

prováděním soudních vyrovnání, že nutno jejich činnost podřaditi pod ustanovení § 1, písm. b), min. nař. ze dne 8. června 1857, č. 114 ř. z., zachovaného v platnosti podle čl. IV č. 5 uvoz. zák. k c. ř. s. Ale odvolací soud přezírá, že podle smlouvy ze dne 7. října 1933 žalovaná zmocnila žalobce i k tomu, aby k zastupování jejich zájmů v právnických záležitostech přibrali i advokáta a udělili mu jménem žalované plnou moc. Podle správného výkladu byla uvedenou doložkou žalobcům přímo uložena povinnost přibrati, bude-li třeba, advokáta, aby nepřestoupili předpisy min. nař. č. 114/1857 ř. z. Ze smlouvy samé tedy neplyne, že dílo bylo provésti obcházením předpisů proti pokoutnictví, a nižší soudy také nezjistily, že žalobci, provádějící objednané dílo, předpisy řečeného nařízení porušili. Listiny oběma stranami teprve v dovolacím řízení předložené jsou novými průvody, jež jsou podle § 504, odst. 2, c. ř. s. nepřijatelné a k nimž dovolací soud nemůže přihlížeti. Také námitka vznesená žalovanou v dovolací odpovědi, že listina ze dne 7. října 1933 v době, kdy žalovaná ji podepsala, neobsahovala doložku o přibrání advokáta, musí zůstatí bez povšimnutí, poněvadž již procesní soud zjistil onen obsah úmluvy, aniž žalovaná v odvolacím řízení proti tomu něco namítla. Neobstojí proto důvod, z kterého odvolací soud zamítl žalobu. Z toho však ještě neplyne důvodnost žalobního nároku. Není sporu o tom, že žalovaná, zaplativši žalobcům zálohu 2.500 Kč na smlouvenou úplatu, vypověděla již dne 18. října 1933 udělené jim zmocnění, a žalobci netvrdili, že po právě uvedeném dni vyvinuli další činnost k provedení objednaného díla. Podnikatel díla má ovšem podle § 1168 obč. zák. nárok na sjednanou úplatu, zabránila-li mu v dokonání díla skutečnost, jež se sběhla jen na straně objednatelově, ale řečené ustanovení platí jen s tím omezením, že si musí započísti, co si ušetřil neprovedením práce anebo získal jiným způsobem. Neprávem má procesní soud za to, že této zásady lze použítí jen při manuálních pracích, nikoli však i při pracích duševních, neboť, neprokráčovali-li žalobci po 18. říjnu 1933 až do 27. listopadu 1933 ve své činnosti pro žalovanou, získali tím čas pro jinou podnikatelskou činnost, již se mohli věnovati, kdežto v zájmu žalované byli činní jen poměrně krátkou dobu, a nelze jim tedy přiznati nárok na úplatu v plné smlouvené výši, dokud nebyl probrán rozsah jejich činnosti a dokud z porovnání konaných prací s pracemi, jichž by k dokonání objednaného díla bylo bývalo ještě zapotřebí, nelze spolehlivě posouditi, kolik si ušetřili a zdali jejich práce není již odměněna tím, co obdrželi zálohou. Ježto se nižší soudy, vycházejíce z jiného právního názoru, neobíraly těmito okolnostmi, není věc zralá k rozhodnutí (§ 510 c. ř. s.).

### Čís. 16100.

**Domovník má v mezích možnosti nezadatelný nárok na bezplatný byt o dvou obytných místnostech. Úmluva o úplatě za poskytnutí hodnotnějšího domovníckého bytu, pokud nepřesahuje dvě obytné místnosti, je nicotná. (§ 879 obč. zák.).**

(Rozh. ze dne 13. května 1937, Rv I 87/36.)

Srv. rozh. č. 13381 Sb. n. s.

Žalobce, jenž byl od 21. října 1930 v domě patřícím žalované domovníkem, se na žalované domáhá mimo jiné též zaplacení 3.200 Kč s přísl., tvrdě, že žalovaná zažalovanou částku, příslušíci mu jako poplatky za klíče dané nájemníkům, neprávem od nájemníků vybrala a jemu neodevzdala. Proti žalobě namítla žalovaná, že se žalobce podle ujednání s jejím zmocněncem Josefem V. vzdal náhrady za klíče ve prospěch žalované, aby ji tak odškodnil za úbytek na nájemném z dílny přeměněné na domovníký byt, neboť jeho nájemní hodnota činila 3.000 Kč, kdežto byt domovníký byl oceněn částkou 2.000 Kč. S o u d p r v é s t o l i c e zamítl zcela žalobu. O d v o l a c í s o u d vyhověl žalobě co do zaplacení klíčného. D ů v o d y: Prvý soud zjistil, že mezi stranami bylo umluveno, že klíčné z domu žalované, v němž žalobci náleželo konati domovnícké práce, bude patřiti žalované jako doplatek za užívání domovníckého bytu, který měl nájemní hodnotu 3.000 Kč, kdežto domovníký byt byl oceněn částkou 2.000 Kč. Se zřením na uvedené zjištění zamítl žalobu, dospěv v závěru, že se žalobce platně vzdal nároku na klíčné. V řízení první stolice bylo nesporné, že odvolatel jest v domě žalované domovníkem od 21. října 1930. Podle písemného ujednání z téhož dne mu žalovaná pronajala bezplatně byt jako byt domovníký; písemné ujednání to vypočítává dále podrobně povinnosti žalobce jako domovníka a jako osoby, ujednání podepsavši, jsou uvedeny »V. Marie, a H. Jaroslav«. Žalobce s hlediska odvolacího důvodu nesprávného právního posouzení věci důvodně však poukazuje jednak na předpis § 9 zákona ze dne 30. ledna 1920, č. 82 Sb. z. a n., upravujícího právní poměry domovníků, podle něhož má domovník nárok na klíčné (odměnu za každé otevření domovních dveří v době, po kterou má býti dům podle schváleného domovního řádu uzamčen), zvláště, bylo-li klíčné to pro žalovanou skutečně vybráno, a to úhrnem 3.200 Kč, jak odvolací soud skutečnost tu zjišťuje podle svědka Josefa V., jednak na předpis § 15, druhé věty, řeč. zák., podle něhož může býti ustanovení § 9, týkající se domovnícké smlouvy, změněno jen písemnou smlouvou. Na tom nemůže nic změnit skutečnost zjištěná odvolacím soudem podle téže výpovědi svědka Josefa V., že se žalobce nabídl uvedenému svědkovi za žalovanou platně jednajícimu, že bude vykonávati domovnícké práce a kromě toho platiti nájemné tak, že si žalovaná bude moci srážeti na účet pohledávky nájemné proti žalobci klíčné od všech nájemníků, jež by jinak příslušelo žalobci, že Josef V. s tím souhlasil a že se ujednání o takovém placení nájemného stalo proto, že oceňovali domovníký byt částkou 2.000 Kč a klíčné na 1.000 až 1.200 Kč. Žalobce správně poukazuje dále na to, že podle předpisu § 8 řečeného zákona jest dáti domovníkovi vhodný, světlý a k řádnému užívání způsobilý byt, pokud možná o dvou místnostech (pokoji a kuchyni), blízko domovních dveří, a že podle ustanovení § 15, první věty, uved. zákona takový nárok odvolatele jako domovníka na byt nemůže býti ujednáním vyloučen ani omezen. Příčí se proto zjištěné ujednání stran, jímž se žalobce jednak vzdal bezplatnosti domovníckého bytu, jednak se zavázal platiti z něho nájemné klíčným, žalovanou od nájemníků vybíraným a zadržovaným proti výslovnému zákonnému zákazu; jest tudíž podle § 879, odst. 1, obč. zák. nicotné a nemohlo zba-

viti žalobce nároku na úplatu za otvírání domovních dveří, když se ho dosud platně nevzdal. Posoudil proto prvý soud, zamítнув žalobní prosbu v příčině klíčného, rozepři po právní stránce mylně.

Nejvyšší soud nevyhověl dovolání.

#### D ů v o d y:

Podle § 8 zák. č. 82/1920 Sb. z. a n. jest dáti domovníkovi vhodný, světlý a k tichému užívání způsobilý byt, pokud možná o dvou místnostech (pokoj a kuchyň), blízko domovních dveří. Podle § 15 řečeného zákona nemohou býti mimo jiné práva příslušící domovníku podle § 8 ujednáním vyloučena ani omezena. Z toho vyplývá, že domovník má nezadatelný nárok na bezplatný byt, pokud se neskládá z více než dvou obytných místností (pokoje a kuchyně, srv. rozh. č. 13381 Sb. n. s.). Zákon nestanoví, že by se tento nezadatelný nárok týkal bytu jen do určité hodnoty, nýbrž rozhodující jest jen výměra bytu, t. j. počet místností. Žalovaná netvrdila ani neprokázala, že poskytla žalobci byt rozsáhlejší, přesahující ony dvě místnosti, na které měl nárok, nýbrž uplatňuje jen to, že měl hodnotnější byt, než na jaký má domovník zpravidla nárok, avšak na nájemní hodnotě bytu nezáleží, nepřesahuje-li dvě obytné místnosti, jak to zákon nařizuje. Když tedy strany smluvily, ať již pod označením příplatku na byt, anebo úbytku na nájemném, úplatu za poskytnutí domovnického bytu, šlo o smlouvu zákonem zakázanou, tudíž nicotnou (§ 879 obč. zák.), neboť žalobce se nemohl vzdáti práva na poskytnutí bezplatného domovnického bytu o dvou místnostech. Ježto jinak není sporné, že žalobce byl domovníkem a že žalovaná vybrala domovnické poplatky v úhrnné výši 3.200 Kč na podkladě řečené neplatné úmluvy, může se žalobce na ní domáhati vrácení zažalované částky podle § 1431 obč. zák.

#### Čís. 16101.

**Při rozhodování o odporu proti příkázání nejvyššího podání na pohledávku zajištěnou knihovním zástavním právem jest vycházeti z toho, co jest uvedeno v listině, podle níž se zápis zástavního práva stal, nikoliv z úsudků vyvoděných z obsahu listiny nebo ze stavu věci, listinou nedoloženého a neprokázaného.**

(Rozh. ze dne 13. května 1937, R II 107/37.)

Exekuční soud, rozvrhuje nejvyšší podání za exekučně vydraženou ideální polovici nemovitosti patřící Barboře Ž., vyhověl odporu vymáhající věřitelky a hypotekárního věřitele Dr. K. proti příkázání pohledávky Marie R., rozené Ž. v částce 80.000 Kč s přísl., zajištěné zástavním právem podle dlužního prohlášení ze dne 18. listopadu 1932, a nepřikázal nic na řečenou pohledávku. Rekursní soud potvrdil usnesení prvního soudu. D ů v o d y: Podle dlužního