

vyšší než nájemné pak-li soud k tomu nepřivolí, jest neplatná. Odvolací soud napadený rozsudek potvrdil v podstatě z jeho důvodů. Nejvyšší soud nevyhověl dovolání.

Důvody:

Nesprávné právní posouzení věci shledává dovolání v tom, že »druhá stolice říká, že se zde jedná o předpis velící«. Vykládá dále, že sice předpis § 20 zákona o ochr. náj. jest rázu velícího, ale že podle odstavce třetího nelze se nároku na vrácení vzdáti jen předem, nikoli později, že smír ze dne 10. prosince 1925 určil již podmínky, za kterých nájemní smlouva měla býti rozvázána, a že jest zjištěno a bylo by ještě jasněji zjištěno, kdyby byli vyslechnuti i svědci Dr. L. a Leo F., že se žalobce vzdal nároků a že naopak ještě slíbil další značné doplatky nájemného, jak pro dobu předchozí, tak i pro dobu budoucí, t. j. od 10. prosince 1925 až do ujednané doby vystěhovací. Dovolatel zastává tedy názor, že se žalobce vzdal nároku na přeplatky tím, že se v jiném sporu — ve sporu o vyklizení jeho manželky — soudním smírem zavázal, že bude platiti mimo smluvené již nájemné ještě příplatek 90 Kč měsíčně za manželku se zpětnou platností od 1. ledna 1925. Tomuto názoru nelze přisvědčiti. Dovolatel sám uznává, že se žalobce nemohl vzdáti nároku na přeplatek předem, t. j. v souzeném případě na dobu od 10. prosince 1925 do 15. března 1926, kdy se vystěhoval. Ale ve smíru nelze shledati vzdání se nároků na přeplatky ani za dobu minulou, protože smír — a také soudní smír — jest jen smlouvou, totiž smlouvou o novaci (§ 1380 obč. zák.), kterážto smlouva, neboli jak zákon v § 20 prvý odstavec zák. o ochr. náj. praví, dohoda o podnájemném, jež odporovala ustanovením zákona o výši podnájemného (§§ 16 a 13 zák. o ochr. náj.) nemohla býti platně učiněna, neměla právních účinků mezi stranami a nemohla tedy »v sobě zahrnovati« ani vzdání se nároků na přeplatky. Věc měla se tak, jakoby se dohoda o podnájemném nebyla stala. Netřeba tudíž řešiti otázku, pokud by bylo podle zákona přípustno zříci se platně nároku na vrácení přeplatků za dobu minulou. Soudní smír ze dne 10. prosince 1925 byl platným jen potud, pokud obsahoval jiná ujednání, než výši podnájemného. Když tedy žalovaná již v odvolacím spise spatřovala nesprávné právní posouzení věci prvního rozsudku hlavně v tom, že »soud nespátřil v soudním smíru ze dne 10. prosince 1925 vzdání se zažalovaného nároku« a když k tomu odvolací soud v mezích tohoto odvolacího důvodu prohlásil, že bylo zbytečné prováděti důkazy o úmyslu stran při uzavření bezúčinného smíru, neposoudil věc nesprávně, nýbrž ve shodě s předpisem § 20 prvý odstavec zák. o ochr. náj.

Čís. 7346.

Ochrana nájemců.

Pokračoval-li nájemník jen v nájemní smlouvě svého předchůdce,

uzavřené za předpokladů § 14 zákona o ochraně nájemců, neplatí ani pro něho záštita zákona co do výše činže.

(Rozh. ze dne 22. září 1927, R I 608/27.)

Žalobní nárok nájemce proti pronajímateli o vrácení přeplacené činže uznal procesní soud prvního stupně důvodem po právu. Odvolací soud zrušil napadený rozsudek a uložil prvnímu soudu, by, vyčkaje pravomoci, v jednání pokračoval a znovu rozhodl.

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

D ů v o d y:

Žalující strana domáhá se podle § 20 (3) zák. o ochr. náj. vrácení přeplatků nájemného. Jak nesporně, pronajal žalovaný smlouvou ze dne 1. června 1922 Rudolfu O-vi, předchůdci nynějšího žalujícího družstva, živnostenské místnosti k provozování uzenářství na dobu čtyř let od 1. května 1922 do 30. dubna 1926 za roční nájemné 10.000 Kč. V odstavci V. této smlouvy převzal žalovaný závazek, že přenechá tytéž místnosti, ale za roční nájemné 14.000 Kč i případnému nástupci Rudolfa O-a, vzdá-li se tento uzenářské živnosti a bude-li závod předán za trvání smlouvy až do jejího ukončení. Žalovaný vyhradil si ve smlouvě schválení nového nájemníka. Dále zjistil první soud jako nesporné, že žalující družstvo najalo od žalovaného ústně s platností od 1. května 1924 tytéž místnosti za podmínek ve smlouvě ze dne 1. června 1922 uvedených za roční nájemné 14.000 Kč a že jich používalo až do dne 31. května 1926. Žalující družstvo tvrdí, že na tento případ nelze použít § 14 zák. o ochr. náj., protože jeho nájemní smlouva byla uzavřena ode dne 1. května 1924 na dobu kratší tří let. Žalovaný však namítá, že tohoto předpisu nutno v souzeném případě použít, protože žalující družstvo vstoupilo do původní smlouvy ze dne 1. června 1922, uzavřené na dobu čtyř let. Již z tohoto stručného děje je zjevno, že rozhodnutí sporu závisí na otázce, zda žalující družstvo vstoupilo v původní smlouvu na místo Rudolfa O-a a zda jeho nájem byl jen důsledkem a použitím odstavce V. původní smlouvy, či zda uzavřelo se žalovaným novou nájemní smlouvu bez souvislosti s původní smlouvou, třebas snad obsahově stejnou. Šlo-li o onen případ, pokračovalo družstvo v původní smlouvě podle původního jejího obsahu, takže se změnila jen osoba nájemníka, jakožto nástupce dřívějšího nájemníka, a výše činže, která právě pro tento případ byla již v původní smlouvě určena (výše jistoty nepřichází zde v úvahu). V tomto případě byla ústní smlouva z roku 1924 na straně žalovaného jen schválením nového nájemníka, jak si v původní smlouvě vyhradil, a byla na straně žalujícího družstva souhlasem s odstavcem V. původní smlouvy. Bez tohoto souhlasu nemohlo ovšem dojít k pokračování v nájemním poměru, ale byl-li souhlas dán, platila pro žalující družstvo původní smlouva, takže marně se snaží v rekursu vyvodit z §§ 1394 a 1395 obč. zák., že jeho smlouva byla smlouvou novou.

Při vstupu do původní smlouvy byl by na místě předpis § 14 zákona ze dne 27. dubna 1922, čís. 130 sb. z. a n. (jenž tehdy při uzavření původní smlouvy platil) i zákonů pozdějších čís. 85/1923, čís. 85/1924 a čís. 48/1925 sb. z. a n. Tento předpis vylučuje co do výše činže z ochrany nájemníků nájemní smlouvy, učiněné v době od 1. května 1922 do 31. března 1925 na určitou dobu aspoň tří let o místnostech užívaných k výdělečné činnosti, které nejsou částí bytu. Pak by pokračovatel v nájemní smlouvě nebyl právě tak chráněn, jako nebyl chráněn původní nájemce. Žalovaný líčil v odstavci III. přípravného spisu zevrubně a nabídl o tom důkaz výslechem stran, jakým způsobem došlo ke vstupu žalujícího družstva do původní smlouvy Rudolfa O-a a tvrdil, že právě Rudolf O. a ještě jeden člen představenstva jednali za žalující družstvo. Ježto však první soud, neobíraje se tvrzenými skutečnostmi, předčasně usuzoval na novou nájemní smlouvu již z toho, co bylo nesporné, právem mu odvolací soud rozsudek zrušil pro neúplnost řízení (§ 496 první odstavec čís. 2 c. ř. s.). Teprve ve druhé řadě, kdyby totiž nebylo zjištěno, že smlouva družstva byla jen pokračováním ve smlouvě původní, došlo by k dalšímu odvolacím soudem naznačenému doplnění řízení, totiž zda se žalující družstvo nároku na vrácení přeplatku při konečném zúčtování podle tvrzení žalovaného vzdalo aspoň mlčky, zda jsou tu tedy předpoklady § 863 obč. zák. a § 20 (3) zák. o ochr. náj. o zřeknutí se nároku nikoli předem, nýbrž za dobu minulou.

Čís. 7347.

Vznesl-li při prvním roku (§ 239 c. ř. s.) před okresním soudem žalovaný námitku nepřislušnosti a soudce nařídil ihned ústní jednání, aniž došlo k usnesení, by o námitce nepřislušnosti bylo jednáno odděleně od věci hlavní, a žalovaný nedostavil se k roku, při němž se mělo jednat jak o námitce nepřislušnosti tak i ve věci samé, jde o případ § 442, druhý odstavec, c. ř. s., nikoliv o případ § 442, první odstavec, c. ř. s. Na soudu v tomto případě jest, by nejprve jednal o námitce nepřislušnosti a teprve, kdyby ji zamítl, by přikročil k vyřízení návrhu na vydání rozsudku pro zmeškání.

* (Rozh. ze dne 22. září 1927, R I 795/27.)

Soud první stolice (okresní soud) vynesl rozsudek pro zmeškání podle žaloby. Odvolací soud zrušil napadený rozsudek a vrátil věc prvnímu soudu s příkazem, by, vyčkaje pravomoci, dále jednal a vydal nový rozsudek. Důvody: První soud o žalobě ze dne 29. dubna 1927 nařídil usnesením ze dne 29. dubna 1925 první rok na 17. května 1927. Při tomto prvním roku, kterýž ovšem určen byl podle § 259 c. ř. s. ku procesním úkonům v tomto zákonném ustanovení výtčeným, vznesla žalovaná strana námitku místní nepřislušnosti prvního soudu a popřela zároveň také žalobní nárok. Usnesením ze dne 17. května 1927 vyřídil první soudce první rok tím, že ustanovil ústní přelíčení na 17.