nevěda ještě, zda přece jen sám nebude oprávněn projednávati a rozhodovati, byl nucen ústní jednání konati a důkazním řízením zjišťovati pravdivost tvrzení žalobcových, že prý žalovaný súčtovanou žalobní pohledávku uznal. Neboť kdyby tomu tak bylo, bylo by šlo o súčtovanou a uznanou pohledávku určité výše (10.316 Kč), která by byla pro projednání a rozhodnutí samosoudce jedině směrodatnou. Jak již řečeno, měl žalobce již v žalobě uvésti podle pravdy skutečnosti potřebné pro posouzení samosoudcovské rozepře a nebylo by pak došlo ke zmatečným ústním jednáním.

Čís. 6045.

Ochrana nájemců (zákon ze dne 26. dubna 1923, čís. 85 sb. z. a n.). Předpis §u 20 (2) zákona vztahuje se též na úmluvu mezi starým, nevypovězeným nájemníkem a majitelem domu, dle níž tento dal onomu úplatu za vystěhování, potřebuje bytu pro třetí osobu. Nezáleží na tom, že úplata byla částečně dána jako náhrada za škodu z předčasného stěhování, jen když byla dána v souvislosti s postoupením bytu.

(Rozh. ze dne 19. května 1926, Rv I 65/26.)

V domě žalobců měla pronajaty místnosti žalovaná firma, jež si vystavěla dům a hodlala se do něho nastěhovati. Žalobci zamýšleli pronajati místnosti, obývané dosud žalovanou, Adolfu R-ovi, jemuž hrozilo vyklizení s jeho dosavadního bytu, a naléhali proto na žalovanou, by vyklidila místnosti ku dni 1. března 1924. Žalovaná k tomu svolila pod podmínkou, že jí žalobci zaplatí odbytné 10.000 Kč, což žalobci učinili, načež žalovaná místnosti vyklidila. Žalobě, jíž se žalobci domáhali na žalované vrácení oněch 10.000 Kč, bylo vyhověno soudy všech tří stolic, Nejvyšším soudem z těchto

důvodů:

Dovolání opírajíc se o dovolací důvod nesprávného právního posouzení věci (§ 503 čís. 4 c. ř. s.), vytýká rozsudku soudu odvolacího jako nesprávné hlavně dva v důvodech projevené právní názory, jednak názor, že »zákon neklade důraz na osoby, s nimiž nájemník jedná, nýbrž pouze na účel a obsah jednání a že nemění ničeho na povaze zakázaného jednání skutečnost, že úmluva se stala mezi starým nevypovězeným nájemníkem a mezi majitelem domu a nikoli s nájemníkem nastávajícím,« jednak právní názor, že nelze vylučovati použití § 20 zák. o ochr. náj. na tento případ, byť i účelem zákona bylo především chrániti nájemce před bezdůvodnou výpovědí a neodůvodněným zvyšováním nájemného, poněvadž by placení odbytného i v takových případech vedlo nepřímo ke zvyšování činží pro nástupce nájemců. Výtky tyto činí žalovaná strana neoprávněně. Dle §u 20 (2) zák. ze dne 26. dubna 1923, č. 85 sb. z. a n. o ochraně nájemníků jsou zapovězena veškerá právní jednání, kterými dosavadní nájemník, nebo jiný užívatel bytu dává sobě nebo někomu ji-

němu něco poskytovati nebo slibovati za postoupení bytu nebo v souvislosti s tím. Toto ustanovení jest, jak bylo již zdůrazněno v rozhodnutí čís. 2965 sb. n. s., rázu povšechného a to proto, by jím bylo postiženo každé právní jednání tam uvedené, i když snad na první pohled nemělo za účel zvýšiti nájemné, nebo podnájemné, poněvadž nelze pochybovati o tom, že takové právní jednání, o jaké jde, může ve svých důsledcích snadno býti na újmu nájemci, jenž má býti chráněn. Totéž rozhodnutí dodává, že jest nerozhodno, kým bylo něco poskytnuto, nebo slíbeno. Rozhodným jest toliko, že se tak stalo vůči osobám v §u 20 (dle dřívějšího zákona byl to § 14) zák. na ochr. náj. uvedeným a za účely tam vyznačenými, zákonem zapovězenými. To, co plněno proti tomuto ustanovení, může býti požadováno zpět, při čemž zákon nestanovil blíže osoby oprávněné. Vnášeti do zákona něco, co v něm není obsaženo, jako, že jednání jsou neplatna pouze když poskytnutí nebo slíbení se stalo novým nájemníkem, jest nepřípustno. S tohoto právního hlediska nemůže obstáti právní názor dovolatelky, že § 20 zák. o ochr. náj. »klade důraz na osobu, v níž jako ve druhém smluvníku má nastati účinek obsahu ujednání a že pouze tuto osobu, t. j. jedině osobu nového nájemce zákon brániti chtěl, majitele domu však tehdy, když by sám byl v bytové tísni.« Pro názor dovolatelky nelze se dovolávati ani rozhodnutí čís. 3976 sb. n. s., neboť tohoto rozhodnutí jest v dovolání nesprávně citováno a zní správně, že pod výraz, »dáti si poskytnouti nebo slíbiti něco, spadají i ty případy (a nikoli jedině ty případy), když se dosavadnímu nájemníkovi na základě právního jednání s novým nájemníkem dostává jisté majetkové hodnoty, která není rovnocenným ekvivalentem toho, co nový nájemník za své plnění navzájem dostává.« Rozhodnutí toto právem uvádí, že »účelem tohoto zákonného předpisu jest čeliti bytové lichvě a zameziti, by nájemník, vykořisťuje a zneužívaje bytové tísně jiného, nesjednal si tím nespravedlivý a nepřiměřený zisk.« Případ podobný jest však i v tomto sporu řešen, kdy žalovaná firma, chtějíc využíti bytové tísně Adolfa R-a i žalobců, kteří R-ovi byt slíbili, avšak při vyplnění slibu toho na dobrovolném ustoupení žalované společnosti od smlouvy nájemní a dobrovolném vyklizení místností jí používaných závislými byli, dala si, jak nižšími soudy bylo zjištěno, slíbiti i vyplatiti za toto dobrovolné předčasné ustoupení od smlouvy nájemní, kromě jiných výhod i odstupné 10.000 Kč. Při tom jest nerozhodno, že žalobci bytu nepotřebovali právě pro sebe, nýbrž stačí, že ho potřebovali pro Adolfa R-a, by mu pomohli z bytové tísně, ve které se právě nacházel. Postupem bytu žalobcům a dále R-ovi bylo dosaženo sociálně politického účelu, který zákon měl na mysli, zda se tak stalo přímo, či prostředečně, jest lhostejno. Dovolatelkou zdůrazňovaná skutečnost, že obdržela 10.000 Kč jako odškodné nikoli za postoupení bytu, nýbrž za o k a m ž i t é, p ř e d č a s n é postoupení jeho před 31. březnem 1924 a za vzdání se práva na »výpovědní řízení« na věci ničeho nemění, neboť, kdyby žalobci byli měli právní důvod domáhati se na žalované společnosti vyklizení bytu, nebyli by se asi uvolili odstupné platiti, ostatně zákon nikterak v té příčině nerozeznává, zda postoupení bytu se stalo ve stěhovacím termínu, či snad předčasně, zda se stalo okamžitě, či po nějaké

lhůtě a proto neobstojí ani tato námitka dovolatelčina. Pokud dovolatelka zdůrazňuje, že požádané odstupné bylo vlastně ekvivalentem škody, paušálním odškodněním za zvláštní plnění, spojené se zvláštními obtížemi a obětmi, které pouhé postoupení bytu přesahovaly, nemůže ani tento způsob hájení se přivoditi pro žalovanou jiný výsledek sporu, neboť i kdyby pravdou bylo, — důkaz v tom směru nebyl však podán — že žalobci zaplatili odstupné i částečně jako náhradu škody za řečené oběti s předčasným vyklizením bytu spojené, mohou vrácení nicméně požadovati z příčiny, že bylo placeno v souvislosti s postoupením bytu. Rovněž jest lhostejno, zda žalobci hned původně žalované firmě sdělili jméno nového nájemníka, či zda ho tajili; zjištěno však jest prvním soudem, že v čase vymínění odstupného žalovaná firma věděla, že žalobci chtějí odstoupený byt dále pronajmouti Adolfu R-ovi.

Správnou jest i druhá věta odvolacím soudem v tom směru vyslovená, že by placení odstupného majiteli domu vedlo nepřímo ke zvyšování činží pro nástupce nájemců, neboť jest na snadě myšlenka, že by majitel domu hleděl zaplacené odstupné přesunouti na nového nájemníka, v jehož prospěch, zaplativ odstupné, jednal. Ovšem by mohl nový nájemník, jenž odstupné majiteli domu slíbil neb poskytl, použíti proti tomu ustanovení §u 20 (3) zák. o ochraně nájem., z toho však nelze ničeho vyvozovati pro dovolenost odstupného placeného majitelem domu nájemníku starému (dřívějšímu), neboť odstupné bylo by v tom i onom případě posuzovati samostatně a zbytečny jsou proto další úvahy dovolacího spisu, týkající se otázky, jak by se mohl nový nájemník chrániti proti odstupnému majitelem domu požadovanému, jakož i zbytečno jest nově uváděti, zda Adolf R. obdržel od svého dřívějšího majitele domu nějaké odstupné, čili nic, neboť okolnost ta nemá na řešení tohoto sporu jednak žádného vlivu, jednak jest okolností novou, stranami ve sporu dosud nepřednesenou, k níž nelze v řízení dovolacím přihlížeti (§ 504 c. ř. s.).

Čís. 6046.

Při předčasném zrušení pachtu jest zaplatiti pachtovné potud, pokud pachtýř z propachtované nemovitosti skutečně užitků dosáhl nebo jich podle hospodářských poměrů mohl dosáhnouti.

(Rozh. ze dne 19. května 1926, Rv I 290/26.)

Žalovaní měli dle smlouvy ze dne 26. dubna 1921 v pachtu nemovitosti na 10 let, pachtovné bylo splatným každoročně předem 10. dubna toho kterého roku. Žalobce vydražil dne 19. prosince 1924 zpachtované nemovitosti a dal žalovaným výpověď ku dni 18. září 1925. V žalobě, o niž tu jde, domáhal se žalobce na žalovaných celé roční činže za rok 1925/26, odpočítav poměrnou část činže za neužívání budov obytných a hospodářských za dobu od 18. září 1925 do 10. dubna 1926. Procesní soud prvé stolice uznal podle žaloby, odvolací soud žalobu zamítl.