

závod Leopold H. Jest ovšem správné, že materielně jsou nositeli práv a závazků žalované veřejné společnosti její společníci a že doručení žaloby pro žalovanou společnost týče se i veřejného společníka jejího Leopolda H-a, ovšem jenom jako takového. Ale procesuálně nejsou společníci veřejné společnosti stranami ve sporu společnosti, jak to zřejmě plyne z § 11 a 36 čís. 2 ex. ř. a čl. 111 a 112 obch. zák. Důsledkem toho jest rozsudek proti společnosti vykonatelný proti společníkům jenom omezeně s výhradami v § 11 ex. ř. V rozšířené žalobě uplatňují se soukromé závazky společníka veřejné společnosti ve smyslu čl. 119 a 126 obch. zák., jež nejsou závazky společnosti. Chce-li je tedy žalobce uplatnit ve sporu proti společnosti tím, že rozšíří žalobu na společníka, nejde o subjektivní změnu žaloby, ježto dřívější podmět (společnost) ve sporu setrvává a společník nenastupuje na její místo. Tu jde o novou žalobu a nikoli o případy vytčené v § 235 c. ř. s. Tomu svědčí i ustanovení čl. 146 a násl. obch. zák. o promlčení žalob ze závazků společenských proti společníku, ježto k přetržení promlčení nároku proti společníku je třeba žaloby na samého společníka. § 235 c. ř. s. připouští sice za určitých podmínek i podmětnou změnu žaloby, ale taková změna předpokládá, že se podměty sporu skutečně mění a místo starého podmětu vstupuje nový, nebo že se označení podmětu jenom opraví. Tomu není však tak v projednávaném případě, kde starý podmět ve sporu setrvává. Přístup nové osoby do sporu upraven jest zvláštními předpisy a vázán na zvláštní podmínky (srv. §§ 19, 20, 23 a 234 c. ř. s.). Z toho plyne, že přístup nové osoby do sporu jako strany vedle dřívější strany neřídí se pravidly § 235 c. ř. s. a že nejde v takovém případě o pouhou změnu žaloby. Rekursní soud tedy právem nepovolil rozšíření žaloby na Leopolda H-a osobně.

Čís. 7782.

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

Pro nájemní smlouvy uvedené v § 14 zákona neplatí ovšem předpisy §§ 8—12 o zvýšení nájemného, platí však i pro ně zákaz § 20 (2), že pronajímatel nesmí si kromě nájemného dáti poskytnouti nebo slíbiti něco za to, že pronajímá být, třebas pod označením náhrady za opravy domu již dříve provedené.

(Rozh. ze dne 11. února 1928, Rv II 480/27.)

Žalobce najal smlouvou ze dne 10. prosince 1925 v domě žalovaných manželů byt na pět let za roční nájemné 2600 Kč a zavázal se kromě toho zaplatiti příspěvek na opravy provedené v roce 1924, celkem 2500 Kč, ročně 500 Kč. Příspěvek na opravy za rok 1926 žalobce zaplatil. Žalobou, o níž tu jde, domáhal se žalobce na žalovaných vrácení oněch 500 Kč, tvrdě, že úmluva o příspěvku na opravy jest neplatnou a mimo to, že smluvené nájemné i s příspěvkem za opravy jest nepřij-

měřené. Procesní soud první stolice uznal podle žaloby. **Důvody:** Jak uvedeno v důvodové zprávě vládního návrhu, tisk čís. 5091, jest nejvýznačnější změnou nového zákona na ochranu nájemníků v kapitole o nájemném, která záleží v likvidaci onoho ustanovení posavadních zákonů, podle něhož mohl vlastník domu přesunouti náklad spojený s opravami neb s obnovami domu na nájemníky. Příspěvky na budoucí náklady na opravy od nájemníků nelze nově požadovati, jak výslovně stanoví zákon 48/1925 ve změněném znění § 12 (7). Toto ustanovení nabylo působnosti hned na počátku účinnosti zákona, t. j. od 1. dubna 1925. Rovněž i dohoda mezi pronajímatelem a nájemníkem o příspěvcích na opravy má platnost jen, byla-li ujednána do 31. března 1925. Úmluvy pozdější jsou podle § 20 cit. zákona neplatny a, co bylo plněno proti tomuto ustanovení, může býti požadováno zpět se zákonnými úroky. Strana žalovaná ovšem tvrdí, že se na tento případ nevztahuje ustanovení §§ 8 až 12 cit. zákona, poněvadž podle § 14 zákona nevztahují se §§ 8—12 na smlouvy, které byly uzavřeny na dobu pěti let. § 14 stanoví však, že jen ohledně výše nájemného jsou z působnosti zákona o ochraně nájemníků vyňaty smlouvy nájemní, ujednané na určitou dobu, kdežto přesunouti náklad na opravy na nájemníka bylo možno jen za působnosti zákona 85/1924. **O d v o l a c í s o u d** žalobu zamítl. **Důvody:** Prvý soudce uznal žalobní nárok za oprávněný domnívaje se, že podle ustanovení zákona na ochranu nájemníků ze dne 26. března 1925, čís. 48 sb. z. a n. nepřísluší majiteli domu právo žádati náhradu nákladů na opravy. Prvý soudce však přehlíží ustanovení § 14 zákona, v němž se praví (odstavec 2), že se ustanovení § 8—12 zákona nevztahují na nájemní smlouvy učiněné po 31. březnu 1925 na dobu aspoň 5 let, o bytech skládajících se mimo kuchyně a pokojíku pro služebné ze tří neb více obytných místností. Poněvadž byt žalující strany skládá se ze tří pokojů a z kuchyně, a poněvadž nájemní smlouva uzavřena byla na pět let a po 31. březnu 1925, nevztahují se ustanovení zákona o ochraně nájemníků zejména o nájemném uvedená v § 8—12 na nájemní smlouvu uzavřenou mezi stranami a proto zejména nevztahuje se na poměr stran ani ustanovení § 12 (4) zákona, v němž se praví, že nesmí býti nájemné zvýšeno k úhradě nákladů na opravy. Vzhledem k tomu nepřičí se ustanovení nájemní smlouvy o tom, že žalovaný má přispěti na náhradu nákladů na opravy zákonným předpisům a proto žalobce, když platil podle úmluvy 500 Kč na úhradu nákladů na opravy domu žalované strany, tedy pronajímatele, činil tak právem podle smlouvy, jež není neplatna, jež neodporuje zákonným předpisům a proto nemůže žádati vrácení, neboť placení se stalo podle platné smlouvy.

N e j v y š š í s o u d obnovil rozsudek prvního soudu.

Důvody:

Jak nižšími soudy zjištěno a ostatně nesporno najal žalobce od žalovaných smlouvou ze dne 10. prosince 1925 třípokojový byt s kuchyní na dobu pěti let za roční nájemné 2.600 Kč kromě vedlejších poplatků a zavázal se, že kromě nájemného zaplatí žalovaným v pěti pololetních

splátkách po 500 Kč počínajíc od 1. ledna 1926 celkem 2.500 Kč jako náhradu za opravy domu, provedené již roku 1924. Žalobce zaplatil jen první splátku, ale požaduje ji zpět i s úroky podle § 20 zákona o ochr. náj. Jest sice správným názor odvolacího soudu, že podle § 14 čís. 2 zákona ze dne 26. března 1925, čís. 48 sb. z. a n. nevztahují se na tuto nájemní smlouvu ustanovení §§ 8 až 12 cit. zák., ale nelze přisvědčiti jeho názoru, že také smlouva o náhradě nákladů za opravy z roku 1924 jest platna, že se nepřičí zákonu o ochraně nájemníků a že tedy nemůže býti požadováno zpět, co bylo z toho důvodu podle platné smlouvy plněno. Odvolací soud přehlédl, že náhrada za provedené opravy není nájemným a že byly při téže příležitosti ujednány dvě smlouvy, jednak smlouva nájemní, t. j. smlouva, již žalobce obdržel užívání bytu na určitý čas za určitou cenu (§ 1090 obč. zák.), jednak smlouva, již si pronajímatelé dali slíbiti za to, že pronajali byt, kromě nájemného také ještě náhradu za opravy domu provedené již v předešlém roce. Tato smlouva jest zakázána a tudíž podle § 879 obč. zák. nicotna, ne sice podle § 20 (1) zák. o ochr. náj., neboť tu nešlo o úplatu za jiná vzájemná plnění pronajímatelů, nýbrž podle § 20 (2) zák. o ochr. náj. a tento zákaz platí i pro nájemní smlouvy uvedené v § 14 zák. o ochr. náj. Zákon mluví výslovně jen o nájemní smlouvě a jen o ustanoveních §§ 8—12, které jednají o přípustnosti zvýšení nájemného, ať již jde o zvýšení obecně přípustné (§§ 8 a 9), neb o zvýšení přípustné ze zvláštních důvodů (§ 12). V § 12 (2) čís. 4 zák. o ochr. náj. jsou uvedeny podmínky pro zvýšení nájemného z důvodů oprav provedených již před účinností zákona, t. j. do 30. března 1925 a v § 12 (7) jest vyloučeno zvýšení nájemného z důvodů oprav provedených již před účinností zákona, t. j. do 31. března 1925 a v § 12 (7) jest vyloučeno zvýšení nájemného z důvodu oprav provedených za účinnosti zákona, t. j. po 1. dubnu 1925. Vždy však musí běžeti o zvýšení nájemného a nespadá sem tedy úmluva o náhradě provedených oprav nehledíc k nájemnému. Tak tomu bylo i v tomto případě, kde bylo ujednáno jednak nájemné měsíčně splatné na určitou řadu let, jednak náhrada splatná v pěti půlletních lhůtách. Tato náhrada nebyla nájemným. Nezáleží na tom, že úmluva o náhradě byla uzavřena při příležitosti smlouvy nájemní a že tato přišla k místu na základě oné. Tím jest jen splněn předpoklad § 20 (2) zák. o ochr. náj., že si pronajímatelé dali poskytnouti nebo slíbiti kromě nájemného něco za to, že pronajali byt, a nezáleží na tom, že by nájemce hospodářsky pocítoval po dobu 2½ roku placení náhrady jako zvýšení nájemného. Přes to se nestala náhrada nájemným, protože nebyla cenou za užívání bytu (§ 1090 obč. zák.). Jakou úmluvu měli pronajímatelé s dřívějším nájemníkem, jest pro žalobce a pro tento spor bez významu.

Čís. 7783.

Smír (v pozůstalostním řízení) nezakládá námitku věci právoplatně rozsouzené (třebaže byl pojat do odevzdací listiny).

(Rozh. ze dne 16. února 1928, R I 57/28.)