

nedbalost. Jinak možno uchazeče o exekuci jen poukázati, aby se u Státního pozemkového úřadu zasadili o svolení, neboť jest vskutku ku po-
divu, že to podle nabytých zkušeností pravidelně nečiní a snaží se exe-
kuce dosíci přes jeho hlavu.

Čís. 8804.

Napadán-li v dovolání rozsudek odvolacího soudu co do vzájemné pohledávky, jest rozhodnou pro přípustnost dovolání výše vzájemné pohledávky (pokud byla uznána nižšími soudy za pravou).

Ochrana nájemců (zákon ze dne 26. března 1925, čís. 48 sb. z. a n.).

I k nájemním smlouvám uvedeným v § 14 zák. vztahuje se předpis § 20 zák.

Předpis § 31 čís. 5 vztahuje se i k místnostem kancelářským.

Byl-li nájemní předmět vyňatý podle § 31 čís. 5 zák. z ochrany, dán celý do podnájmu, neplatí ochrana ani pro podnájem.

(Rozh. ze dne 16. března 1929, Rv II 637/28.)

Proti žalobě o zaplacení za kusy nábytku namítl žalovaný započte-
ním nárok na vrácení toho, co prý proti záповědi § 20 (2) zákona
o ochr. náj. zaplatil žalobkyni. Žalovaný měl od žalobkyně v podnájmu
kanceláře o pěti pokojích. Procesní soud první stolice uznal
zažalovanou pohledávku za pravou jen 1.550 Kč, uznal však za pravé
i vzájemné pohledávky tento peníz převyšující a proto žalobu zamítl.
Odvolací soud nevyhověl odvolání.

Nejvyšší soud uznal žalovaného povinným, by zaplatil žalob-
kyni zažalovaných 2.850 Kč.

Důvody:

Ani žalobní pohledávku 2.850 Kč z kupní smlouvy ze dne 5. čer-
vence 1927, ani vzájemnou pohledávku ze smlouvy ze dne 5. dubna
1927 nelze dělit na jednotlivé součástky podle toho, kolik bylo ujed-
náno za jednotlivé kusy nábytku nebo za jednotlivé náhradní položky,
neboť každá z těchto dvou smluv tvoří celek a nároky z ní vyvozované
mají též skutkový i právní podklad, takže nutno pokládati jak žalobní,
tak vzájemnou pohledávku za jednotně pohledávky. Obě přesahují
2.000 Kč. Dále jest ještě zkoumati, zdali snad nebrání přípustnosti do-
volání podle § 502 odstavec třetí c. ř. s. okolnost, že první soud roz-
dělal žalobní pohledávku 2.850 Kč ve dvě části, uznav za pravou jen
částku 1.550 Kč a neuznav zbytek 1.300 Kč, kdežto odvolací soud uznal
celou žalobní pohledávku za pravou. Ani tato okolnost není přípust-
nosti dovolání žalující firmy na závađu, neboť žalobkyně nenapadá
odvolací rozsudek co do žalobní pohledávky, která jí byla celá právo-

platně přiznána, nýbrž co do vzájemné pohledávky žalovaného, která byla oběma nižšími soudy uznána za pravou až do výše žalobní pohledávky 2.850 Kč (§ 411 první odstavec c. ř. s.), tedy zase v sumě převyšující 2.000 Kč.

Ve věci samé uplatňuje dovolání jen důvod nesprávného právního posouzení věci podle § 503 čis. 4 c. ř. s., jež provádí podle § 506 poslední odstavec c. ř. s. v ten rozum, že a) předpis § 14 zákona o ochr. náj. ze dne 26. března 1925, čis. 48 sb. z. a n. vede k důsledku, že pro dotýčný nájemní předmět platí nejen smluvní volnost co do výše nájemného, nýbrž že pro něj neplatí ostatní obmezení zákona o ochraně nájemníků, tedy ani předpisu § 20, b) že se předpis § 31 (1) čis. 5 vztahuje nejen na byty určené k obytným účelům, nýbrž i na místnosti, které jsou způsobilé k obývání, třebaže se jich používá k činnosti výdělečné (v tomto případě jako za advokátní kanceláře). V onom směru není názor dovolatelčin správný, neboť § 14 zákona o ochraně nájemníků praví výslovně, že se jen ustanovení §§ 6 až 12 nevztahují na nájemní smlouvy tam uvedené, čímž jest naopak řečeno, že se na ně vztahuje předpis § 20 zákona o ochr. náj., pokud ovšem není dotýčný nájemní předmět podle § 31 zák. o ochr. náj. vůbec vyloučen ze záštity tohoto zákona. Naproti tomu jest přisvědčiti názoru dovolatelky ve směru druhém a nelze souhlasiti s názory nižších soudů, že se předpis § 31 (1) čis. 5 zákona ze dne 26. března 1925, čis. 48 sb. z. a n. vztahuje výlučně jen na byty, které byly pronajaty k obytným účelům, a že se nevztahuje na místnosti kancelářské. Nejvyšší soud vyslovil již v rozhodnutích čis. 8195 a 8219 sb. n. s. opačný názor, při kterém trvá, totiž, že předpis § 31 (1) čis. 5 zákona o ochr. náj. platí i pro místnosti sloužící k provozování živnosti a že výraz »byty« jest vykládati v širším smyslu § 30 zák. o ochr. náj. Lze tedy v tom směru odkázati na zevrubné důvody zmíněných rozhodnutí. V souzeném případě jest mezi stranami nesporno a již první soud jako nesporné to uvádí, že nájemní předmět sestává z pěti místností, které byly žalující firmou najaty od vlastníků domu v květnu 1925 — tedy po 1. květnu 1924 — (na dobu deseti let od 1. července 1925 do 30. června 1935) a že pak žalující firma dala tytéž místnosti žalovanému do podnájmu smlouvou ze dne 5. dubna 1927. Jak na nájemní smlouvu žalující firmy, tak na podnájemní smlouvu žalovaného bylo by tudíž použití předpisu zákona ze dne 26. března 1925, čis. 48 sb. z. a n. Podle toho, co bylo dříve ve směru právním již vyloženo, nevztahuje se právě zmíněný zákon podle § 31 (1) čis. 5 na nájemní smlouvu žalující firmy s vlastníky domu a jest jen zkoumati otázku, které se ani strany ani nižší soudy nedotkly, zdali platí totéž i pro podnájemní smlouvu žalovaného se žalující firmou. K této otázce jest přisvědčiti. Je-li nájemní předmět vyňat podle § 31 (1) čis. 5 ze záštity zákona o ochraně nájemníků a byl-li celý tento nájemní předmět dán dále do podnájmu, bylo by nesrovnalostí, kdyby pro podnájem záštita zákona platila. V rozhodnutí čis. 7877 sb. n. s. vyslovil nejvyšší soud názor, že i když byt jako celek není účasten ochrany nájemců vzhledem k § 31 (1) čis. 5 zák. ze dne 26. března

1925 čís. 48 sb. z. a n., jest přece na část bytu danou do podnájmu, která nepřevyšuje rozsah stanovený v § 31 (1) čís. 5, použití tohoto zákona. Tam šlo o část bytu danou do podnájmu a byl právě zmíněný názor odůvodněn tím, že podnájemní poměr nutno posuzovati s hlediska zákona o ochraně nájemníků samostatně a odděleně od nájemního poměru, z něhož podnájemní poměr vyšel, že zákon, vyjímaje ze zákonné ochrany větší byty, činí tak v patrné úvaze, že nájemce, který si může dopřáti bytu tak velikého, jest zpravidla v takových poměrech, že ochrany nepotřebuje, že však tato úvaha nemůže platiti pro podnájemníka, který má v podnájmu jen část bytu, jež jest menší, než zákon v § 31 (1) čís. 5 ustanovuje. V souzeném případě neplatí tyto důvody, protože zde byl dán do podnájmu celý nájemní předmět, který pro svou velikost nepodléhá ochraně nájemníků. Co platí o bytu v užším slova smyslu, platí i o místnostech používaných k výdělečné činnosti, jak bylo již vyloženo. Podle toho vzájemná pohledávka žalovaného na vrácení toho, co zaplatil žalobkyni podle smlouvy ze dne 5. dubna 1927, není po právu, protože § 20 zákona o ochr. náj. v tomto případě neplatí. Jest proto žalovaný povinen zaplatiti žalobkyni pohledávku, kterou odvolací soud pravoplatně uznal za pravou.

Čís. 8805.

Ochrana nájemců (zákon ze dne 26. března 1925, čís. 48 sb. z. a n.).

Předpis § 20 (2) zák., podle něhož jest zapovězena jen nepřiměřená odměna za sprostředkování nájmu, týká se pouze právního poměru mezi sprostředkovatelem a jeho příkazcem, nikoliv však případu, přesunul-li pronajímatel úplatu sprostředkovatele na nájemce.

Co bylo nájemcem zapláceno pronajímateli za investice ve prospěch dřívějšího nájemníka, jest nedovolenou úplatou podle § 20 (2) zák.

(Rozh. ze dne 16. března 1929, Rv II 688/28.)

Žalobci domáhali se na žalovaných vrácení úplaty, již jim poskytli za pronájem bytu. Žalobě bylo o b ě m a n i ž š í m i s o u d y vyhověno, o d v o l a c í m s o u d e m z těchto důvodů: Strany shodují se v tom, že žalující strana při uzavření nájemní smlouvy zaplatila žalované straně 2.500 Kč. Tato skutečnost sama o sobě stačí k řešení sporu. Žalobní nárok jest odůvodněn, i kdyby se mělo za to, což žalovaná strana připouští, že v březnu 1926 od žalující strany při uzavření nájemní smlouvy ohledně bytu v domě čís. 105 převzala mimo pravidelné nájemné ve výši 150 Kč měsíčně, ještě 2.500 Kč, 500 Kč jako odměnu za sprostředkování nájmu pro Rudolfa N-a a 2.000 Kč na zaplacení nákladů, jež byly učiněny v nájemním bytě. Podle § 20 zák. ze dne 26. března 1925, čís. 48 sb. z. a n. jsou zapovězena veškerá právní jednání, kterými nájemník bytu dává pronajímateli za to, že mu pronajímá byt, úplatu.