

(čl. 7) nejpozději dva měsíce před uplynutím. To ovšem bylo již pozdě, neboť mezi tím skončil již podle písemných vyjádření stran pojišťovací poměr dnem 24. prosince 1928, kteréž stanovisko zastávala pak i žalovaná v dopisech ze dne 11. a 15. ledna 1929, uvádějíc, že uzavřela již pojištění nové. Další korespondence jest bez významu, ježto pak obě strany stály jen na svém. Z toho, co dosud uvedeno, jest vidno, že tu plně dopadá předpis § 863 první odstavec obč. zák. o souhlasném projevu vůle konkludentními činy v tom směru, že dřívější pojišťovací poměr má trvati jen do 24. prosince 1928. Těmito písemnými projevy byla také nahrazena forma písemnosti, ujednaná ve čl. 7 pro všechna oznámení a prohlášení. Marň se dovolatelka snaží doličiti, že nechtěla dřívější pojišťovací smlouvu zrušiti a že nikde neprojevuje úmysl pokládati starou smlouvu za zrušenou, a marň odkazuje na vykládací pravidla čl. 278 obch. zák. a § 914 obč. zák., jakož i na požadavky poctivého obchodování. Všeho toho lze v souzeném případě použití spíše proti ní. Pouhé mlčení nebylo by ovšem o sobě a za pravidelných poměrů ani souhlasem, ani odporem; ale tohoto významu nabývá mlčení tehdy, nelze-li podle jednotlivostí případu o tom důvodně pochybovati, že by strana nemlčela, kdyby nesouhlasila nebo práv se nevzdávala, kde jest tedy jasná mluva požadavkem vzájemné důvěry a poctivosti při právním styku (čl. 278—279 obch. zák. a §§ 914, 863 obč. zák.). Tak tomu bylo i zde. Vzbuzovala-li pojišťovna svými dopisy v žalované domněnku, že smlouva potrvá jen do původně ujednané doby a že jest třeba k obnovení smlouvy dalšího jednání a nového příkazu, a zařizovala-li se druhá strana podle toho, bylo povinností pojišťovny, by poctivě a jasně řekla, že vše to se děje jen s výhradou jejího práva, vyplývajícího ze článku 28. všeobecných podmínek. Neřekla-li to, jde to nyní na její vrub. Nelze tedy dovolání vyhověti ani z důvodu nesprávného právního posouzení věci.

Čís. 11204.

Ochrana nájemců (zákon ze dne 25. dubna 1924, čís. 85 sb. z. a n.).
I. t. zv. stavební příspěvky jsou součástí nájemného.

Dohoda o amortizační době toho, co placeno na opravu domu, není dohodou o nájemném ve smyslu § 20 (1) zákona ze dne 25. dubna 1924, čís. 85 sb. z. a n. Není závady, by strany nesmluvily jinou amortizační dobu, než podle znaleckého posudku přiměřenou.

(Rozh. ze dne 3. prosince 1931, Rv I 1057/30.)

Nájemní smlouvou ze dne 19. února 1925 zavázal se žalobce platiti žalovaným pronajímatelům příspěvek na opravy ročně 2.500 Kč za dobu od 1. března do 31. prosince 1934 a nájemné ročně 3.500 Kč. Žalobou, o niž tu jde, domáhal se žalobce na žalovaných vrácení přeplatku činže za dobu od 1. března 1925 do 31. prosince 1927. Procesní soud první stolice přisoudil žalobci 2.114 Kč. K odvolání žalovaných odvolací soud napadený rozsudek potvrdil a uvedl v otázce, o niž tu jde, v důvodech: Odvolací důvody spatřují odvolatelé v tom, že

se žalobce domáhá žalobou vrácení přeplacené činže za dobu od 1. března 1925 do 31. prosince 1927, ta však že žalovanými byla vrácena a nemá tudíž žalobce na nich z tohoto důvodu nic k požadování. Kromě činže ročních 3.500 Kč měl žalobce platiti ještě na opravu domu ročně 2.500 Kč, těch prý se však žaloba netýká a v žalobě na vrácení těchto peněz nebyl učiněn návrh. Rozlišuje tudíž odvolání činži za užívání bytu a částky placené podle ujednání na opravu domu. Tento názor však není správný a jest považovati vše, co žalobcem placeno, za činži, neboť zákon o ochraně nájemníků ze dne 25. dubna 1924, čís. 85 sb. z. a n., který se vztahuje na nájemní smlouvu uzavřenou stranami dne 19. února 1925, mluví v § 12 o nájemném, nerozlišuje je tak, jak činí odvolatelé, a výslovně stanoví, že nájemné nad míru v §§ 9 a 10 tohoto zákona stanovenou, může býti zvýšeno o náklad na občasné nebo mimořádné opravy neb obnovy domu, čímž částky tyto zcela jasně uznává za část nájemného. Nelze tudíž v tomto smyslu nájemné rozlišovati a není následkem toho výše uvedený odvolací důvod oprávněn. Není správné ani tvrzení odvolání, že žalobce ani sám neučinil návrh na vrácení přeplatku těchto peněz a že žalobou žádá jen vrácení přeplatku činže. Jak již předem dovedeno, i kdyby to bylo pravda, jest nájemným rozuměti i částky za užívání bytu placené, i vynaložené na opravu domu; žalobce však v žalobě žaluje vrácení 10.500 Kč s přísl. a výslovně uvádí, že na nájemném o tuto částku více zaplatil a v této takto uplatňované částce jsou zahrnuty i částky placené na opravu domu, takže žádá žalobou i vrácení těchto peněz. Neodůvodněná jest i námitka žalovaných, že rozsudek prvního soudu měl za základ výpočtu amortisace nákladů opravných vzíti dobu sedmiletou, jak to znalec ve svém posudku učinil, neboť právě znalec ve svém dodatném posudku vzal za základ výpočtu amortisaci desetiletou a tohoto výpočtu i doby použil první soud, čímž se ovšem nedopustil nesprávného ocenění důkazů a zejména ne pokud se týče desetileté amortizační doby, poněvadž deset amortizačních let odpovídá též vůli stran projevené smlouvou ze dne 19. února 1925, v níž doba amortizační byla stanovena do roku 1935.

N e j v y š š í s o u d nevyhověl dovolání žalovaných.

D ů v o d y:

Nesprávné právní posouzení věci spatřují dovolatelé v názoru odvolacího soudu, že i t. zv. stavební příspěvky jsou součástí nájemného, a dále, že ujednání jest neplatné jen co do výše činže (včetně stavebních příspěvků), nikoli také i co do smluvené desetileté amortizační doby. Dovolatelé nejsou v právu. V § 12 (1) zákona ze dne 25. dubna 1924, čís. 85 sb. z. a n. (jehož jest v souzeném případě použití) mluví zákon o zvýšení nájemného z důvodů užívaných v odstavcích 2 až 5, tedy i z důvodu odstavce 4, t. j. pro náklad na občasné nebo na mimořádně nutné opravy a obnovy domu. Proto správně uvádí odvolací soud, že i tyto částky jsou součástí nájemného. Ostatně totéž platí i podle občanského zákona. Nájemným rozumí zákon v §§ 1090 a 1094 obč. zák. »cenou« za užívání nájemního předmětu. Mohou to býti nejen platy, jež

strany nazvaly přímo »nájemným«, nýbrž i jiné nájemníkovy platy z nájemního poměru, jež tento smlouvou na se vzal, neboť i takové vedlejší platy jsou »cenou«, již musí nájemník plniti za užívání věci a o něž se mu »činže« zvyšuje. Podle § 20 (1) cit. zák. jest dohoda o nájemném jen potud platná, pokud neodporuje ustanovením zákona o ochraně nájemníků. Zákon praví »dohoda o nájemném«, již jest lišiti od dohody o amortisační době. Smluvily-li strany desetiletou amortisační dobu, místo podle znaleckého posudku přiměřené sedmileté doby, nebylo v tom nic nezákonného a jest smlouva v tomto bodu platná.

Čís. 11205.

Majitel domu neručí za úraz pádem cizí osoby na kluzkém chodníku ve dvoře domu, určeném jen pro obyvatele domu a pro osoby vcházející a vycházející, týkal-li se předpis policejního řádu o posypávání chodníků jen chodníků veřejně přístupných.

(Rozh. ze dne 3. prosince 1931, Rv I 1081/30.)

Žalobce upadl na chodníku na dvoře obecního domu, v němž byl na návštěvě a poranil se. Žaloba o náhradu škody proti obci byla zamítnuta soudy všech tří stolic, Nejvyšším soudem z těchto

důvodů:

Žalobce založil žalobní nárok na náhradu škody proti žalované obci na tvrzení, že chodník jejího domu byl pokryt náledím, že se žalovaná jako vlastnice domu nepostarala o posypání chodníku a že následkem toho žalobce na chodníku upadl a zlomil si klíční kost (skutkový podklad žaloby). Z tohoto tvrzení žalobce vyvozoval, že opomenutí posypání chodníku zavazuje vlastníci domu k náhradě škody podle § 1295 obč. zák. (právní důvod žaloby). Dovolateli jest ovšem přisvědčiti, že stačí, přednese-li žalobce skutečnosti, z nichž svůj nárok vyvozuje, a že není třeba, by uvedl i právní předpis, jenž podle hmotného práva jeho nárok odůvodňuje; ale právě přednesené skutečnosti nemohou odůvodniti ručení žalované obce za žalobcovu škodu, i když se nehledí k předpokladům § 1315 obč. zák. Jak ze žalobcova přednesu vidno, spatřoval a spatřuje i nyní bezprávný čin obce v jejím opomenutí. Opomenutí však jest (kromě obligačních poměrů) jen tehdy bezprávné, jest-li podle zákona povinnost k pozitivnímu jednání. V tom směru poukazoval žalobce na policejní vyhlášku žalované obce, podle níž jsou vlastníci domu — tedy i obec jako vlastnice domu —, povinni posypati chodníky při náledí. Tento předpis, vydaný obcí ve výkonu místní policie (§ 28 čís. 2 a 3 zákona ze dne 16. dubna 1864, čís. 7 zem. zák.), se však na souzený případ nehodí, protože se týká jen chodníků veřejně přístupných, kdežto v souzeném případě šlo o chodník ve dvoře, určený jen pro obyvatele domu a pro osoby vcházející a vycházející. Jiný předpis, jenž by se tý-