

poskytnutému nebo slíbenému. Zákonodárci tedy dobře o tom věděli, že mohou nastati případy, kdy nájemník utrpí postoupením bytu majetkovou újmu a že může nastati případ, kdy si nájemník dá poskytnouti nebo slíbiti jen náhradu, která se rovná utrpěné újmě. V takovém případě nechtěli nájemníka trestati, ale tím nebylo se dotčeno soukromoprávních následků jednání proti zákazu § 20 (2) zákona o ochr. náj., kteréžto soukromoprávní následky neměly utrpěti újmy, jak se výslovně praví ve zprávě ústavně-právního výboru poslanecké sněmovny tisk 4433/1924. Zcela v souladu s těmito zde vyličenými názory vyslovil nejvyšší soud již v rozh. čís. 2965 sb. n. s., že ustanovení § 14 zák. čís. 275/1920 (který odpovídal nynějšímu § 20 zák. o ochr. náj.), jsou rázu zcela všeobecného, by jimi bylo postiženo každé tam uvedené právní jednání. V souladu s tím bylo také prohlášeno v rozh. čís. 3007 sb. n. s., že je zapovězeno podle § 20 zákona o ochr. náj. (tehdy čís. 130/1922) poskytnutí náhrady dosavadnímu nájemníkovi přepouštějícímu byt, by si zařídil nový byt. V souladu s tím bylo řečeno také v rozh. čís. 6045 sb. n. s., že nezáleží na tom, že úplata byla dána částečně také jako náhrada za škodu z předčasného stěhování, jen když byla dána v souvislosti s postoupením bytu. V tomto rozhodnutí pojednává se také o námitce, že prý úplata byla dána za předčasné vystěhování a vzdání se výpovědi. Ze všeho toho, co posud uvedeno, jest zřejmo, že při správném právním posouzení věci jest žalobní nárok co do částky 5.000 Kč s 5% úroky od 18. července 1925 důvodem po právu. Ale přes to nelze ještě ve věci rozhodnouti, protože žalovaní uplatnili v žalobní odpovědi také vzájemné pohledávky k započtení, načež žalobci v přípravném spise tvrdili, že vzájemné pohledávky již vyrovnali. Nižší soudy však v důsledku zamítnutí celé žaloby z jiného důvodu se těmito přednesy neobíraly a bude tedy nutno v těchto směrech řízení doplniti. K tomu cíli bylo nutno částečně zrušiti oba nižší rozsudky podle § 510 c. ř. s.

### Čís. 8353.

**Ochrana nájemců (zákon ze dne 26. března 1925, čís. 48 sb. z. a n.).**  
**Pod § 20 (2) zák. o ochr. náj. spadá též úplata daná pronajímatelem nájemci za uvolnění bytu.**

(Rozh. ze dne 5. října 1928, Rv I 2195/27.)

Žalobkyně koupila roku 1924 dům, v němž měl žalovaný najatý byt. Ježto žalobkyně potřebovala bytu pro sebe, vyplatila v dubnu 1925 žalovanému odstupné 7.000 Kč za to, že žalovaný byt vyklidil. Žalobou, o níž tu jde, domáhala se žalobkyně na žalovaném vrácení oněch 7.000 Kč. Procesní soud první stolice žalobu zamítl, odvolací soud uznal podle žaloby.

Nejvyšší soud nevyhověl dovolání.

## D ů v o d y:

I když se vychází ze skutkového děje, jak jej žalovaný líčí a jak jej první soud přijal za pravdivý, jest žalovaný povinen vrátiti přijatých 7.000 Kč podle § 20 (3) zák. o ochr. náj. Dovolatel tvrdí, že najal v březnu 1921 na osm roků byt od dřívějšího vlastníka domu a že mu zaplatil za zařízení koupelny a za dva komíny 15.000 Kč s ujednáním, že tyto věci po uplynutí osmileté nájemní doby mají v bytě zůstat; avšak v dubnu 1925 dal byt k použití nové spoluvlastnici domu ( nynější spolužalobkyni) a tato mu vyplatila 7.000 Kč jako »odškodné« za to, že ponechal zařízení koupelny a dva komíny v bytě o čtyři léta dříve, než uplynula doba nájemní; že prý k těmto věcem nabyt koupí práva vlastnického, ovšem s obmezením, že toto vlastnické právo pomine uplynutím osmileté nájemní doby, a že tedy byl oprávněn žádati přiměřené odškodné za to, že se vzdal svého práva vlastnického o čtyři léta dříve než byl povinen. Netřeba se obíratí otázkou, jaké právní povahy byla úmluva mezi žalovaným a dřívějším vlastníkem domu řečeného obsahu a zdali snad pod rouškou ujednání úplaty 15.000 Kč za užívání věcí po dobu nájemní nešlo ve skutečnosti o skryté »výkupné«; netřeba se tím obíratí, neboť podle výpovědi žalovaného (které první soud uvěřil), zdráhal se žalovaný předati žalobkyni klíče od bytu dříve, než obdrží odškodné 10.000 Kč a předal je teprve, když mu žalobkyně vyplatila 7.000 Kč. Byla tedy výplata této sumy v souvislosti s předáním bytu. Také v listině ze dne 17. března 1925 zavazuje se žalobkyně vyplatiti žalovanému 10.000 Kč za provedené investice proti předání klíčů od bytu a běře na vědomí, že žalovaný nehodlal přestěhovati svou rodinu do nového bydliště a že to učiní jen, když mu žalobkyně nahradí část investic. Z toho je nade vší pochybnost jasno, že žalovaný uvolnil byt teprve, když obdržel od žalobkyně úplatu 7.000 Kč, a že tato úplata byla v souvislosti s uvolněním bytu. Takové právní jednání jest však podle § 20 (2) zákona o ochr. náj. zapovězeno, ať se již úplata nazve »odškodněním« — jak to jmenuje žalovaný a první soud — nebo »zastřeným odstupným« — jak to jmenuje odvolací soud. Předpis § 20 (2) zákona o ochr. náj. (jak zákona čís. 85/1924, tak čís. 48/1925, pod něž tento případ spadá) praví přesně a jasně: »Zapovězena jsou veškerá právní jednání, kterými dosavadní nájemník dává sobě něco poskytnouti za odstoupení bytu nebo v souvislosti s tím.« Nejvyšší soud vyslovil již opětovaně, že předpis § 20 (2) zákona o ochr. náj. vztahuje se také na úmluvu mezi nájemníkem a majitelem domu, podle níž dal tento onomu úplatu za vystěhování, a že nezáleží na tom, že snad byla úplata dána částečně jako náhrada za škodu z předčasného stěhování, jen když byla dána v souvislosti s postoupením bytu (srv. na př. rozh. čís. 3007 a 6045 sb. n. s.). Mylně vykládá dovolatel slova »postoupení bytu« jako »přenesení práva nájemního«. Nájemník nemůže bez svolení pronajímatele nájemní právo na jiného přenést. Ona slova znamenají jen uvolnění bytu a tím odstranění překážky, aby byt mohl býti vzat do užívání jinou osobou, ať již novým nájemníkem nebo vlastníkem domu

(srv. také rozh. čís. 7429 sb. n. s.). Avšak nejen doslov zákona, nýbrž i jeho úmysl a účel jest jasný. Zákonodárci chtěli učiniti přítrž bytové lichvě a chtěli zameziti, by vykořisťováním bytové tísně nebyly vynucovány úplaty, jichž by za pravidelných poměrů nebylo lze docíliti. Zákonodárci byli na to připraveni, že si v největším počtu případů příjemce zakázané úplaty vždy najde nějaký důvod, a chtěli zabrániti tomu, by pod titulem náhrad nebyly činěny přemrštěné požadavky. Aby tohoto cíle dosáhli bezpečně, pokládali za nejúčinnější prostředek na prostý zákaz jakýchkoliv úplat za postoupení bytu »nebo v souvislosti s tím«. Tato slova neměla by významu, kdyby se připouštěly výjimky pro úplatu toho nebo onoho druhu. Že byl úmysl zákonodárců takový, jak vyloženo, jde na jevo také ze čl. I. čís. 1 zákona ze dne 25. dubna 1924, čís. 80 sb. z. a n. (o trestání válečné lichvy), který praví, že se trestá nájemník bytu, jenž dává sobě nebo jinému poskytnouti nebo slibovati prospěch majetkový »za postoupení bytu nebo v souvislosti s tím«, ale který v posledním odstavci dodává, že toto jednání není trestné, jestliže nájemník bytu utrpěl postoupením majetkové újmy, rovnající se majetkovému prospěchu, který jemu nebo jinému byl poskytnut nebo slíben. Zákonodárci tedy dobře o tom věděli, že by mohl nájemník utrpěti postoupením bytu majetkové újmy a že by si dal poskytnouti nebo slíbati jen jejich náhradu, která by nebyla větší než újma. V takovém případě nechtěli podnájemníka trestati, ale tím zůstaly nedotčeny soukromoprávní následky zákazu podle § 20 (2) zákona o ochr. náj., které tím neměly utrpěti újmy, jak výslovně praví zpráva ústavněprávního výboru poslanecké sněmovny tisk 4433/1924. V souzeném případě dal si žalovaný »v souvislosti s postoupením bytu«, t. j. s uvolněním bytu poskytnouti úplatu, která odporuje zákonnému zákazu a kterou musí podle § 20 (3) zákona o ochr. náj. vrátiti.

### Čís. 8354.

**Bylo-li umluveno dodání »s montáží«, jest všeobecně platnou zvyklostí v oboru strojnictví, že objednatel platí vždy cestovné montérů a jest dále povinen poskytnouti pomocné síly montérům, jež platí dodavatel.**

(Rozh. ze dne 5. října 1928, Rv I 16/28.)

Žalovaná firma zavázala se dodati žalobci chladicí věž s montáží. Žalobou, o níž tu jde, domáhal se žalobce na žalované náhrady výdajů pomocným dělníkům při montáží. Procesní soud první stolice uznal podle žaloby, odvolací soud žalobu zamítl. Důvody: Žalovaná jest firmou protokolovanou, dodávka, z níž sporná pohledávka povstala, jest na její straně obchodem (čl. 277 obch. zák.). Tak tomu jest i na straně žalobcově, kterému dodaná skládací věž sloužila k provozování jeho podniku. Jest proto posuzovati právní poměr stran podle ustanovení obchodního zákona. Nelze přisvědčiti žalobcovu názoru, že