

že jistota složená zaměstnancem nemůže býti předmětem úmluvy mezi zaměstnancem a zaměstnavatelem nejen při dojednání služební smlouvy, nýbrž po celou dobu trvání služebního poměru až do jeho ukončení, že, činí-li si zaměstnavatel proti zaměstnanci nároky na náhradu škody ze služebního poměru, jest zaměstnanec oprávněn žádati složení jistoty na soudě, jakož i, že teprve při ukončení služebního poměru jsou dopuštěna mezi stranami ujednání odporující v neprospěch zaměstnanců ustanovením § 40 cit. zák., nikoli však, dokud ještě trvá služební poměr. Ze žalobního žádání, obmezivšího se na to, by žalobcem složená jistota 3.000 Kč byla složena s příslušnými úroky na soudě, je zjevno, že jde o žalobu na složení podle § 35 svrchu citovaného zákona, právem se tedy obmezily soudy nižších stolic na zkoumání zákonných předpokladů této žaloby, a když se odvolací soud nezabýval s tím, zda žalované družstvo již v květnu 1927, tedy půl roku před ukončením, ale za trvání služebního poměru, žádalo, by žalobce uhradil schodek, a zdali žalobce souhlasil, aby jistoty bylo použito k částečné úhradě schodku, takže prý při skončení služebního poměru nebylo tu již jistoty, nespočívá v tom neúplnost odvolacího řízení, poněvadž řečená okolnost je pro rozhodnutí rozepře nezávažná.

Čís. 9440.

Závazek spolupronajavších manželů k vrácení stavebního příspěvku není solidárním.

Právní povaha stavebního příspěvku. Pokud jest stavební příspěvek bytovou lichvou a jest nájemník oprávněn domáhati se jeho vrácení.

(Rozh. ze dne 6. prosince 1929, Rv I 190/29.)

Manželé František a Barbora G-ovi pronajali žalobci ve své vile pokoje za roční nájemné 2000 Kč. Kromě toho měl žalobce zaplatiti jako příspěvek na stavbu 4000 Kč. Žalobce zaplatil na stavební příspěvek 3.500 Kč. Žalobou, o níž tu jde, domáhal se žalobce na Františku G-ovi vrácení 3.500 Kč, tvrdě, že žalovaný přes ujednání nenechal dáti žalobci do bytu jiného nájemníka, nýbrž byt sám obsadil, v kterémžto případě se zavázal vrátiti stavební příspěvek. O b a n i ž š í s o u d y žalobu zamítly, o d v o l a c í s o u d mimo jiné z těchto důvodů: Soud odvolací ve shodě s prvním soudem nepokládá ujednání žalobce se žalovaným o stavebním příspěvku za jednání příčí se dobrým mravům. Ujednání takové, jak z denní zkušenosti známo, jest obvyklým, a nelze je pokládati za zakázané, ano jde o byt v novostavbě. Soud první stolice zjistil, že žalovaný věnoval značné částky na úpravu bytu pro žalobce. Není správné, že žalovaný neposkytl žalobci vzájemné plnění, ježto žalobce sám splnění nájemní smlouvy odmítl. Žalobce nemůže vyzovovati pro sebe nic z okolnosti, že žalovaný po té, když on sám od nájemní smlouvy ustoupil, jinému nájemníku byt pronajal a přijal nový stavební příspěvek. Nehledíc k tomu, že první soud, což není ani napařádáno, bezvadně zjistil, že s novou úpravou bytu byly opět spojeny výlohy, mohl by nejvýše nový nájemník spatřovati v přijetí jeho pří-

spěvku bezdůvodné obohacení se žalovaného, nikoli žalobce, který se vědomě k zaplacení příspěvku zavázal a věděl, že žalovaný dává do bytu investice. O nedovolenosti nebo nemravnosti tohoto ujednání mezi žalobcem a žalovaným nemůže být proto řeči.

N e j v y š š í s o u d změnil napadený rozsudek v ten rozum, že uznal Františka G-a povinným zaplatiti žalobci 1.750 Kč.

D ů v o d y:

Dovolání, opřenému o dovolací důvod nesprávného právního posouzení věci (§ 503 čís. 4 c. ř. s.), nelze upřít, aspoň z části, oprávnění. Předně jest vycházeti ze zjištění prvního soudu, že žalobce najal smlouvou ze dne 1. dubna 1927 od žalovaného a jeho manželky Barbory pokoj s plotnou a s přísl. v novostavbě jejich vily v D. a že zaplatil za to jako stavební příspěvek 3.500 Kč oběma pronajímajícím manželům. Žádaje žalobou vrácení toho stavebního příspěvku pro bezdůvodné obohacení z důvodu neplatnosti, vlastně nicotnosti smlouvy, poněvadž se prý přičí jednak dobrým mravům, jednak zákazu § 879 čís. 4 obč. zák., uplatňuje tím celou peněžitou pohledávku 3.500 Kč, která mu přísluší proti oběma pronajímajícím manželům, jen proti jednomu z nich. Poněvadž není důvodu, by oba pronajímající manželé měli býti zavázáni solidárně, jsou oba právi ze závazku rovným dílem podle §§ 888, 889 a 1203 obč. zák. a byl proto žalobce oprávněn požadovati od žalovaného jen polovici toho, co jim oběma zaplatil. Není tedy žalobní nárok proti žalovanému z polovice po právu a bylo jej zamítnouti z tohoto důvodu, čímž vyhověno námitce žalovaného, kterou uplatňoval již v řízení před prvním soudem. V tomto směru je tedy dovolání bezdůvodné a bylo je zamítnouti. Co se týče žalobního nároku ohledně druhé polovice žalobního nároku, jest uvést toto: Podle smlouvy ze dne 1. dubna 1927 pronajali manželé František a Barbora G-ovi žalobci ve své novostavbě vily, pokoj s plotnou a s přísl. proti těmto závazkům: žalobce měl zaplatiti jako příspěvek na stavbu 4.000 Kč na dobu pěti let, jež se měly státi a zůstatí vlastnictvím pronajímatelů, bez ohledu na to, zda žalobce bude bytu po dobu pěti let používati, čili nic, ano bez ohledu na to, zda se do najatého bytu vůbec nastěhuje, čili nic. Žalobce neměl míti nikdy právo požadovati zpět tento stavební příspěvek a směl najatý byt předati jinému nájemníku jen se svolením majitelů domu. Kromě tohoto stavebního příspěvku byl zavázán platiti nájemné 2.000 Kč ročně, 500 Kč čtvrtletně. Ustanovení § 20 zák. na ochr. náj. ze dne 28. března 1928 čís. 44 sb. z. a n., na něž poukazuje dovolatel, nelze použít, poněvadž jest to zákon výjimečný, jenž se vztahuje jen na nájemy v domech podléhajících zákonu na ochranu nájemníků, čehož tu není. Žalobce opodstatňuje žalobní nárok poukazem k tomu, že se nájemní smlouva ze dne 1. dubna 1927 přičí dobrým mravům a jest neplatná a že jí žalovaný využítkoval bytové tísně. Námitce této nelze upřít oprávněnost. Žalovaný snaží se sice vyvrátiti tuto námitku poukazem k tomu, že měl značné výlohy se zřízením žalobcova bytu a nové výlohy s jeho adaptací

pro žalobcova nástupce v právu nájemním. Než žalovaný přehlíží, že výlohy adaptace pro nového nájemníka mu musil hraditi nový nájemník a že, když v nájemném 500 Kč čtvrtletně a ve stavebním příspěvku 4.000 Kč jsou i výlohy adaptace žalobcova bytu, je to přemrštěné, ano jde o jednopokojový byt v D. na obvodu Prahy, takže nelze adaptační výlohy v tomto případě podřaditi pojmu újmy způsobené pronajetím bytu. Uváží-li se, že žalovaný měl dle smlouvy platiti roční nájemné 2.000 Kč, byl by zaplatil za pět let, po které měl nájemní poměr podle smlouvy trvati, 10.000 Kč. Mimo to měl ihned zaplatiti 4.000 Kč jako stavební příspěvek, ve skutečnosti však jako další nájemné na pět let předem splatné. Stavební příspěvek nestihá podle zákona nájemce, nýbrž jen stavebníka a nájemce dává úplatu jen za užívání bytu, neboli, jak se vyjadřuje § 1094 obč. zák., kupuje si tím užívání věci. Jest proto tak zv. stavební příspěvek považovati za to, čím skutečně jest, to jest za další nájemné, placené na několik let napřed, které — má-li, jak v tomto případě, majiteli domu zůstati v každém případě, i když k užívání bytu nájemcem ani nedojde, ano i v tom případě, jako jest tento, když vlastníci domu byt ten opět pronajmou jinému nájemci, jenž zaň zaplatí nájemné stejné výše, ano po případě jak nájemné tak i vyšší stavební příspěvek (nástupce žalobcův zaplatil, jak nižší soudy zjistily, na t. zv. stavebním příspěvku 13.000 Kč) — se nesrovnává se zdravými sociálními poměry, se nesrovnává s potřebami drobného, méně zámožného obyvatelstva, tudíž se přičí »dobrým mravům«, nehledíc k tomu, že znamená i využitkování známé bytové tísně za tím účelem, by docíleno bylo od člověka hospodářsky slabého, jímž jest žalobce, plnění ve výši, které jest v nápadném nepoměru se vzájemným plněním jemu poskytnutým (§ 879 odst. I a II č. 4 obč. zák.), že zkrátka jest bytovou lichvou ve smyslu § 8 čís. 1 písm. b) zák. ze dne 17. října 1919 čís. 568 sb. z. a n. v doslovu zákona čís. 80/24 sb. z. a n., podle něhož se trestá pronajímatel, jenž, využívaje mimořádných poměrů vyvolaných válkou, dává sobě nebo jinému poskytovat nebo slibovati mimo nájemné prospěch majetkový za to, že pronajímá byt nebo jeho část, leda že by pronajímatel utrpěl pronajetím bytu majetkovou újmu rovnající se majetkovému prospěchu jemu poskytnutému. Jsou-li takováto jednání trestná, jsou i zapovězena a přičí se jistě dobrým mravům. Bytová nouze, jež byla vyvolána válečnými poměry, dosud nepominula, neboť bytů pro lidi vrstev středních a nejnižších — a k těm patří i žalobce svým společenským postavením a svými výdělkovými poměry jako poštovní zřízenec —, jest dosud úplný nedostatek; volné jsou jen byty v novostavbách, s vysokým nájemným, které státní, byť i sebe lépe placený úředník, nemá-li vlastního jmění nebo vedlejších příjmů, platiti nemůže. Při tom lze ponechati stranou otázku, zda bylo nájemné 14.000 Kč za pětileté užívání jednoho pokoje v D., na obvodu Prahy, kdyby ho byl žalobce po pět let skutečně užíval, nájemným přiměřeným, čili nic. Rovněž nebylo nutno řešiti otázku, zda jest povinen žalobce nahraditi pronajímatelům náklad na adaptaci bytu a zda ho stihá povinnost zaplatiti náhradu škody, jež vzešla žalovanému a jeho manželce tím, že nemohli byt pronajmouti

od 15. dubna do 12. června 1927, neboť tyto udanlivé vzájemné nároky žalovaný neuplatnil k započtení. Podle § 879 obč. zák. jest smlouva přičítací se dobrým mravům, zejména smlouva lichevní, smlouvou nicotnou, která nemohla založiti pro žalovaného práva a pro žalobce povinnosti, závazky. Zaplatil-li žalobce nicméně na základě této nicotné smlouvy žalovanému 1.750 Kč, zaplatil mu je beze všeho právního důvodu v mylném domnění, že jest k placení povinen (*condictio indebiti*) § 1431 obč. zák.; jest proto oprávněn to, co plnil, požadovati i s úroky ode dne zaplacení zpět. Tím jest žalobní nárok odůvodněn.

Čís. 9441.

Bylo-li placení stavebního příspěvku vzájemnou hodnotou za užívání najatých místností, zanikla udělením příklepu k pronajaté nemovitosti, prodané v exekuční dražbě, povinnost nájemníka platiti nadále pronajímateli stavební příspěvek.

(Rozh. ze dne 6. prosince 1929, Rv I 370/29).

Žalobce pronajal žalovaným ve svém domě místnosti. Žalovaní se zavázali platiti stavební příspěvek. Dům žalobcův byl napotom v exekuční dražbě prodán. Žalobou, o niž tu jde, domáhal se žalobce na žalovaných zaplacení stavebních příspěvků dospělých v době, kdy již byl dům v dražbě prodán. Žaloba byla zamítnuta s o u d y v š e c h t ř í s t o l i c, N e j v y š š í m s o u d e m z t ě c h t o

d ů v o d ů:

Podle žalobních údajů jest míti za to, že žalobce vyvozuje nárok na placení stavebního příspěvku z nájemní smlouvy. Správnosti tohoto úsudku nasvědčují i vývody dovolatelovy, z nichž jasně vyzírá, že i podle dovolatelova názoru bylo placení stavebního příspěvku ujednáno při smlouvě nájemní pokud se týče podnájemní jako vedlejší plnění vedle placení nájemného jako plnění hlavního a že obé bylo vzájemnou hodnotou za užívání obchodních místností poskytnuté žalovaným smlouvou nájemní, pokud se týče podnájemní. Z toho plyne dále, že úmluva o placení stavebního příspěvku byla nerozlučnou částí smlouvy nájemní (podnájemní) a že její osud závisel na osudu této smlouvy. Zanikl-li tudíž udělením příklepu k vydražené nemovitosti nájemní poměr mezi žalobcem a žalovanými, což dovolatel ani nepopírá, zanikla tím i povinnost žalovaných platiti na dále stavební příspěvek žalobci a tento není oprávněn, by na žalovaných vymáhal stavební příspěvky, jež dospěly ke splatnosti vesměs po udělení příklepu. Posoudily tudíž v tomto směru nižší soudy věc správně. Dovojuje-li dovolatel v rozporu s tím, co právě bylo uvedeno, že se nájemci zavázali bez spojitosti s nájemným zaplatiti část stavebních výloh a že z tohoto závazku vznikla samostatná, ryze osobní, obchodní pohledávka žalobce, zapomíná, že ke vzniku ta-