

usnesením vyslovivším právní názor byla vyhrazena právní moc a strana usnesení to rekusem nenapadla. Zbývá proto jen výtka, již vyvrací dovolatelka právní názor odvolacího soudu, že neodvratitelným jednáním podle § 2 zákona o ručení železnic jest rozuměti nepředvídatelnou událost. Než ani v tom nelze dovolatelce přisvědčiti. Neboť neodvratitelnou událostí jsou jen taková jednání a jejich následky, jež ani při největší pečlivosti nelze odvrátiti takovými opatřeními s takovými prostředky, které jsou k výsledku v rozumném poměru. Jsou-li však takové prostředky po ruce, jest událost neodvratitelnou jen, když se předvídat nedala a tím zabránila zavčasnému opatření k svému odvrácení. Jest tudíž posuzovati neodvratitelnost podle každého jednotlivého případu zvláště. Odvolací soud zjistil, že při příjezdu žádného výletního vlaku nevyčkávají cestující, až u jednoho každého vozu přistaví železniční zřízenec můstek, nýbrž že si sami můstky přistavují. Nejde proto o nepředvídané jednání cestujících. Prostředku k odvrácení nebezpečí spojeného s přistavením můstku cestujícími rozhodně neschází, neboť můstek lze i bez zadržování ho nohou zřízence u volné části opatřiti tak, aby nesjel (háky nahoře a podobně). Dráha sama považuje můstky za nebezpečný prostředek k sestupování, ana jízdenky výletních vlaků opatřila upozorněním »dbejte vlastní bezpečnosti«, a bylo proto její povinností, když věděla, že s tímto upozorněním a se zákazem vystupovati dříve, než průvodčí vlaku přistaví a nohou zadrží můstek, nevystačí, učiniti bezpečnější opatření můstku samého. Že by to nebylo možné, ani sama nenamítala.

Čís. 12402.

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

Smlouvu, kterou má na mysli § 14 zákona, nemusí uzavřítí nový nájemník ve smyslu § 31 čís. 5 zákona. Stačí, dojednal-li po 31. březnu 1925 starý nájemník s pronajmatelem smlouvu na dobu pěti let, odchylující se od dosavadní smlouvy co do předmětu (následkem zmenšení původního bytu) i co do výše nájemného.

Pronajmatel může umluvené zvýšené nájemné požadovati i po uplynutí doby, na kterou byl nájem ujednan.

(Rozh. ze dne 25. února 1933, R II 23/33.)

Žalovaná obývala od 1. října 1899 v domě žalobců pětipokojový byt. Úmluvou ze dne 16. září 1926 odevzdala žalovaná žalobcům dva pokoje ze svého bytu, zbytek jí pronajali žalobci za úhrnné nájemné, včetně daní, přírážek, dávek a ostatních výloh ve výši 150 Kč měsíčně do 1. října 1928, od 1. října 1928 do konce září za 180 Kč měsíčně, dále se žalovaná strana zavázala zaplatiti přípustné další zvýšení nájemného dle zákona o ochr. náj. na podkladě nájemného smluveného jako nájemné základní 100 Kč a konečně se žalovaná zavázala platiti kromě zmíněného nájemného další nájemné 100 Kč na účet oprav, které už provedeny byly nebo budou za trvání nájemní smlouvy. Žalobou, o niž tu jde, domáhali se žalobci na žalované nedoplatku nájemného měsíčních 30 Kč za dobu od 1. července 1931 do konce června 1932. Podle výpočtu žalobců činilo nájemné měsíčně 330 Kč (nájemné 180 Kč, nájemné z důvodu oprav 100 Kč a 50% zvýšení podle zákona o ochraně nájemců 50 Kč) kdežto žalovaná platila jen 300 Kč. P r o c e s n í

s o u d p r v é s t o l i c e žalobu zamítl. D ů v o d y: Podle § 20 odst. (1) zákona čis. 48/25 mohla býti dohoda o nájemném atd. platně učiněna jen, pokud smluvené nájemné nebo jiná úplata neodporují ustanovením citovaného zákona nebo pokud nebudou jinak upraveny rozhodnutím soudu podle § 22 cit. zák. A tu jest patrné, že již základ úmluvy odporuje zákonným předpisům. Jako základní nájemné bylo vzato Kč 100. Dle § 8 cit. zák. je však základním nájemným nájemné i s vedlejšími poplatky, které bylo smluveno 1. srpna 1914 nebo při pozdějším prvním pronájmu. Žalující strana v tom, že pronajala žalované z původního 5 pokojového bytu 3 pokoje s přísl., vidí nový pronájem. Tento názor však není správný. Prvním pronájmem jest, jak ze slov samotných plyne, první pronájem místností vůbec. V souzeném případě žalovaná strana zbývající 3 pokoje v době úmluvy najaty již měla, ba měla je najaty řadu let před tím, také již dne 1. srpna 1914. Nelze tu tedy mluvit o prvním pronájmu. Strany mohly a směly ve smyslu zákonných předpisů při úmluvě z roku 1926 vzít jako základní nájemné část nájemného z 1. srpna 1914 připadající na ony 3 pokoje s přísl. z celkového nájemného za celý byt. Odporuje cit. zák. předpisům i úmluva, že od 1. října 1928 má žalovaná platiti nájemného 180 Kč, tedy o 30 Kč více než před tímto dnem, neboť těchto 30 Kč jest zvýšením, které podle platného zákona není odůvodněné a přípustné. Pokud jde o placení 100 Kč prý za opravy, je lhostejno, zda to mělo býti placeno skutečně na opravy, či jako zastřené nájemné, neboť v onom případě úmluva odporovala ustanovení § 12 odst. 2 čis. 4 cit. zákona, v tomto případě by placení bylo efektivním dalším zvýšením dle zákona nepřipustným. Pokud jde o 50% zvýšení ve výši 50 Kč, není ani to správné, neboť zvýšení činí sice 50%, ale těchto 50% jest počítati ze základního nájemného, které v tomto případě nečiní, jak shora udáno, 100 Kč, nýbrž jen část původního nájemného placeného dne 1. srpna 1914 z celého bytu pětipokojového. Je tedy patrné, že jednak úmluva příčí se donucujícím ustanovením zákonným, jednak požadované nájemné je dle zákona nepřipustné, pročež žaloba byla zamítnuta. O d v o l a c í s o u d zrušil napadený rozsudek a vrátil věc prvému soudu, by, vyčkaje pravomoci, o ní dále jednal a rozhodl. D ů v o d y: Rozsudkem prvé stolice byla žaloba zamítnuta proto, že se úmluva ze dne 16. září 1926 příčí donucujícím zákonným ustanovením a že požadované nájemné jest podle zákona nepřipustné. Právem napadají žalobci tento názor jako nesprávný. Podle § 14 čis. 2 zák. na ochr. nájemníků ze dne 26. března 1925 čis. 48 sb. z. a n. nevztahují se ustanovení § 8 a 12 na nájemní smlouvy učiněné v době od 1. dubna 1925 do 31. března 1928 aspoň na dobu pěti let o bytech skládajících se mimo kuchyně a pokoje pro služebné nejméně ze tří obytných místností. Názor žalované, že ustanovení to má na mysli jen nové nájemníky uzavřevší nájemní smlouvy v uvedené době, jest mylné. Ustanovení to se týká i nájemníků starých, když u nich jde i jen o ustanovení nájemného nebo jiných podmínek. Mohla proto žalovaná, když ujednávala nájemné z bytu, který zmenšila z pěti pokojů na tři, na dobu pěti let, nájemné vyjednat i ve výši libovolné. Rovněž nelze přisvědčiti názoru žalované, že žalobkyně by mohla zvýšené ujednané nájemné požadovati jen do 18. září 1931 a pak nikoliv. Uplynula-li doba,

na kterou byl nájem ujednán, a neshodnou-li se účastníci jinak, pokračuje nájem opět jako nájem na dobu neurčitou, pro který platí pak i předpisy § 8 až 12 o výši nájemného podle zákona přípustné. Dohoda o nájemném platí potud, dokud mimosporný soudce k návrhu té neb oné strany neupraví podle § 22 zák. na ochr. náj. nájemné jinak, avšem jen pro budoucnost s účinkem od nejbližšího nájemného období.

Nejvyšší soud nevyhověl rekursu.

Důvody:

Stěžovatelka namítá, že bydlí v domě žalobců jako nájemnice již od 1. října 1899 a že původní nájemní smlouva byla v roce 1926 jen potud pozměněna, že žalovaná ze svého pětipokojového bytu přenechala dva pokoje žalobcům a že na dobu pěti let byla umluvena nová činže, takže prý nejde o nájemní smlouvu učiněnou po 1. dubnu 1925, an starý nájem trval dále. Než stěžovatelka přehlídí, že předpis § 14 zákona o ochraně nájemníků čis. 48/1925 sb. z. a n. poskytuje stranám smluvní volnost co do výše nájemného za určitých podmínek, při čemž neklade váhu na to, zda jde o nové ho nájemník a ve smyslu § 31 čis. 5. Smlouvu, již má na mysli § 14 cit. zákona, může ujednati i starý nájemník, který, třeba by smluvené zvýšení nájemného vybočovalo z mezí předpisů §§ 8 až 13, nemůže pak žádati za přezkoušení úmluvy o zvýšení, kdežto ostatní ustanovení zákona o nájemném a ustanovení zákona o výpovědi nejsou dotčena takovou smlouvou. V souzeném případě není sporu o tom, že žalovaná, která měla najatý byt v domě žalobců již před 1. květnem 1924, dojednala v roce 1926 se žalobci nájemní smlouvu na dobu pěti let, odchylnou se od dosavadní smlouvy co do předmětu (následkem zmenšení původního bytu) i co do výše nájemného. Tím učinila smlouvu, již má na mysli § 14 čis. 2 cit. zákona, používajíc smluvní volnosti, stranám tímto předpisem zákona poskytnuté, a nemůže se proto dovolávati ochrany zákona co do výše nájemného. Správně doličuje odvolací soud, že žalobci mohou požadovati umluvené zvýšené nájemné i po uplynutí doby, na kterou byl nájem ujednán. Podle § 1115 obč. zák. obnovuje se nájemní smlouva mlčky za týchž podmínek, za kterých byla uzavřena původní smlouva, tedy také za tutéž činži. Předpis § 2 odst. (3) zákona o ochraně nájemníků jest také jen obnovením smlouvy ze zákona (rozh. čis. 8124 sb. n. s.). Za tohoto stavu věci shledal odvolací soud právem kusost řízení první stolice v tom, že nebyl zjištěn obsah ujednání ze dne 16. září 1926, pokud jest sporný, zejména, pokud jde o částku 100 Kč, požadovanou původně jako příspěvek na opravy domu, a jest proto napadené usnesení opodstatněno.

Čís. 12403.

Nekalá soutěž (zákon ze dne 15. července 1927, čis. 111 sb. z. a n.). Informator jest odpověden za pravdivost informace, kterou podal na požádání za úplatu za účelem soutěže, jsou-li učiněné údaje způsobilé poškoditi podnik soutěžitele. Nevyhledává se, by škoda skutečně