

dovolacího důvodu čís. 2 § 503 c. ř. s., že odvolací soud nechal bez povšimnutí vývody odvolacího spisu, dovozující ručení žalovaného za úraz žalobkyně i z ustanovení § 1313 a) obč. zák. Podle tohoto zákonného ustanovení ručí, kdo jest povinen jinému plniti, za zavinění osoby, jíž ke splnění použije, tudíž za zavinění náměstka, jehož si ke smluvnímu splnění zřídil. V souzeném případě však nejde o smluvní splnění, nýbrž o plnění veřejnoprávní povinnosti pomocníkem k tomu zjednaným, jenž prý tuto povinnost vůbec nesplnil nebo nesplnil ji řádně, tedy o ručení z nedovoleného činu pomocníkovy. Toto ručení spadá pod ustanovení § 1315 obč. zák., nikoliv pod ustanovení § 1313 a) obč. zák. Rovněž neprávem uplatňuje dovolatelka nesprávné právní posouzení věci, pokud odvolací soud uznal, že neručí žalovaná za úraz žalobkyně podle § 1315 obč. zák. pro nedostatek důkazu o nezdatnosti domovního správce Josefa P-a, jehož žalovaná pověřila domovními pracemi ve svém domě a tudíž i čistěním a posypáním chodníku. Jest ovšem zjištěno, že Josef P. v den úrazu právě místo, kde jest poštovní schránka, ač tam bylo náledí, pískem neposypal, a že takto došlo k úrazu žalobkyně. Odvolací soud právem také usoudil, že se Josef P. takto dopustil při opatření věci žalované neopatrnosti, jež jest s úrazem žalobkyně v příčinné souvislosti. Než ručení žalované za toto zavinění Josefa P-a podle § 1315 obč. zák. předpokládalo by nezdatnost Josefa P-a a tento předpoklad, jak odvolací soud správně usoudil, prokázán nebyl. Jest zjištěno, že Josef P. jest u žalované jako domovní správce zaměstnán již dvacet let, že jest pořádný a spolehlivý, že vždy chodník za náledí pískem řádně posypává, že po celou dobu nedošlo k úrazu před domem žalovaného následkem nedostatečného posypání chodníku pískem za náledí, a že Josef P. v den, kdy se žalobkyni přihodil úraz, dal posypati (sám posypal) chodník pískem o 6½ hodině a o 7½ hodině ráno. Jde tu tedy, pokud se týče neposypání chodníku u poštovní schránky, o ojedinelé nedopatření Josefa P-a, které by osvědčovalo jeho nezdatnost po rozumu § 1315 obč. zák. jen, kdyby bylo rázu tak hrubého, že by o sobě prozrazovalo nedostatek technické schopnosti a mravní spolehlivosti Josefa P-a nebo nezpůsobilost k řečené práci. K tomuto úsudku odvolací soud právem nedospěl vzhledem na shora uvedené zjištěné skutečnosti a nelze zejména z té skutečnosti, že chodník právě u poštovní schránky zůstal, ač byl pokryt náledím, neposypán, souditi na nezdatnost Josefa P-a. Odvolací soud, neshledav předpoklady pro ručení žalované za zavinění Josefa P-a po rozumu § 1315 obč. zák., posoudil věc po stránce právní správně.

### Čís. 9931.

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

**Pod § 20 (2) zák. spadá i ujednání mezi vlastníkem domu a nájemníkem, podle něhož tento si dal něco poskytnouti nebo slíbiti za to, že se vystěhuje.**

**»Postoupením« bytu jest rozuměti uvolnění bytu a tím odstranění překážky, by pronajímatel mohl bytem volně nakládati. Náleží sem nejen případ, kde uvolněný byt má býti dán do nájmu nebo užívání jiné osobě, nýbrž i případ, kde dům, v němž jest uvolněný byt, má býti zbořen.**

(Rozh. ze dne 22. května 1930, Rv I 1715/29.)

Žalovaní spolumahatelé domu slíbili žalujícímu nájemníku úplatu, vyklidí-li najaté místnosti do určité doby, ježto dům měl býti zbořen. Žalobce místnosti ve lhůtě vyklidil, ale, ježto mu žalovaní nezaplatili odstupné, domáhal se ho žalobou. Procesní soud první stolice uznal podle žaloby, odvolací soud žalobu zamítl.

Nejvyšší soud nevyhověl dovolání.

#### Důvody:

Jest nesporno, že žalovaní převzali v dopise ze dne 25. listopadu 1927 proti žalobci tento závazek: »S podmínkou, že svůj byt . . . přesně dne 31. prosince 1927 vyklidíte a nám odevzdáte, obdržíte od nás jako odstupné částku 9.000 Kč dne 5. ledna 1928 vyplacenu.« Jest nesporno, že se žalobce současně zavázal soudním smírem, že byt dne 31. prosince 1927 vyklidí, že tak skutečně učinil, ale »odstupné« neobdržel. Jde jen o otázku, zda jest řečená smlouva platná, jakž uznal první soud, či zda jest podle § 20 (2) zákona ze dne 26. března 1925, čís. 48 sb. z. a n. a § 879 prvý odstavec obč. zák. nicotná, jakž uznal soud odvolací. Jde tedy o výklad § 20 (2) cit. zákona, pod nějž tento případ spadá. Výklad odvolacího soudu jest správný a marně mu dovolatel z důvodu § 503 čís. 4 c. ř. s. odporuje. Zákony na ochranu nájemníků byly vyvolány poválečným nedostatkem nájemních místností, ať obytných, ať jiných. Zákonodárci chtěli tomu zabrániti, by nebylo využíváno bytové tísně k obohacování se a k požadování výhod a úplat, jichž by se nedalo docílit za normálních poměrů. Mělo to býti znemožněno i pronajímatelům, i nájemníkům, i třetím osobám, které by se vsunuly mezi pronajímatele a nájemníky. Proto byly vydány — mimo jiné — také předpisy §§ 18 až 20 zákonů na ochranu nájemníků, jichž účelem bylo — jak řečeno — čeliti bytové lichvě. S tohoto hlediska nutno zákon vykládati, nemá-li býti jeho účel zmařen. Pokud jde o vykořisťování bytové tísně nájemníkem nebo jiným uživatelem bytu, prohlašuje zákon v § 20 (2) přesně a jasně, že jsou zapovězena veškerá právní jednání, kterými dosavadní nájemník nebo jiný uživatel bytu dává sobě nebo někomu jinému něco poskytovatí nebo slibovatí »za postoupení bytu nebo v souvislosti s tím«. Že v souzeném případě jde o takovou úplatu, netřeba blíže doličovatí, neboť 9.000 Kč bylo slíbeno nájemníkovi s podmínkou, že vyklidí byt. Nejvyšší soud rozhodl již opětovaně a rozhoduje důsledně, že pod § 20 (2) spadá také ujednání mezi vlastníkem domu a nájemníkem, podle něhož si tento dal něco poskytnoutí nebo slíbítí za to, že se vystěhuje (na př. rozh. čís. 3007 a 6045, 8353 sb. n. s.)

a že »postoupením« bytu nutno rozuměti uvolnění bytu a tím odstranění překážky, by pronajímatel mohl bytem volně nakládati (na př. čís. 7429 sb. n. s.). Zastává-li žalobce názor, že zákon, hledě k bytové tísní, měl na mysli jen případ, kde byt má býti dán do nájmu nebo užívání jiné osobě, nikoli kde dům měl býti zbořen, jako v souzeném případě, vykládá zákon příliš úzce, neboť pro toto obmezení není v zákoně podkladu a toto obmezení by vedlo právě k tomu, čemu zákon chtěl čeliti, by totiž ani nájemník netěžil z ochrany, kterou mu zákon poskytuje. Dřívějšímu nájemci mělo býti zabráněno, by si vymínil úplatu za uvolnění bytu; smlouva o takové úplatě jest nicotná, ať vlastník domu naloží s vyklizeným bytem jakkoliv. Kdyby mělo záležeti na tom, jaký jest konečný účel uvolnění bytu a zda bylo tohoto cíle dosaženo, vedlo by to k nepřipustným důsledkům, že by táž smlouva o úplatě byla jednou platná, jednou nicotná, ano že by se snad platnost a nicotnost střídaly. Mohlo by se na př. státi, že by vlastník domu dal nájemníkovi za vyklizení bytu »odbytné«, protože chce dům zbořiti, ale že by k tomu nedošlo a byt by byl dále pronajat; nebo že by vlastník domu chtěl byt pro sebe upravit a do užívání vzíti, že však by si věc rozmyslil a dům prodal nebo zbořil a nový postavil. Výhodný prodej domu vlastníkem neopravňuje nájemníka, by bral podíl na majetkových výhodách, jichž snad vlastník uprázdněním bytu a prodejem, tím umožněným dosáhne, jak si to asi také první soud představoval, uváděje, že žalobcovým jednáním docílili nejen žalovaní, nýbrž i veřejnost nemalého zisku a, tázaje se, proč že by jen žalobce měl v důsledku ustanovení § 20 vyjít na prázdno? Jediným předpokladem zákonné záповědi jest, že si dal nájemník něco poskytnouti nebo slíbiti za postoupení, t. j. uvolnění bytu, nebo v souvislosti s tím, a to se v souzeném případě stalo. Hledí-li se i k doslovu, i k úmyslu zákona (§ 6 obč. zák.), nemůže záležeti na tom, co bylo nájemci důvodem, že požadoval úplatu za postoupení (vyklizení) bytu. Zákonodárci byli na to připraveni, že příjemce zakázané úplaty vždy si pro to nějaký důvod najde; ale věděli také, že mohou nastati případy, kdy nájemník utrpí majetkovou ujmu postoupením bytu a kdy si dá poskytnouti jen náhradu, která se rovná utrpěné újmě. Jde to jasně na jevo z čl. I. čís. 1 zákona o trestání válečné lichvy ze dne 25. dubna 1924, čís. 80 sb. z. a n. (dodatek k § 8 zákona čís. 568/1919 sb. z. a n.), podle něhož nelze v takovém případě nájemníka pro bytovou lichvu trestati, čímž však se nebylo dotknuto soukromoprávních následků porušení zákazu § 20 (2) zák. o ochr. náj., kteréžto následky neměly utrpěti újmy, jak je zřejmo ze zprávy ústavněprávního výboru poslanecké sněmovny tisk 4433/1924. Zákonodárci tedy vycházeli z přesvědčení, že i v těch případech, kde by úplata měla býti náhradou za újmy skutečně utrpěné, mohlo by býti zneužíváno bytové tísně k požadavkům přemrštěným a, aby dosáhli svého cíle jistě, pokládali za nejúčinnější prostředek naprostý zákaz úplat za postoupení bytu »nebo v souvislosti s tím«. Jest tedy lhostejno, z jakého důvodu, jen když »v souvislosti s tím«. Právě tato slova by vyzněla na prázdno, kdyby se měl důvod úplaty zkoumati. Četné a úporné spory podle

§ 20 (2) zák. o ochr. náj. jsou toho dokladem, že obavy zákonodárců nebyly bezdůvodné, neboť ti, kdož si dali poskytnouti nebo slíbiti některou z úplat § 20 (2), uplatňují vždy nejruznější důvody pro spravedlivost svého požadavku. Tak tomu bylo i v souzeném případě, v němž žalobce vypočítává jednak újmy, které prý sám utrpěl uvolněním dřívějšího bytu (že prý se musil nastěhovati do bytu primitivně zařízeného a že ztratil okruh zákazníků), jednak výhody, které prý získali žalovaní (že prý uspořili náklady spojené s opatřením úředního svolení k užitečnější stavbě a náklady soudního výpovědního řízení; že prý získali vyklizení bytu bez lhůty vyklizovací; že jim byl umožněn prodej domu za nápadně vysokou cenu; že jim byl svěřen dozor na novostavbě paláce a pod.). Naproti tomu uvádějí zase žalovaní výhody, jichž žalobce uvolněním bytu dosáhl (že získal větší a lepší byt, než měl; že za něho zaplatili útraty stěhování, instalace vodovodu, elektrického osvětlení, vymalování bytu, schodů na půdu, postavení kuchyňských kamen a pod.). O těchto tvrzeních stran nebylo třeba prováděti důkazy a není tu tedy ani dovolacího důvodu neúplnosti řízení podle § 503 čís. 2 c. ř. s., protože — jak již řečeno — jsou tyto okolnosti nerozhodné, an si dal žalobce slíbiti určitou sumu peněz za postoupení bytu »nebo v souvislosti s tím«. Neprávem poukazuje dovolatel na rozhodnutí čís. 8194 sb. n. s., které jedná o otázce »přiměřenosti« náhradního bytu a o příspěvcích dřívějšího pronajímatele na zvýšené nájemné v náhradním bytě, o kterouž otázku v souzeném případě nejde. Rovněž nedopadá poukaz na rozhodnutí čís. 7541, 6045 a 3976 sb. n. s., neboť v prvním z nich šlo také o to, že si nájemník ze svého opatřil a zařídil přiměřenou náhradní nájemní místnost; druhé mluví dokonce proti žalobci, protože se v něm praví, že záповěď § 20 (2) zák. o ochr. náj. není vyloučena tím, že úplata byla částečně dána jako náhrada za škodu z předčasného stěhování, byla-li dána v souvislosti s postoupením bytu; a třetí jedná o postoupení závodu se skladem zboží; kde jest zkoumati přiměřenost postupní ceny, což se zase nehodí pro tento spor. Konečně ani poukaz na poctivost a víru ve styku nemůže žalobci prospěti, protože jest tu přesný zákonný zákaz, jemuž se nutno ve veřejném zájmu podříditi, i kdyby se dotýkal zájmu jednotlivce.

### Čís. 9932.

**Bezelstnost držby není vyloučena již tím, že jest řečiště zapsáno do seznamu veřejných statků a že jde o větší plochu.**

Jde-li o plochu získanou regulací, nepřicházejí v úvahu předpisy občanského zákona, nýbrž platí zákon ze dne 19. února 1873, čís. 32 ř. zák., podle něhož získaná půda připadá tomu, na jehož náklad byla regulace provedena. Pobřežníci nabývají vlastnictví k půdě získané regulací teprve přidělem půdy příslušným úřadem státní správy.

(Rozh. ze dne 22. května 1930, Rv II 493/29.)