

Čís. 7594.

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

Předpis § 20 (2) zákona platí i při postoupení místností do podnájmu. Odporuje § 20 (2) zák., byl-li ten, kdo chtěl dosíci podnájmu potřebných obchodních místností, nucen zaplatiti podpronajímateli také požadovanou náhradu, ačkoliv tomuto jeho plnění, jež musel na sebe vzíti kromě ujednané činže, neodpovídalo žádné vzájemné plnění na straně příjemce plnění.

(Rozh. ze dne 9. prosince 1927, Rv I 330/27.)

V domě Marie Sch-ové měl manžel žalované Irmy R-ové najatý krám, v němž po jeho úmrtí provozovala žalovaná živnost vdovským právem. V roce 1921 byl krám přenechán firmě Š., při čemž se žalovaná vzdala místností, když jí byl zajištěn firmou Š. roční důchod 10.000 Kč po dobu trvání nájemní smlouvy. Firma Š. vyklidila krám počátkem roku 1925. Po té mělo se krámu opět dostat žalované a její dceři, které si v něm na podzim 1925 hodlaly zařídit obchod. V mezidobí od vyprázdnění obchodních místností firmou Š. a zařízením obchodu žalovanou byl krám pronajat od 1. března 1925 do 1. října 1925 žalující bance, jež se zavázala zaplatiti nájemné 4.418 Kč 75 h a kromě toho žalované straně 6.468 Kč. Žalující banka se dne 1. října 1925 nevystěhovala a soudním smírem zavázala se žalovaná Marii Sch-ové, vykliditi krám, kteréžto vyklizení bylo provedeno exekučně dne 3. a 4. listopadu 1925. Proti žalobě o vrácení oněch 6.468 Kč namítla žalovaná mimo jiné započtením pohledávku na náhradu škody, ježto opožděným vyklizením krámu jí ušel výdělek. Procesní soud první stolice uznal podle žaloby a neuznal pohledávku namítanou započtením důvodem po právu. Důvody: První smlouva, kterou žalovaná strana uzavřela s firmou Š. ohledně závazku firmy Š., jímž se tato zavázala žalované zaplatiti kromě nájemného odškodné 10.000 Kč ročně za to, že se žalovaná strana vzdala provozování obchodu, byla ohledně této částky podle § 20 zák. na ochranu nájemníků smlouvou zapovězenou. Ustanovení tohoto článku zapovídá každý slib a poskytování jakýchkoli výhod při uzavření nájemní smlouvy kromě nájemného. Totéž platí o druhé smlouvě mezi žalovanou stranou a žalující stranou. Nerozhodno jest, že žalovaná strana nazývá odbytné náhradou škody za vzdání se živnosti. Byl tudíž návrh žalující strany na vrácení zaplacených 6468 Kč s příslušenstvím oprávněn. Co se týče protipohledávky žalované strany dospěl soud k tomuto názoru: Žalovaná strana uzavřela se žalující stranou smlouvu podnájemní na dobu od 1. března do 1. října 1925, tudíž na dobu delší 3 měsíců. Podle § 2 (3) zákona o ochraně nájemníků pokládají se smlouvy podnájemní na určitou dobu za smlouvy na neurčitou dobu, byly-li uzavřeny po 3. květnu 1920. O výpovědi těchto smluv platí ustanovení § 1 cit. zákona, přesahuje-li doba, na niž smlouva byla uzavřena, dobu 3 měsíců. V souzeném případě bylo tedy smlouvu mezi stranami poklá-

dati za smlouvu uzavřenou na neurčitou dobu. Když se žalující strana dne 1. října 1925 z najatých místností nevystěhovala, nemůže se jednání to považovati za zavinění stranou žalující, ana smlouva nájemní ještě byla v platnosti. Ježto nebylo zavinění strany na straně žalující, nemůže žalovaná strana uplatňovati náhradní nároky, najmě nároky na exekuční útraty a na útraty vyklizení žalované strany, jež si žalovaná strana zavinila sama tím, že se smírem zavázala Marii Sch-ové k vyklizení bytu. O d v o l a c í s o u d napadený rozsudek potvrdil. D ů v o d y: Pokud se týče posouzení věci po stránce právní, napadá odvolání názor soudu první stolice, že se tu jedná o případ, který jest posuzovati podle § 20 zák. na ochr. náj. ze dne 26. března 1925, čís. 48 sb. z. a n., snažíc se dovoditi, že placení 6.468 Kč bylo ujednáno jako náhrada za neprovozování živnosti a nikoliv za pouhé odstoupení místností. Avšak odvolání přehlíží, že si žalovaná odškodné za to, že se vzdala provozování obchodu, dala zaplatiti dříve již od firmy Š., že v době, kdy byla uzavřena smlouva mezi stranami rozepře, žalovaná živnost již neprovozovala, že tedy vůbec neměla právního nároku, by na žalobkyni žádala náhradu, takže ve příčině 6.468 Kč nemůže býti pochybnosti o tom, že to byl majetkový prospěch, který si dala žalovaná jako nájemnice poskytnouti za postoupení místností straně žalující do podnájmu neb aspoň v souvislosti s tím, že takové právní jednání jest podle § 20 (2) zák. na ochr. náj. ze dne 26. března 1925, čís. 48 sb. z. a n. a také podle § 20 (2) zákona ze dne 25. dubna 1924, čís. 85 sb. z. a n., který platil v době uzavření smlouvy, zapověděno, že předpis ten platí i při postoupení místností do podnájmu, a že co bylo proti tomuto ustanovení plněno, může podle § 20 (3) cit. zák. býti požadováno zpět se zákonnými úroky a nelze se tohoto nároku ani předem vzdáti. Právní názor soudu první stolice, proti němuž odvolání brojí, odpovídá tedy úplně zákonu. Na tom, zda činže (podnájemné) byla nízká a zda směla býti zvýšena podle zákona na ochranu nájemníků, v tomto sporu vůbec nezáleží, neboť tu jde jen o rozsouzení, zda to, co bylo žalované zapláceno kromě podnájemného, může býti požadováno zpět, a žalovaná není oprávněna, by nyní jednostranně započítávala do činže část úplaty, které se jí dostalo z důvodu docela jiného. Odvolání brojí dále proti právnímu názoru soudu první stolice, že podnájemní smlouvu, kterou strany učinily, jest pokládati za smlouvu na dobu neurčitou podle § 2 (3) zák. na ochr. náj., ale činí tak neprávem, neboť jest v § 2 (3) a (4) cit. zák. výslovně ustanoveno, že také smlouvy podnájemní na určitou dobu — delší než tři měsíce — po dni 3. května 1920 pokládají se po dobu platnosti tohoto zákona, t. j. až do dne 31. března 1928 (§ 23 (1) cit. zák.) za učiněné na neurčitou dobu s výpovědní lhůtou zvláštními předpisy stanovenou nebo v místě obvyklou. Soud první stolice, zjistiť, že v tomto případě byla podnájemní smlouva učiněna na dobu od 1. března do 1. října 1925, tedy na dobu určitou a tři měsíce přesahující, k ustanovení tomu přihlížeti musil, a ani tvrzený závazek žalující strany k vyklizení místností po uplynutí smluvního období nemohl by na tom vzhledem k předpisu § 7 (2) zák. na ochr. náj. nic měniti. Právem tedy vyslovil první soud, že se žalující

strana nedopustila zavinění, když se dnem 1. října 1925 nevystěhovala, zvláště když nebylo ani tvrzeno, že jí byla dána zákonná výpověď, a jestliže se žalovaná strana jako nájemnice majitelce domu smírem dobrovolně zavázala, že místnosti vyklidí, nemá právního nároku, by požadovala na žalobkyni náhradu škody, kterou si tím způsobila.

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

D ů v o d y:

Odvolací soud neposoudil věc po právní stránce mylně (§. 503 čís. 4 c. ř. s.), maje za to, že částku 6.468 Kč, již žalovaná žádala a dostala od žalobkyně jako domnělou náhradu za delší neprovozování živnosti, je pokládati za majetkový prospěch, který si dala žalovaná jako nájemnice poskytnouti za postoupení místností straně žalující do podnájmu neb aspoň v souvislosti s tím; že takové právní jednání jest podle § 20 (2) zák. na ochr. náj. ze dne 26. března 1925, čís. 48 sb. z. a n. a také podle § 20 (2) zákona ze dne 25. dubna 1924, čís. 85 sb. z. a n., který platil v době uzavření smlouvy, zapověděno; že předpis ten platí i při postoupení místností do podnájmu; a že, co bylo proti tomuto ustanovení plněno, může podle § 20 (3) cit. zák. býti požadováno zpět se zákonnými úroky. Bylať žalobkyně nucena, chtěla-li dosíci nájmu jí potřebných obchodních místností, zaplatiti žalované také požadovanou náhradu, ačkoli tomuto jejímu plnění, jež musila na sebe vzíti podle ujednání činže, neodpovídalo žádné vzájemné plnění na straně žalované pronajímatelky ve prospěch žalobkyně. Stejně má odvolací soud pravdu v tom, že podnájemní smlouvu, kterou strany učinily, jest pokládati za smlouvu učiněnou na dobu neurčitou podle § 2 (3) zák. na ochr. náj. Lze tu ukázati jen k vývodům napadeného rozsudku, jež souhlasí i s ustálenou judikaturou dovolacího soudu.

Čís. 7595.

Československý stát není práv odškodněním ze železničních úrazů, k nimž došlo na drahách před státním převratem.

(Rozh. ze dne 9. prosince 1927, Rv I 331/27.)

Žalobce utrpěl roku 1917 úraz na trati býv. severozápadní dráhy v severních Čechách. Žalobní nárok na náhradu škody proti československému eráru uznal procesní soud první stolice důvodem po právu, o d v o l a c í s o u d napadený rozsudek potvrdil.

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

D ů v o d y:

Po právní stránce jest žalobní nárok posouditi podle předpisů zákona ze dne 23. června 1926, čís. 156 sb. z. a n., podle něhož čsl. stát