

Ježto již z toho důvodu není žalobní nárok opodstatněn a musela žaloba býti zamítnuta, nebylo třeba, by se dovolací soud obíral i okolností, že žalobce usnul za polních prací na vále a to proto, že žalovaný prý nedodržel přípustnou pracovní dobu, a nesejde ani na tom, že odvolací soud v rozporu se spisy použil též důvodu žalovaným neuplatňovaného, že totiž žalobce neuposlechl jednou rozkazu šafářova. Předčasné propuštění ze služby nevyžaduje, by byl služební poměr rozvázán s okamžitou účinností (Sb. n. s. 8157) a jest tedy schváliti závěr odvolacího soudu, že nemá významu pro posouzení věci, že žalovaný žalobci dal výpověď, místo aby ho okamžitě propustil. Stačilo pak úplně, byl-li v době propuštění nebo výpovědi dán objektivně důležitý důvod podle dotčené již přidělové listiny; jeho přesné udání a prokázání zůstalo vyhrazeno případnému pořadu právnímu a nelze za to míti, že žalovaný tím, že nesdělil žalobci tento důvod ihned při výpovědi, dal způsobem každou pochybnost vylučujícím (§ 863 obč. zák.) na jevo, že se tohoto důvodu vzdává (Sb. n. s. 219).

Čís. 14980.

K § 20 zák. o ochraně nájemníků čís. 48/25 Sb. z. a n.

Přeplatkem je i podnájemné přesahující přípustnou míru (§ 22 uvedeného zákona).

Nedovolenou úplatou za přenechání bytu může býti i příspěvek placený podnájemcem nájemci pro pronajímatele (vlastníka domu) na úpravu bytu.

(Rozh. ze dne 21. února 1936, Rv I 1596/33.)

Byt, jenž měl najat od 1. dubna 1925 na tři po sobě jdoucí roky za roční činži 3.000 Kč (s dávkami za 4.000 Kč) se závazkem, že složí hotově na opravy domu 10.000 Kč, dal žalovaný za týchž podmínek do podnájmu žalobcům. Ti souhlasili s ujednanými podmínkami, částku 10.000 Kč složili u žalovaného, jenž ji odvedl správci domu, a platili ujednanou činži až do konce roku 1927, kdy musili k žádosti správce domu byt vykliditi. Žalobou domáhají se žalobci na žalovaném jednak vrácení stavebního příspěvku 10.000 Kč, ježto šlo o nedovolenou úplatu, jednak přeplatku na činži, placenou nad přípustnou míru za dobu od 1. dubna 1925 do konce roku 1927, celkem 6.364 Kč. N i ž š í s o u d y žalobu zamítly, o d v o l a c í s o u d z těchto důvodů: Nárok na vrácení 10.000 Kč jako skryté odstupné nelze žádati na žalovaném, poněvadž nebyla to úplata za to, že žalovaný postupuje neb pronajímá byt, nýbrž šlo o plnění, které se konalo pro majitele domu; žalovaný neměl z onoho platu, ať již to bylo na opravy, aneb jako součást činže, docela nic. Předpis § 20 zák. čís. 85/24, 48/25, 44/28 předpokládá však, že příjemci se poskytuje nějaká výhoda, nějaký prospěch za to, že smlouvu uzavřel. Toho u žalovaného nebylo. Ohledně požadovaného přeplatku na činži nesouhlasí sice odvolací soud s názorem, že předpis

§ 22 čis. 2 poslední věta zák. čis. 44/28 Sb. z. a n. vylučuje tento nárok; ustanovení zákona, že přeplatku nelze žádati za dobu minulou, jest rozuměti tak, že po vejití zákona v platnost, t. j. od 1. dubna 1928, nemohou tyto předpisy býti požadovány; v souzeném případě byla však žaloba podána již 29. února 1928, a na ten případ zákon ten ještě neplatí. Platí tu však předpis § 16 čis. 1 zák. čis. 48/25 Sb. z. a n. Podle tohoto ustanovení je zakázáno podnájemné vyšší než nájemné, a ježto žalovaný ujednal jen takové podnájemné, kolik on sám měl nájemného platiti, není ujednané podnájemné zakázané, a neplatí na ně předpis § 20 čis. 1 téhož zákona.

Nejvyšší soud nevyhověl dovolání žalobcovu, pokud šlo o polovinu požadovaného přeplatku, uznal podle žaloby na vrácení poloviny stavebního příspěvku a uložil prvému soudu nové jednání a rozhodnutí ohledně druhé poloviny požadovaného přeplatku.

Důvody:

Při právním posouzení věci (§ 503 čis. 4 c. ř. s.) jest vyjíti ze zjištění nižších soudů, že žalovaný najav na 3 po sobě jdoucí léta od 1. dubna 1925 třípokojový byt za roční činži 3.000 Kč, s dárkami 4.040 Kč, a zavázav se složití hotově 10.000 Kč na opravu domu, dal tento byt za týchž podmínek do podnájmu žalobci a jeho manželce, kteří souhlasili s ujednanými podmínkami, složili částku 10.000 Kč u žalovaného, jenž ji odvedl správci domu a platili ujednanou činži do konce r. 1927, že pak počátkem r. 1928 vyklidili byt k žádosti správce domu. Žalobce uplatňuje nárok jednak na vrácení příspěvku na opravu domu v částce 10.000 Kč, jednak přeplatek na činži, placenou nad přípustnou výši za dobu od 1. dubna 1925 do konce r. 1927. Odvolací soud správně usuzuje, že nárok ten jest posuzovati podle zákona o ochraně nájemníků ze dne 26. března 1925 čis. 48 Sb. z. a n., který byl v účinnosti od 1. dubna 1925 do 31. května 1928. Vzhledem k ustanovení §§ 2 odst. 3, 31 čis. 5 cit. zák. vztahovala se na byt, o který jde, ochrana nájemníků. Pokud žalobce i v dovolání trvá na tom, že žalovaný jednal k vědomému účelu, aby byl žalobce zbaven ochrany nájemníků, nelze mu přisvědčiti. Ani z toho, co sám přednesl, nelze usuzovati, že žalovaný za tím účelem jednal. Ale není to také rozhodné, poněvadž žalobce o tento nárok jednáním žalovaného nemohl býti připraven. Zákony na ochranu nájemníků měly účel odpomáhati tísní o místnosti a brániti tomu, aby nebylo této tísně užíváno ke kořistění. Vzhledem k různým možnostem obcházeti zákon a tím mařiti jeho účel, byla zapovězena veškerá právní jednání, kterými se slibuje něco mimo nájemné v přípustné výši, při čemž jest nerozhodné, kdo ujednává s nájemcem zapovězené jednání, kdo úplatu poskytuje nebo slibuje. I třetí osoby mohou mítí zájem na tom, aby došlo k smlouvě nájemní nebo podnájemní. Rozhodné jest, že si pronájemce dá něco poskytnouti nebo slíbiti mimo přípustné nájemné (rozh. 2965, 3894, 7430, 9644 Sb. n. s.). Proto nezáleží na důvodu a pojmenování poskytnuté nebo slíbené úplaty, neboť i při nákladu učiněném v bytu nájemníkově k jeho žádosti smí pronajímatel žádati jen

přiměřené zvýšení nájemného, nikoli zaplacení určité částky najednou (rozh. 8923 Sb. n. s.). Podle těchto zásad jest posuzovati nárok žalobcův. Odvolací soud neshledal jej odůvodněným, protože při částce 10.000 Kč šlo o plnění konané pro majitele domu, z něhož neměl žalovaný žádné výhody, pokud pak jde o přeplatek činže, že žalovaný ujednal a bral od žalobce na podnájemném jen tolik, kolik sám byl povinen platiti na nájemném, nebral od něho více (§ 16 odst. 1 cit. zák.), takže tu nedopadá ustanovení § 20 cit. zák. Tomu nelze přisvědčiti. Znění zákona zapovídá výhody a plnění mimo nájemné nejen pro druhého smluvníka, nýbrž i pro osobu jinou, pokud jest to v souvislosti s postoupením bytu. I když žalovaný ujednal zaplacení částky 10.000 Kč pro majitele domu a tomuto ji odvedl, jest podle § 20 odst. 3 cit. zák. povinen ji vrátiti svému smluvníku, t. j. žalobci, neboť její složení bylo podmínkou ujednání podnájemní smlouvy se žalobcem a jeho manželkou. Jde tu o zapovězené jednání ve smyslu tohoto zákonného ustanovení. Pokud jde o nárok na vrácení přeplacené činže, stanovil § 20 odst. 1 cit. zák., že dohoda o nájemném mohla býti platně učiněna jen potud, pokud smluvené nájemné neodporovalo ustanovením zákona nebo pokud nebylo ujednáno v mezích zákonných. Jestliže však žalovaný sám ujednal nájemného nedošlo, jest tedy přípustnost nájemného co do výše posuzovati podle ustanovení § 8 a násl. cit. zák., která nejsou v souzeném případě vyloučena předpisem § 14. Ustanovení v § 16 cit. zák. nemůže v souzeném případě zprostiti žalovaného vrácení přeplatku, to by bylo jen tehdy, kdyby nájemné, které byl sám povinen platiti majiteli domu, bylo ujednáno v mezích zákonných. Jestliže však žalovaný sám ujednal nájemné odporující zákonu a proto neplatné, nemůže z toho odvozovati pro sebe platnost ujednaného podnájemného, i když toto není vyšší než nájemné jím placené, může se proto žalobce domáhati vrácení přeplatku. Nižší soudy pokládající nárok žalobcův za neodůvodněný, neučinily po této stránce žádná zjištění, první soud pak vůbec neprobral skutkový podklad tohoto nároku. Žalobce uplatnil nárok na vrácení celé částky 10.000 Kč a celého přeplatku. První soud zjistil, že onu částku zaplatili a nájemné pak platili žalobce i jeho manželka, odvolací soud se otázkou legitimace žalobcovy k uplatnění celého nároku nezabývá a žalobce to v dovolání nevytýká. Poněvadž nárok žalobcův byl opřen jen o to, že on plnil, tomu tak nebylo podle zjištění nižších soudů, mohla býti žalobci přiznána podle § 889 obč. zák. jen polovina toho, čeho se domáhal a není dovolání odůvodněno, pokud jde o druhou polovici. Co do vrácení částky na opravu může dovolací soud rozhodnouti ihned, co do přeplatku na činži bylo podle § 510 c. ř. s. zrušiti rozsudky nižších soudů a vrátil věc do první instance.

Čís. 14981.

Promlčení úroků zajištěných exekučním právem zástavním v knize pozemkové zároveň s vykonatelnou pohledávkou.

(Rozh. ze dne 21. února 1936, Rv I 246/34.)