

ovšem může žádati náhradu za věci, které si uložil do svého kufru nebo koše, když tyto nesvěřil k uschování správě ústavu podle § 40 domác. řádu, nýbrž je nechal pouze pod svou postelí v ložnici. Rovněž zde není nějakého závazku žalovaného spolku z činu bezprávného, jak dovolatel dále dovozuje z toho, že žalovaná poskytla odciziteli věcí G-ovi nocleh po několik nocí, aniž měl předem nájemné zapláceno, jak §§ 6 a 4 dom. řádu vyžadují, neboť okolnost, že prodloužila Svobodárna G-ovi právo pobytu ve svém ústavu, ač neobnovil nájemné, jest její škodou, tím však se nikterak nezakládá ještě závazek hraditi škodu, kterou G. způsobil krádeží jinému hosti. Okradenému nelze se dovolávatí předpisů §§ 4 a 6 dom. řádu k odůvodnění náhradního nároku, neboť předpisy tyto upravují jen poměr hosta k majiteli podniku a nikoli proti osobám třetím (jiným hostům) a jich nepoužití nelze pokládati za čin bezprávný proti jinému hosti; vždyť nemá přijatý host nárok žádati, by se žádalo nájemné též od každého jiného hosta a nikomu nepromíjelo; tohoto práva mu domácí řád neposkytuje. Ostatně není mezi zaplacením a nezaplacením nájemného a krádeží, pokud se týče škodou žalobcovou, příčinné spojitosti.

Čís. 8719.

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

Při nároku na vrácení přeplatku nájemného počíná šestiměsíční lhůta § 20 (3) zák. ukončením nájemní smlouvy, z níž nájemce nárok vyvozuje.

Nájemní smlouva uzavřená s uživatelem domu zaniká zánikem užívacího práva pronajímatelova.

(Rozh. ze dne 16. února 1929, Rv I 1118/28.)

Žalobou, zadanou dne 4. prosince 1926, domáhala se žalobkyně na žalované podle § 20 (3) zákona o ochr. náj. vrácení přeplatků na nájemném za dobu od 1. ledna 1921 do 31. srpna 1926 celkem 9.564 Kč 88 h. 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:

V dovolacím řízení jde již jen o otázku, od které doby jest v tomto případě počítati šestiměsíční promlčecí lhůtu podle poslední věty § 20 (3) zákona o ochr. náj. ze dne 26. března 1925 čís. 48 sb. z. a n. a zákonů dřívějších, které platily v době, za kterou se žádá vrácení přeplatků. Obě strany jsou za jedno v tom, že žalovaná pronajímatelka nebyla vlastnící, nýbrž jen uživatelkou (nebo požívatelkou) domu, ve kterém žalovaná bydlela. Nájemnice neodvozovala tedy své právo nájemní od vlastníka, nýbrž od uživatelky. Jak bylo nižšími soudy zjištěno, vzdala se uživatelka svého užívacího práva dne 28. ledna 1926, načež toto právo bylo usnesením knihovního soudu ze dne 5. února 1926 v pozemkové knize vymazáno. Nejpozději od výmazu v knize pozem-

kové počala běžeti šestiměsíční lhůta promlčecí pro nárok na vrácení přeplatku na nájemném. Zánikem užívacího práva pronajímatelčina zanikl i nájemní poměr mezi žalobkyní a žalovanou, založený na smlouvě, čímž byla nájemní smlouva mezi smluvními stranami zrušena po rozumu poslední věty § 20 (3) zákona o ochr. náj. Žalovaná nemohla pak již poskytovat žalobkyni podle § 1090 obč. zák. užívání najatých místností za úplaty a nemohla přenést výkon služebnosti užívání, které již sama neměla. To plyne ze zásad vyslovených v §§ 442 a 529 obč. zák. Nezáleží na tom, že žalobkyně i pak používala najatých místností až do dne 31. srpna 1926. Tím nebyla nájemní smlouva mezi stranami mlčky obnovena až do konce srpna 1926, nýbrž nejvýše vstoupil do nájemního poměru se žalobkyní nový pronajímatel, vlastník domu, čímž však nebyla prodloužena nájemní smlouva s užívatelkou uzavřená a již zrušená. Mluví-li zákon v poslední větě § 20 (3) zákona o ochr. náj. o »zrušení nájemní smlouvy«, má při nároku na vrácení přeplatků na nájemném na mysli onu nájemní smlouvu, která byla mezi stranami a ze které nájemník svůj nárok na vrácení přeplaceného nájemného vyvozuje proti pronajímateli. Nemá na mysli smlouvu s jiným pozdějším pronajímatelem, neboť to by vedlo k důsledku, že by nárok na vrácení přeplatku proti původnímu pronajímateli nepromlčel třeba ani za 30 roků, kdyby nájemník tak dlouho pokračoval v nájemní smlouvě s jiným pronajímatelem. Zákon patrně sledoval cíl, by nájemník nemusil vésti spory s pronajímatelem, dokud jest nucen setrvati s ním v nájemním poměru. Tento ohled odpadne, jakmile byl nájemní poměr s pronajímatelem zrušen. Za to však vyžaduje právní řád a klidné soužití občanů, by byla nejistota o jsoucnosti nároku na vrácení přeplatků pokud možno brzy odstraněna. Těmito hledisky byv veden, zkrátil zákon odchylkou od § 1479 obč. zák. třicetiletou promlčecí lhůtu až na šest měsíců, ale současně pošinul odchylkou od předpisu § 1478 obč. zák., (podle něhož promlčení počíná vznikem nároku) její počátek až do zrušení nájemní smlouvy.

Čís. 8720.

Ochrana nájemců.

Byl-li návrh na vrácení nedovolené úplaty za vyklizení najatých místností urovnán smírem, zanikl dřívější závazek z předpisu § 20 (3) zák. o ochr. náj. a na jeho místo nastoupil nový právní důvod ze smlouvy. Stalo-li se tak v době, kdy nárok na vrácení úplaty nebyl ještě promlčen, nepodléhá již nový nárok ze smlouvy kratšímu šestiměsíčnímu, nýbrž pravidelnému třicetiletému promlčení.

(Rozh. ze dne 16. února 1929, Rv I 1119/28.)

Majitelka domu vyplatila v lednu 1925 nájemci za vyklizení místností 10.500 Kč. Nájemce místnosti vyklidil a majitelka domu domáhala se na něm napotom vrácení oněch 10.500 Kč. Strany se dohodly tak, že bývalý nájemce vrátí majitelce domu 3.000 Kč. Žalobou, o níž tu jde, domáhala se majitelka domu na bývalém nájemci zaplacení těchto 3.000