

nikoli na žalobkyni, jak odvolací soud mylně usoudil, by ve sporu dokázal, že držba žalobkyně není bezelstnou, že žalobkyně, nabývající držby koní a povozů, věděla o zástavním právu žalovaného, získaném exekučním zájmem věcí těch, aneb aby aspoň dokázal, že znala skutečnosti, ze kterých se podává přesvědčení o její vědomosti o zabavení věcí těch (§§ 368 a 328 obč. zák.), ze kterých zabavení jich dle přesvědčení soudu seznala nebo při náležité pozornosti seznati musila. V těchto směřech zjistil soud odvolací, že věci, o které ve sporu jde, patřily k živnosti, kterou provozoval Josef B., na které se účastnil žalovaný (vkladem jako tichý společník), a usoudil, že plyne z těchto zjištění, že prodatel a předchůdce žalobkyně v držbě věcí Josef B. byl vlastníkem věcí těch, že však jeho právo vlastnické bylo zatíženo právem zástavním ve prospěch žalovaného. Rozhodným jest dále, zda Josef B. jako vlastník věcí tyto žalobkyni prodal a odevzdal, či zda tak učinil manžel žalobkyně Josef B., jak tvrdí žalovaný, a zda se prodej stal notářským spisem. Dále jest rozhodným pro rozřešení sporu, zda žalobkyně při převzetí věcí v držbu byla bezelstnou potud, že nevěděla o zástavním právu žalovaného, a neznala též skutečností, z nichž by se jinak podávalo přesvědčení soudu, že věděla o jeho zástavním právu. Následkem mylného právního názoru odvolací soud jednak nepokládal za potřebné zjistiti, zda Josef B. či Josef K. žalobkyni věci prodal a odevzdal, a neprovedl o tom potřebných důkazů, jednak požadoval, obrátiv průvodní břemeno, neprávem od žalobkyně provedení důkazů o její bezelstnosti, ač důkaz ten stihal žalovaného.

Čís. 6690.

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

Nicotny podle §u 20, druhý odstavec, zák. jsou jen smlouvy o úplatě, nikoliv smlouvy o postoupení místností nebo o nájmu místností, které byly při té příležitosti uzavřeny.

(Rozh. ze dne 12. ledna 1927, Rv I 2032/26.)

Žalobkyně domáhala se na majitelích domu, by uznali, že nájemní smlouva s ní jest nadále neplatnou, a by jí ponechali v nájmu místnosti. Procesní soud první stolice uznal podle žaloby. Odvolací soud žalobu zamítl.

Nejvyšší soud nevyhověl dovolání.

Důvody:

Nižší soudy zjistily, že žalobkyně uzavřela s manžely Karlem a Marií R-ovými písemnou smlouvu ze dne 19. srpna 1925, jejíž obsah je nesporný, takže úsudky z nesporného obsahu listiny jsou tu jen právním posouzením věci. Podle této úmluvy »prodala« t. j. přenechala žalobkyně manželům R-ovým najatou místnost, o niž jde, za 10.000 Kč, manželé R-ovi měli sami platiti nadále nájemné vlastníkům domu a měli »požívatí všech výhod, jako měla« žalobkyně. Smlouva prohlá-

šena v odstavci čtvrtém za oboustranně závaznou a nezrušitelnou. Vlastníci domu projeví ve zvláštní doložce se smlouvou souhlas, určili manželům R-ovým nájemné jak z místnosti výrobní, tak z bytu na 1200 Kč ročně a připojili k doložce rovněž, že smlouva je nezrušitelná a oboustranně závazná. Tvrdí-li dovolání, že vlastníci domu souhlas odepřeli, učinivše vše závislým na složení 6.000 Kč, které složeny nebyly, jest v rozporu se spisy, neboť se schvalovací doložky smlouvy jde, že vlastníci domu smlouvu schválili. Z těchto skutečností správně odvolací soud vyvodil, že za souhlasu všech účastníků, dřívější nájemkyně (žalobkyně) i nových nájemníků (manželů R.) i vlastníků domu (žalovaných) byl nájemní poměr mezi dřívější nájemkyní a vlastníky domu zrušen a že místo žalobkyně do nájemního poměru nastoupili manželé R-ovi. Tvzení dovolání, že žalobkyně chtěla uzavřít z manželů R-ovými jen smlouvu společenskou a že je chtěla přijati jen za spolunájemníky, jest právě jen jejím tvrzením, které nejen nemá ve spisech opory, nýbrž je vyvráceno odstavcem třetím smlouvy, podle kterého se žalobkyně p o d v o l i l a býti činnou v o b c h o d ě z a z v l á š t n í ú p l a t u 280 Kč měsíčně a jen p o d o b u než jí bude zapláceno 10.000 Kč. Vyplývá to také z odstavce druhého smlouvy, že manželé R-ovi měli požívat všech výhod, jako m ě l a dřívější nájemkyně. Toto ujednání o činnosti žalobkyně v obchodě nijak se nedotklo smlouvy o přechodu nájemního poměru na manželů R-ovy. Dovolání zastává názor, že souhlas vlastníků domu jest neplatným, protože prý požadovali odstupné 6.000 Kč, což zákon v §u 20 (2) zák. o ochr. nájemníků zapovídá, a že toto zakázané jednání nemohlo zrušiti nájemní poměr mezi dřívější nájemkyní a vlastníky domu. Dovolání není v právu a správně již v tom směru odvolací soud dovodil, že v tomto případě ú p l a t y z a p o s t o u p e n í m í s t n o s t í (ať již jde jen o úplatu 10.000 Kč, kterou si vymínila žalobkyně za postoupení místností manželům R-ovým, či také o úplatu, kterou prý si vymínili žalovaní za pronájem místností manželům R-ovým), nijak se nedotkly platnosti smlouvy, kterouž žalobkyně jako dřívější nájemkyně ustoupila a kterouž manželé R-ovi jako noví nájemníci na její místo nastoupili. Nicotné podle §u 20 (2) zák. ze dne 26. března 1925, čís. 48 sb. z. a n. jsou jen smlouvy o ú p l a t ě, nikoli smlouvy nájemní, které při té příležitosti byly uzavřeny. Zákon zapovídá veškerá právní jednání, jimiž si dosavadní nájemník dává něco poskytnouti nebo slíbiti za postoupení bytu a jimiž si pronajímatel dává — kromě nájemného — něco poskytnouti nebo slibovati za to, že místnost pronajímá. Jen tyto právě uvedené smlouvy jsou zapovězeny, tudíž podle §u 879 obč. zák. nicotny a podle §u 28 zák. o ochr. náj. treštny. Nejsou však zapovězeny a nicotny n á j e m n í s m l o u v y, které u příležitosti takových zapovězených úmluv byly uzavřeny. Předpis §u 20 (2) zák. o ochr. náj. nelze vykládati tak, že nicotnou jest i nájemní smlouva uzavřená pod podmínkou zapovězených úplat (§§ 897, 898 a 698 obč. zák.) a že tedy každá strana musí vrátiti nebo opatřiti, co z nicotné smlouvy dostala. To by znamenalo přímé zmaření zákonodárného účelu a vypojení zákonných zákazů z praktického použití. A kdyby konečně takový názor mohl býti zastáván u pronajímatele, jenž zakázanou úplatu přijal a jemuž by za vrácení úplaty mohl býti vrácen byt, musil by selhati u dřívějšího ná-

jemníka, jenž by zakázanou úplatu byl dostal za postoupení bytu jinému nájemníkovi. Dřívější nájemník, ustoupiv za úplatu novému nájemníkovi, odstranil jen překážku nového nájmu, ale tento nový nájem nebyl uzavřen s dřívějším nájemníkem, nýbrž s pronajímatelem, a proto nemohl by nový nájemník vrátiti byt starému nájemníkovi přes hlavu pronajímatelovu. Podobně jest tomu i se třetím případem v §u 20 (2) zák. o ochraně nájemníků upraveným, totiž s nepřiměřenou odměnou za sprostředkování nájmu. Co by v tomto případě mělo býti sprostředkovateli za vrácení úplaty vráceno? Nejde tu tedy o jedinou a jednotnou smlouvu, nýbrž o smlouvy dvě, totiž o smlouvy odstupní nebo nájemní a smlouvu úplatovou, a jen tato smlouva jest zákonem zapovězena, kdežto odstupním nebo nájemním smlouvám zákon nepřekáží. Vždyť nájemník, který místnost jinému postupuje, zřejmě tím dává na jevo, že jí nepotřebuje. Tato zásada byla vyslovena již také v rozhodnutí čís. 4801 sb. n. s., které odvolací soud na podporu svého názoru uvedl. Právnem tudíž odvolací soud zamítl žalobu dřívější nájemkyně na uznání jejího nájemního poměru a ponechání místností v nájmu.

Čís. 6691.

Pojišťovací smlouva.

Pro posouzení práv a závazků stran přicházejí v úvahu pojišťovací podmínky, obsažené v pojistce, již pojištěnec bez odporu přijal, nikoliv odchýlné podmínky pojišťovacího návrhu.

Ustanovení pojišťovacích podmínek, že, není-li pojištění ještě tři roky v platnosti a nebyla-li zapravena splatná premie v dodatečné třicetidenní lhůtě, zaniká tím pojištění úplně, nevztahuje se na případ, nebyla-li včas zaplácena p r v á premie.

(Rozh. ze dne 13. ledna 1927, Rv I 1018/26.)

Článek 4. pojišťovacích podmínek žalující pojišťovny ustanovil, že, není-li pojištění ještě tři roky v platnosti a nebyla-li zapravena splatná premie v dodatečné 30tidenní lhůtě, zaniká tím pojištění úplně. Žalobě o zaplacení prvé pojistné premie p r o c e s n í s o u d p r v é s t o l i c e vyhověl. D ů v o d y: Pokud se týče článku 4. pojišťovacích podmínek, vztahuje se tento článek na pozdější premie, nikoliv na první premie pojišťovací a předpokládá, že pojištění jest již v platnosti, že nastala již jeho účinnost. Z článku 2. týchž podmínek plyne však, že žalující společnost ručí z pojišťovací smlouvy teprve, když byla zapravena první celoroční premie v pojistce vyúčtovaná. To se však ještě nestalo a nenabylo tudíž pojištění dosud účinnosti, ovšem první premii, o kterou tu jde, jest žalovaný povinen zaplatiti na základě obsahu pojistky, kterou přijal. Článek 4. pojišťovacích podmínek není ustanovení povahy donucovací a také jím býti nemůže; neboť jde tu jen o obsah obligační smlouvy stanovený vůlí stran a o žádný právní předpis. Žalující strana byla tudíž i přes ustanovení článku 3. pojišťovacích podmínek oprávněna neuplatniti právní důsledky žalovanému nepříznivé, jež by nastaly po případě jeho prodlením s placením premie, a mohla mu tudíž s pla-