

takové, které se přičí zvláště danému příkazu nebo zvláštnímu předpisu, ale i ono, které se přičí všeobecnému předpisu neb opatrnosti, a to jak obyčejné, tak i odborné. Důvody rozhodnutí, č. j. Rv II 642/30, kterého se žalovaní dovolávají, se na souzený případ nehodí, ježto v případě tam řešeném nebyla uplatněna i odpovědnost podle § 1315 obč. zák. Se zřetelem na účel a určení dlužního úpisu nelze také tvrditi, že se ověření listiny nestalo v rámci záležitostí, jež měl první žalovaný (advokát) dáti obstarati. Vytýkají-li žalovaní právní mylnost napadeného rozsudku i potud, pokud nižší soudy pokládaly též útraty sporu Ck I a) 269/30 za část škody žalobkyni vzešlé, přehlížejí jednak, že onen spor byl způsoben též zaviněním žalovaných, jednak že i sami dříve neuznali svou povinnost k náhradě škody pro případ výmazu zástavního práva žalobkyně zajištěného na nemovitosti Marie Š. Nemohou tedy na žalobkyni žádati, aby se vůbec nebránila proti žalobě pravé Marie Š. Ježto škoda vznikla žalobkyni opominutím nejobyčejnější péle a pozornosti se strany žalovaných, přísluší jí podle § 1324 obč. zák. i náhrada ušlého zisku, k němuž patří i žádané úroky; že tato škoda mohla činiti 6% zažalovaných částek, připouštějí oba žalovaní.

Čís. 16169.

Odpovědnost majitele domu za škodu způsobenou při opravě domu nájemcům.

Pronajimatel domu jest nájemci odpověden za způsobenou škodu podle všeobecných ustanovení o náhradě škody (§§ 1295 a další obč. zák.).

Nájemce nemá nárok na náhradu jen takové škody, která byla způsobena řádným a pečlivým postupem při provádění oprav domu.

Nájemce jest povinen učiniti po dobu oprav potřebná opatření, aby neutrpěl na svých věcech škodu, když a pokud mohl seznati hrozící nebezpečí. Pronajimatel jest povinen upozorniti nájemce na nebezpečí, jež mu při opravě budovy hrozí, a to zejména tehda, jsou-li pronajaté místnosti po dobu oprav nezpůsobivé k užívání.

(Rozh. ze dne 4. června 1937, Rv I 183/36.)

Žalující firma má již od roku 1906 najat pro své kanceláře, sklady a byt dům č. p. 4 a dům č. p. 4a) s příslušenstvím v Ú. Mezi oběma uvedenými domy jest vystavěna přístavba, které užívá žalobkyně jako skladiště. Přístavba ta má plochou (rovnou) střechu, přístupnou z bytu obývaného žalující firmou v domě č. p. 4 a z obchodního křídla domu č. p. 4a). Přístavba skladiště s plochou střechou byla provedena v roce 1912. Dne 18. dubna 1934 ráno přišel žalovaný s pokrývačem a klempířem R. a jeho lidmi na plochou střechu skladiště, aby dal provést opravu střechy v místech, kde voda prosakovala do skladiště. Po odkrytí vadného místa chtěl jmenovaný řemeslník R. opravit sešlé plechování a potřeboval k tomu tesaře. Tomu však žalovaný přikázal, aby spravoval plot. Nebyl proto R. s prací do večera hotov a odkryté

místo střechy bylo jen povrchně přikryto. Žalovaný neupozornil žalující firmu, že započne uvedeného dne s opravou střechy a že nebude do večera hotov, a také ji nevyzval, aby odstranila zboží ze skladiště. R. poznamenal však večer při svém odchodu, že byl nejvyšší čas, že se střecha dávala do pořádku. Ta poznámka vzbudila u žalobkyně obavu, a proto manžel majitelky žalující firmy Ing. P. a Josef H. odstranili sami velkou část zboží v hodnotě 50.000 Kč, které bylo ve skladišti pod odkrytým místem a v jeho blízkosti. V noci na 19. dubna 1934 byl liják a promočil střechu skladiště, která měla již odříznutou část lepenky, a pod celou střechou se podlila voda. Voda pronikla střechou a stropem nejen v místech, kde zboží bylo odstraněno, ale i kolem ve výměře as 12 m², takže ve skladišti bylo na zemi místy až 5 cm vody. Při tom bylo zboží, které ve skladišti ještě zbylo, poškozeno a bylo je nutno dáti jinam. R. při svém příchodu dne 19. dubna 1934 do práce prohlásil, že on za věc nemůže, že by ke škodě nedošlo, kdyby mu žalovaný nebyl vzal tesaře a kdyby se věc dělala tak, jak on chtěl, a že střecha je prohnílá. Po okamžitém zpravení žalovaného o tom, co se stalo, byla zjištěna škoda v úhrnné částce 39.670 Kč 20 h. Tvrdíc, že žalovaný zavinil způsobenou jí škodu, domáhá se na něm žalující firma náhrady v uvedené výši žalobou. Žalobě vyhověly soudy všech tří stolic, nejvyšší soud uvedl v otázce, o níž jde, v

d ů v o d e c h :

Z ustanovení § 1118 obč. zák. neplyne, že majitel domu neodpovídá za škodu způsobenou po dobu oprav budovy. Z jeho poslední věty vyplývá jen to, že nájemce musí dovoliti nutné opravy a že nájemce nemá nárok na náhradu škody, to jest škody způsobené řádným a pečlivým postupem při provádění opravy domu. Způsobil-li však majitel domu při tom nájemci škodu jiným způsobem nežli řádně prováděnou opravou, pak jest otázku náhrady škody posuzovati podle obecných ustanovení o náhradě škody, obsažených v 30. hlavě obč. zák. Nájemce jest ovšem povinen učiniti po dobu oprav potřebná opatření, aby neutrpěl škodu na svých věcech, pokud mohl seznati hrozící nebezpečí. (§ 1297 obč. zák.). Pronájemce však jest povinen upozorniti ho na to, že mu takové nebezpečí hrozí, zejména když po dobu oprav jsou najaté místnosti vůbec nezpůsobilé k užívání. Že by byl žalovaný tak učinil, nebylo zjištěno, a nebylo také zjištěno, že žalobkyně musila seznati, jak velké nebezpečí hrozí jejímu uskladněnému zboží, a pokud nebezpečí to postřehla, učinila případná opatření tím, že vyklidila zboží v ceně 50.000 Kč. O náhradě (lijáku) nelze tu mluvíti. Neboť škodě deštěm způsobené mohl žalovaný zabrániti buď zajištěním odkryté střechy, což se dalo provésti v jednom dni, jak bylo zjištěno posudkem znalce, anebo upozorněním žalobkyně, aby zboží přes noc ze skladiště vyklidila. Nejde tu proto o živelní příhodu a marně žalovaný odkazuje na dopis ze dne 13. května 1907, podle něhož prý bylo smluveno, že se za takové škody nepovoluje srážka z nájemného. Netřeba se tudíž zabývati otázkou, zdali jde v souzeném případě o rušení nájemního práva podle § 1096 obč. zák., poněvadž stačí, že žalovaný odpovídá za způsobenou škodu podle všeobecných zásad o náhradě škody.