětlení do domu. Také ona žalobci psala, že tento musí k výkupnému něco přidati, oznámila mu, kdy sní může mluviti a skončila prosbou, aby ji vyrozuměl pro případ, že by bytu neupotřebil. Počínala si tedy tak, jako by ona byla pronajimatelkou, nebo jako by na ní pronájem závisel.

Zcela neprávem zdůrazňuje dovolatelka, že žalobce vůbec netvrdil, že byla zprostředkovatelkou a že nedokázal, že by vyplacená odměna byla nepřiměřená. Žalobce neopřel svůj nárok o zprostředkování nájmu. Naopak, žalovaná namítala, že ve vyplacené sumě byl také honorář za to, aby se u svého manžela za pronájem bytu přimluvila. Bylo tedy na ní, aby dokázala, že mezi ní a žalobcem byla uzavřena smlouva zprostředkovatelská a že byla smluvena provise. Nic z toho žalovaná ani netvrdila,

neboť tvrzená »přímluva« není ještě daleko »zprostředkováním nájmu« ve smyslu § 14, odst. 2. zák. č. 275/20.

Bylo tedy rozhodnouti, jak se stalo.

Rozhodnutí nejvyššího soudu ze dne 7. února 1930, č. j. Rv II 882/29-1. Václav Cícha.

Tím, že nebylo zavčas žádáno o exekuci nuceným vyklizením (§ 575, odst. 3. c. ř. s.), pozbyla platnosti výpověď a zůstalo ve všem při staré původní smlouvě nájemní.

Po rozhodnutí nejvyššího soudu v Brně, jímž uznáno právem, že podáním neúspěšného exekučního návrhu na vyklizení obnovila se nájemní smlouva mlčky (Právník 1929, stránka 409, týkající se právě téže věci) podala žalobkyně po uplynutí půl roku od dané a zaniklé výpovědi proti žalované straně žalobu o vyklizení, tvrdíc, že obnovení smlouvy nájemní stalo se podle § 1115 obč. z. jen na půl leta.

První soud vyhověl žalobě, připojiv se k názoru žalující strany, že se danou výpovědí skončil nájemní poměr a uhasl vypršením výpovědní lhůty. Jestliže nájemní poměr obnovil se mlčky tím, že ve lhůtě v § 575, odst. 3. c. ř. s. byl sice učiněn návrh na exekuční vyklizení, ten však byl zamítnut, mohlo se obnovení nájemního poměru státi jen na dobu v § 1115 obč. z. ustanovenou, to jest v tomto případě, ježto nájemné splatno bylo v ročních lhůtách, na půl leta.

K odvolání žalované strany změnil odvolací soud rozsudek prvého soudu a žalobu zamítl, odůvodniv své rozhodnutí v podstatě takto:

Tím, že výpověď pozbyla podle § 575, odst. 3. c. ř. s. platnosti, obnovila se mlčky smlouva nájemní. Nastal zde stav, jako by výpověď nebyla bývala dána. Byla tudíž obnovena mlčky smlouva tak, jak původně byla ujednána. Poněvadž pak neuplynula dosud doba, na kterou nájemní smlouva byla ujednána, nelze žalovati na vyklizení nájemního objektu. Názoru, že smlouva obnovena byla jen na dobu stanovenou v § 1115 obč. z., nelze tu přisvědčiti, poněvadž toto ustanovení vztahuje se jen na takové smlouvy nájemní, jež byly ujednány na dobu neurčitou a k jichž zrušení je třeba tudíž výpovědi, anebo takové, jichž doba nájemní již vypršela. Zde však smluvená doba nájemní dosud neuplynula a obnovení její mlčky stalo se tak, jako by výpovědi tu vůbec nebylo, když výpověď pozbyla platnosti a ne snad jen exekuční vykonatelnosti.