

smyslu poslední věty § 2 odst. (4). § 2 odst. (4) zákona ukládá soudu jedině, by vyslechl zúčastněné, čímž míní v další větě známé čekatele, kteří se zdržují na území československé republiky, a to jen tehdy, není-li jich podpis na listině ověřen, ohledně všech ostatních účastníků stačí vyzvání učiněné vyhláškou na soudní desce a v úředním listě, by se prohlásili ve stanovené lhůtě o svých nárocích na nástupnictví, při čemž má se po marném uplynutí lhůty zato, že souhlasí s dohodou. Zákon stanoví tu přímo preklusi, což má svůj dobrý důvod v tom, že zákonodárci záleželo na tom, aby poměry bývalých svěřenství byly upraveny nezvratně. Ze spisů je patrné, že soud první stolice se zachoval podle předpisů zákona. Tímto rozhodnutím nejvyššího soudu bylo právoplatně rozhodnuto, že schvalovací řízení bylo provedeno krajským soudem civilním v Praze podle zákona, a nelze proto jeho správnost přezkoumávat v tomto sporu. Dále bylo rozhodnutím tím jasně vysloveno, že o žalobci, ježto v ediktální lhůtě se nepřihlásil jako čekatel, bylo právem míti za to, že s dohodou souhlasí, a že je proto jako čekatel vyloučen se svými nároky ve smyslu poslední věty čtvrtého odstavce § 2 zák. o zrušení svěřenství. Nejvyšší soud neshledává příčiny se odchýliti od tohoto tehdy vysloveného právního názoru, ježto není nikterak vyvrácen vývody dovolacího spisu a zejména nespočívá na nějakém přehlédnutí, jak dovolatel tvrdí a jest proto míti zato, že žalobce tím, že se nevyjádřil v ediktální lhůtě, projevil souhlas s dohodou, o jejíž neplatnost nyní žaluje. Souhlasil-li však dovolatel jedenkrát podle presumpce čtvrtého odstavce § 2 zákona o zrušení svěřenství s dohodou, nemůže dodatečně zvrátiti sporem platnost dohody té, když bylo účelem tohoto zákonného ustanovení, by poměry bývalých svěřenství byly upraveny nezvratně. Nejde a ani jíti nemůže proto v souzeném případě o spor, jaký má na mysli ustanovení druhého odstavce § 9 zákona o zrušení svěřenství, a jsou proto bezvýznamné všechny vývody dovolání, pokud se opírají o toto zákonné ustanovení a rozlišují nároky žalobcovy jednak na nároky ve schvalovacím řízení a jednak na nároky hmotného práva. Čtvrtý odstavec § 2 zák. o zrušení svěřenství nerozeznává mezi námitkami formálními a hmotněprávními, takže bylo povinností dovolatelovou, měl-li proti svěřenské dohodě námitky jakéhokoli rázu, aby je uplatnil v ediktální lhůtě, která právě i k tomu cíli byla stanovena. Poukaz dovolatelův na ustanovení § 120 nesp. říz. je nemístný, ježto v něm není stanovena domněnka souhlasu toho, kdo dědickou přihlášku nepodal, s projednáním pozůstalosti. Pokud dovolatel poukazuje k tomu, že nelze udělit souhlas nejbližších tří čekatelů k dohodě mlčky, nelze otázkou tou se zabývat, neboť řešení její spadalo do schvalovacího řízení, o němž, jak již uvedeno, bylo právoplatně vysloveno, že bylo provedeno podle předpisů zákona. Je proto sporná dohoda proti žalobci platná a je nepodstatněna žaloba, kterou žalobce se domáhá určení její neplatnosti a dalších důsledků neplatnosti té.

Čís. 12552.

Ochrana nájemců.

Úplata, kterou si dal nájemník od vlastníka domu slíbíti za vyklizení, bytu, jest zapovězena, třebaže byla podle ujednání stran určena jen k částečné úhradě vyššího nájemného z nového bytu nájemníka, jenž

není bytem náhradním ve smyslu zákona o ochraně nájemců. Lhostejno, že smlouva o úplatě byla uzavřena při soudním smíru o vyklizení bytu nebo dokonce na podnět soudce.

Neplatnost úmluvy o zapovězené úplatě za vyklizení bytu nemá v zá-
pětí i neplatnost úmluvy o vyklizení bytu, a nájemník, jemuž namítána
neplatnost úmluvy o úplatě, nemůže se domáhati in eventum vrácení
opuštěného bytu.

(Rozh. ze dne 27. dubna 1933, Rv I 306/32.)

Žalobce obýval byt v domě žalovaného. Za sporu uzavřely strany
soudní smír, jímž se žalobce zavázal vykliditi byt nejdéle do 31. března
1931. Kromě toho ujednaly strany, což však nebylo protokolováno, že
žalovaný zaplatí žalobci 9.000 Kč, vystěhuje-li se žalobce včas. K to-
muto závazku žalovaného přistoupil jeho právní zástupce Dr. A. jako
rukojmí. Žalobce se včas z bytu vystěhoval, načež Dr. A. složil 9.000 Kč
k soudu. Žalobou, o niž tu jde, domáhal se žalobce na žalovaném, by
byl uznán povinným svoliti k tomu, by 9.000 Kč, složených Dr. A-em
k soudu, bylo vydáno žalobci, po případě by žalovaný byl uznán po-
vinným vrátiti žalobci byt v jeho domě dříve najatý. Žalovaný namítl,
že není vzhledem k § 20 zákona na ochranu nájemců povinen zaplatiti
žalobci 9.000 Kč a že není proto ani povinen svoliti k tomu, by bylo
žalobci vydáno 9.000 Kč složených k soudu. P r o c e s n í s o u d p r v é
s t o l i c e žalobu zamítl, maje za to, že úmluva stran o zaplacení
9.000 Kč žalobci za vyklizení bytu byla nedovolenou úplatou podle § 20
zákona o ochraně nájemců. O d v o l a c í s o u d napadený rozsudek
potvrdil. D ů v o d y: Třebaže bylo zjištěno, že se žalovaný zavázal za-
platiti žalobci 9.000 Kč jakožto náhradu za vyšší náklad, jenž vznikne
žalobci tím, že namísto dosavadního laciného bytu v domě žalovaného
bude nucen najati byt nepožívající ochrany nájemců, — nemění to nic
na právním posouzení věci, ježto podle § 20 zákona na ochranu ná-
jemců jsou zapovězena veškerá právní jednání, jimiž dosavadní nájemce
bytu dává sobě nebo někomu jinému za odstoupení bytu nebo v sou-
vislosti s tím něco poskytovatí nebo slibovatí. Slovy »za odstoupení
bytu nebo v souvislosti s tím« jest podle stálé judikatury nejvyššího
soudu vyloučena jakákoliv úplata, z jakéhokoliv právního důvodu, třeba-
že šlo jen o náhradu skutečné škody ustupujícímú nájemci (sr. rozhod-
nutí čis. 2965, 3007, 6045, 8352, 8353, 6301, 9931 atd. sb. n. s.). Právem
proto dospěl soud prvé stolice k názoru, že úmluva, již si dal žalobce
slíbiti od žalovaného úplatu za vyklizení bytu, jest podle § 20 zákona
na ochranu nájemců nicotná.

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

D ů v o d y:

Po právní stránce posoudil odvolací soud věc správně. V tom směru
se dovolatel marně snaží vyložiti dovolenost úplaty, kterou si dal od ža-
lovaného slíbiti za vyklizení bytu, a marně uplatňuje, že úplata byla po-
dle ujednání stran a zjištění odvolacího soudu určena jen k částečné
úhradě vyššího nájemného žalobcova z nového bytu a že taková úmluva
mezi vlastníkem domu a nájemníkem je dovolena. Podle četné a dů-
sledné judikatury nejvyššího soudu náleží pod záповěď § 20 (1) zákona

č. 44/1928 (§ 20 (2) dřívějších zákonů) také ujednání mezi vlastníkem domu a nájemníkem, že se tento za úplatu vystěhuje, neboť zákon rozumí slovy »postoupení bytu« jeho uvolnění, ať již pro vlastníka domu nebo pro jiného nájemníka (sr. na př. rozhodnutí č. 7429, 3007, 6045, 8353, 9931 sb. n. s.). Nejvyšší soud vyložil také v mnoha rozhodnutích podrobně, že nezáleží na důvodu požadování úplaty, protože by jinak slova zákona »nebo v souvislosti s tím« neměla významu, kdyby měla být zkoumána příčina, pro kterou nájemník úplatu žádal, a kdyby teprve podle toho mělo být usuzováno na dovolenost nebo nedovolenost t. zv. odstupného. Zákon, chtěje čeliti bytové lichvě, pokládal za nejúčinnější prostředek naprostý zákaz úplat za postoupení (uvolnění) bytu a proto použil dalších slov »nebo v souvislosti s tím«, by naznačil, že nezáleží na důvodu a účelu úplaty a že jest smlouva o úplatě vždy zapovězena, a tedy podle § 879 odstavec první obč. zák. nicotna (sr. na př. rozhodnutí č. 7430, 8352, 9955 a zcela nynějšímu případu podobný případ rozhodnutí čís. 9931 sb. n. s.). Zákon chtěl tomu zabrániti, by chráněný nájemník měl ze své ochrany jiné výhody, než právě jen ochranu proti volné výpovědi a volnému zvyšování činže a chtěl tomu čeliti, by nájemník své ochrany použil nebo využil k požadování úplat za uvolnění bytu, jichž by nechráněný nájemník nedocílil. Rozhodne-li se chráněný nájemník pro vyklizení bytu, vzdává se tím ochrany a nesmí za to nic požadovati. Vede-li to někdy ke zjevům, jichž se dovolatel dotýká a jež lze těžko srovnati s poctivostí právního styku, nemůže to na věci nic měniti, protože zákon, chtěje chrániti zájem celku, nehledí k jednotlivostem. Nájemník, znaje přísnost zákona, má se podle toho zaříditi. Nelze se dovolávati předpisů §§ 879 a 1295 odstavec druhý obč. zák. o dobrých mravech, protože zde platí speciální předpis § 20 zák. o ochr. náj. Pro rozhodnutí sporu je bez významu, že smlouva o úplatě byla uzavřena u příležitosti soudního smíru o vyklizení bytu, nebo dokonce — jak dovolatel tvrdí — na podnět soudce. Tato okolnost nemůže učiniti ze smlouvy zapovězené a nicotné smlouvu platnou. Ostatně jest jistě nápadné, že strany daly protokolovati jen ujednání o vyklizení bytu, ale nikoli ujednání o úplatě za to.

Pokud dovolatel odkazuje k předpisům §§ 870 a dalších obč. zák. a žádá in eventum vrácení opuštěného bytu, přehlíží, že jde o dvě smlouvy a že zákon nezabraňuje chráněnému nájemníkovi, aby s pronajímatelem ujednal zrušení nájemního poměru a vyklizení bytu, nýbrž zakazuje mu jen ujednání o úplatě za to; jen toto ujednání je zapovězeno a dokonce podle § 28 zák. o ochr. náj. trestno, nikoliv ono, třebaže mezi nimi byla příčinná souvislost. Jde tu o dvě smlouvy, z nichž jedna je platná, druhá neplatná. Vynikne to zvláště při smlouvách o zapovězenou úplatu mezi dřívějším a pozdějším nájemníkem; tam by také nemohl ustoupivší nájemník žádati vrácení bytu, kdyby se mu pak slíbené úplaty nedostalo. Tedy již s hlediska § 878 druhé věty obč. zák. zůstává smlouva o vyklizení bytu v platnosti, protože nic nemožného ani nedovoleného neobsahuje. Mimo to je zákon o ochraně nájemníků určen pro poměry mimořádné a jest právem nepravidelným (*ius singulare*). Není přípustné, aby toto singulární právo bylo nahražováno právem pravidelným (*ius commune*) k odůvodnění opaku toho, co zákon na ochranu nájemníků zakázal. Pro obdobu podle § 7 obč. zák. zde není místa také

proto, že tu není mezery, která by měla býti vyplněna. Jest nerozhodné, zda Dr. A. složil ujednanou sumu k soudu jménem žalovaného, či jménem vlastním jako rukojmě, poněvadž i tu by šlo o zakázanou úplatu, třebaš rukojmím složenou. Neprávem upírá dovolatel žalovanému oprávnění činiti věcné námitky v tomto sporu, zapomínaje, že sám si žalovaného jako stranu sporu určil a že sám se na žalovaném tímto sporem domáhá svolení, by mu byla vydána suma Dr. A-em sem k soudu složená. Nelze v tomto sporu řešiti otázky, které by se týkaly složitele, jenž spornou stranou není. Pokud konečně dovolatel odkazuje k dotvrzení svých opačných názorů k rozhodnutí Rv I 1808/27 čís. 8194 sb. n. s., nečiní tak případně, protože jde o různé děje, neboť v souzeném případě vlastník domu neopatřil nájemníkovi náhradní byt, jehož přiměřenost by bylo zkoumati i s hlediska výše činže (srv. k tomu vl. nař. ze dne 26. června 1930 č. 103 sb. z. a n. o pojmu náhradního bytu); v souzeném případě vůbec nepřišla a nemusila přijíti k řeči otázka výpravy nového bytu žalobcova a přiměřenosti činže z něho placené.

Čís. 12553.

Jako prozatímní opatření nelze voliti prostředky, jimiž by bylo zasahováno do věcí spadajících do oboru veřejné správy, a nelze přikazovati nebo zakazovati úkon, o němž jen pořadem správních úřadů lze rozhodnouti.

Nelze povoliti prozatímní opatření, jež není vynutitelné.

K zajištění nároku ohrožené strany, aby odpůrce jakožto pronajímatel za účelem splnění povinností podle § 1096 obč. zák. zažádal o dodatečné schválení přestavby místností obývaných ohroženou stranou, ač stavebním úřadem mu bylo přikázáno, aby přestavbu uvedl v předešlý stav, nelze se domáhati prozatímního opatření, aby odpůrci bylo zapovězeno, by nedal místnosti do původního stavu.

(Rozh. ze dne 27. dubna 1933, R II 129/33.)

Městská stavební komise v M. na Moravě zjistivši, že v domě manželů A-ových byla z pokoje bez přihlášení a úředního povolení zřízena obchodní místnost, dala majitelům domu příkaz, by tuto obchodní místnost uvedli do konce roku 1932 do původního stavu. Nájemci oné místnosti, manželé W-ovi, žalovali pronajímatele, by místnosti jim pronajaté byly ponechány v původním stavu a by žalovaní byli uznáni povinnými, zažádati o dodatečné schválení přestavby pokoje v obchodní místnost. K zajištění tohoto nároku navrhli žalující proti žalovaným povolení prozatímního opatření toho obsahu, by žalovaným bylo zapovězeno, by nic nepodnikali k tomu účelu, aby uvedli obchodní místnost do původního stavu, zejména, by nezazdili dveře do obchodní místnosti. S o u d p r v é s t o l i c e prozatímní opatření povolil, r e k u r s n í s o u d zamítl návrh na povolení prozatímního opatření. D ů v o d y: Městská stavební komise zjistila, že v domě žalované strany byla z jednoho pokoje bez přihlášení a úředního povolení zřízena obchodní místnost, a dostala žalovaná strana administrativní příkaz, by tuto obchodní místnost dala do konce roku 1932 do původního stavu. S otázkou, zda tento příkaz žalované straně byl udělen právem či neprávem, nemůže se soud zabý-