

prvého soudu, vydaný na základě zrušovacího usnesení odvolacího soudu a nového jednání; nutno proto dovolání pokládati též za opravný prostředek proti onomu zrušovacímu usnesení, který nebyl sice podle § 519 c. ř. s. původně přípustný, zůstal však postižené straně vyhrazen pro dovolání z rozsudku, který v jeho právním důsledku později byl vydán odvolacím soudem. Vždyť lze odvoláním z rozsudku prvního soudu napadati právě jen tento rozsudek prvního soudu, nikoli rozhodnutí odvolacího soudu, třebaže předcházelo onen rozsudek soudu první stolice; stížnost spojená s odvoláním z rozsudku prvního soudu, nemohla by se nikdy setkati s úspěchem, poněvadž jest odvolací soud svým usnesením vázán; proti rozhodnutí soudu druhé stolice lze si stěžovati jen k soudu třetí stolice a k této stížnosti dalo příležitost teprve dovolání z rozsudku odvolacího soudu, který byl jim vydán v právním důsledku jeho dřívějšího zrušovacího usnesení. Zůstala tedy stížnost žalobci vyhrazena.

Čís. 9644.

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

Zákaz § 20 (2) zák. platí nejen pro hlavního pronajímatele, nýbrž i pro podpronajímatele a platí i pro jednotlivé části bytu a pro jakékoliv jiné místnosti, které jsou předmětem smlouvy nájemní nebo podnájemní. Lhostejno, že úplatu neslíbil nový podnájemník, nýbrž vdova po dřívějším podnájemníku.

(Rozh. ze dne 13. února 1930, Rv I 1071/29.)

Žalující advokát měl ještě s druhým advokátem najatý byt o 4 pokojích, kuchyni a předsíni a u nich byl podnájemníkem třetí advokát, zesnulý manžel žalované, který měl jednu místnost ve výhradném užívání a dvě místnosti ve spoluužívání a provozoval tam advokacii. Po smrti manžela žalované záleželo vdově na tom, by v těchže místnostech mohl provozovati advokacii jiný advokát, jemuž chtěla přenechati advokátní kancelář za úplatu. Správce domu nečinil za souhlasu vlastníků domu námitek, ale žalobce tomu odporoval, obávaje se konkurence, a prohlásil, že si buď sám ponechá uprázdněné místnosti nebo že je pronajme obchodníkovi. Když ho však žalovaná žádala, by jí nedělal obtíže a by svolil k tomu, by se uchazeč o tuto kancelář do místnosti po jejím manželovi nastěhoval, prohlásil jí, že by tak učinil jen tehdy, kdyby obdržel 5.000 Kč jako odškodné za případnou konkurenci. Žalovaná se zavázala, že mu těchto 5.000 Kč zaplatí, načež žalobce proti dalšímu podnájmu nečinil námitek a nový podnájemník platil z celkového nájemného, požadovaného majiteli domu, jen poměrnou část, která na něho připadala. Žalovaná zaplatila žalobci jen 2.500 Kč a proti žalobě o zaplacení zbytku 2.500 Kč namítla, že požadovaná náhrada byla jen nedovoleným odstupným podle § 20 (2) zák. o ochr. náj. ze dne 26. března 1925, čís. 48 sb. z. a n., za jehož platnosti se smlouva stala. O b a n i ž š í s o u d y uznaly podle žaloby.

N e j v y š š í s o u d žalobu zamítl.

D ů v o d y:

Nižší soudy neposoudily věc po právní stránce správně, any kladly důraz na okolnosti nezávažné a vyloučily použití § 20 (2) cit. zák. na tento případ. Zákon zapovídá veškerá právní jednání, kterými pronajímatel dává sobě nebo někomu jinému poskytovat nebo slibovat mimo nájemné něco za to, že pronajímá byt. To platí nejen pro hlavního pronajímatele, nýbrž také pro podpronajímatele a platí to podle § 30 cit. zák. také pro jednotlivé části bytu a jakékoli jiné místnosti, které jsou předmětem smlouvy nájemní nebo podnájemní. Doslov zákona jest přesný a jasný. Pronajímatel může žádati za pronájem jen nájemné a nesmí žádati nic jiného. Účelem zákona bylo čeliti bytové lichvě, t. j. bezdůvodnému těžení z bytové tísně, jakýmkoli způsobem. Zákonodárci byli na to připraveni, že, kdo si dá poskytnouti zakázanou úplatu, vždy si pro to najde nějaký důvod, jímž svůj požadavek ospravedlňuje. Aby tomu zabránili a odňali vůbec příležitost k bytové lichvě, ustanovili přesně, co lze žádati a zakázali jakékoliv jiné úplaty naprosto. Žádal-li žalobce za svolení k podnájmům mimo podnájemné ještě další úplatu 5.000 Kč pod titulem odškodného, jednal proti záповědi § 20 (2) zák. o ochr. náj., tato smlouva jest podle § 879 první odstavec obč. zák. nicotná a nelze se jejího splnění soudně domáhati. Jest zcela bez významu, že úplatu neslibil nový podnájemník, nýbrž vdova po dřívějším podnájemníku. Zákon nerozeznává a nechťel rozeznávati, kdo uzavírá s pronajímatelem zapovězené právní jednání a kdo úplatu poskytuje nebo slibuje. Jak tento spor ukazuje, mohou také třetí osoby míti zájem na tom, by došlo k smlouvě nájemní nebo podnájemní. Jest dále lhostejno, z jakého podnětu se dala žalovaná pohnouti ke slibu úplaty, a jest vůbec pro tento spor bez významu smlouva, kterou žalovaná uzavřela s třetím advokátem o předání kanceláře. Neprávem nižší soudy kladly důraz na výhody, které byly žalované umožněny tím, že žalobce svolil k dalšímu podnájmům. Podle toho, co uvedeno, nezáleží konečně ani na tom, zda hrozila žalobci újma z konkurence a zda újmu skutečně utrpěl, hledíc k tomu, že nižší soudy nezjistily škodu, nýbrž spokojily se tím, že žalobce »může utrpěti« újmu tím, že by se nahodilý klient obrátil na nového advokáta (jak praví první soud) nebo že by žalobci škoda »vzejít mohla« (jak praví druhý soud). Jediné jest rozhodné, že si spolunájemce a spolupronajímatel, který svolil k podnájmům, dal za toto svolení mimo nájemné ještě něco poskytnouti (sr. také rozh. čís. 2965, 3894 a zvláště 7430 sb. n. s.).

Čís. 9645.

Směnečný zákon ze dne 13. prosince 1927, čís. 1 sb. z. a n. na rok 1928.

Obrat »nebo věděti musik« znamená, že nevědomost majitele směnky o úmluvě přičící se obsahu dodatečně doplněné směnky jest na rovni obmyslnosti, zanedbal-li věřitel, nabývaje směnky, povinnou péči, ne-