

úraz tím, že, hledaje v nádražní dvoraně záchod, ve spěchu otevřel přivřené, avšak neuzamčené dveře do sklepa a po několika schodech sletěl dolů. Dovolatel vidí příhodu v dopravě jednak v tom, že chodba v nádražní dvoraně, o níž tu jde, nebyla řádně osvětlena, jednak v tom, že dveře od sklepa nebyly uzamčeny. V tom ovšem dovolatel pochybuje, ježto se vyžaduje kromě toho, že jde o neobyčejnou událost, jež nedala se podle zkušenosti očekávat, tedy o událost odchylující se od normy, ještě pozitivní povaha její, jakožto objevující se skutečnost, znak, jaký ostatně jest společným příhodě ve smyslu § 1 zákona ze dne 5. března 1869, čís. 27 ř. zák. s každou událostí jinakou. Příhodu v dopravě bylo by tedy správně viděti v tom, že železniční podnik uvolnil cestujícímu obecenstvu místnost, jež slouží dopravě, ač vstup do ní jest spojen s nebezpečím. Než, nehledíc k tomu, že bylo nižšími soudy zjištěno, že nádražní dvorana byla dostatečně osvětlena a že proto nebylo ani třeba rozebírat, zda by tu byla příčinná souvislost mezi úrazem a neosvětlením nádražní dvorany, nedostává se tu předpokladu, že místnost, v níž se úraz přihodil, sloužila dopravě. Netřeba zde také řešiti otázku, zda nádražní záchody náleží k opatřením a zařízením sloužícím k dopravě, jelikož místnost, o kterou tu jde, záchodem není. Jest zjištěno, že dovolatel vkročil do místnosti, v níž jsou schody do sklepa, jenž přikázán jest železničním zřízencům, již mají v nádražní budově naturální byt, tedy do místnosti, která slouží účelům soukromým, nikoli však dopravě. To mohl dovolatel, jenž z povolání cestuje, při nepatrné pozornosti poznati, neboť, jak tomu nasvědčuje situační nákres, přístup ke sklepu umístěn jest v postranní chodbě, kudy dovolatel se vůbec ubírat nemusil, dveře nebyly opatřeny nápisem, z něhož by byl mohl souditi, že vedou do místnosti cestujícímu obecenstvu uvolněné, a, jak notoricky známo, veškeré cestujícímu obecenstvu uvolněné místnosti jsou v nádražních budovách jako takové nápisy označeny. Příhody, k nimž dojde na místech, jež neslouží k dopravě, nelze však považovati za příhody v dopravě. Tomu-li tak, jest vyloučeno ručení železničního podniku podle zákona z 5. března 1869 č. 27 ř. zák.

Čís. 7345.

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

I když se podnájemník zavázal soudním smírem ku placení podnájemného ve výši, odporující předpisům zákona o ochraně nájemců, jest tato dohoda neplatnou a nezahrnuje v sobě vzdání se nároku na vrácení přeplatků a to ani za dobu minulou.

(Rozh. ze dne 21. září 1927, Rv II 198/27.)

Žalobce jako bývalý podnájemník domáhal se po zrušení podnájemního poměru dne 15. března 1926 na žalované jako nájemníci vrácení přeplaceného podnájemného 5.000 Kč za dobu od 1. května 1924 do 15.

března 1926 důsledkem právoplatného usnesení okresního soudu v M. ze dne 2. června 1926, jímž stanoveno bylo podnájemné za zařízenou světnici měsíčně 170 Kč jako přiměřené, počínajíc od 1. ledna 1926. Procesní soud první stolice uznal podle žaloby. Důvody: V roce 1917 najala si žalovaná byt sestávající z kuchyně, ze dvou pokojů, kabinetu s příslušenstvím, předsíně, koupelny, sklepu a půdy a pronajala v květnu 1924 žalobci zařízený pokoj s arkýřem, za smluvené podnájemné ve výši 400 Kč s posluhou a s právem použití koupelny a světla, při čemž na snídani připadlo 60 Kč. Žalovaná sama platila nájemné v roce 1924 175 Kč, v 1925 190 Kč, 1926 219 Kč i s vedlejšími poplatky. V listopadu se žalobce oženil, žena se za ním přistěhovala a žalobce připlácel žalované na snídani 60 Kč, žalovaná však žádala vyšší podnájemné, ale žalobce nechtěl na to přistoupiti a žalovaná podala dne 22. října 1925 na žalobce žalobu o dodržení smlouvy, že totiž jeho manželka jest povinna z bytu se vykliditi. Uzavřen byl v tomto sporu smír dne 10. prosince 1925 tohoto obsahu: Žalovaný F. zavazuje se vykliditi byt 1. března 1926 pod exekucí, dále zaplatiti 395 Kč 80 h do 14 dnů, patrně na světlo, jak vychází ze stavu spisu úřadu pro potírání lichvy v M. a sice z protokolu Adely F-ové ze dne 10. ledna 1925, dále zavázal se žalovaný, že se od 1. ledna 1925 zavazuje za používání bytu se strany manželky mimo smluvené podnájemné zaplatiti ještě 90 Kč. Dne 22. prosince 1925 podal žalobce žádost, by v cestě nesporné podle § 20 zák. o ochraně nájemníků rozhodnuto bylo o přiměřenosti podnájemného. návrh tento byl odmítnut usnesením okresního soudu ze dne 16. ledna 1926 s poukazem na soudní smír ze dne 10. prosince 1925, ježto prý navrhovatel zřekl se práva na soudní ustanovení podnájemného. Toto usnesení první stolice bylo k rekursu zrušeno usnesením krajského soudu ze dne 12. února 1926 a projevila druhá stolice názor, že soudní smír nemá s hlediska ustanovení zákona o ochraně nájemníků, který obsahuje jus cogens, pokud se týče zvýšení podnájemného, významu. Soud pak v cestě nesporné vyslechl znalce o přiměřenosti podnájemného a ustanovil se zřetelem na § 16, 8—13, 15 podnájemné počínaje od 1. ledna 1926 úhrnem na 170 Kč. Podle § 20 zákona o ochraně nájemníků jest zvýšení podnájemného s vedlejšími poplatky nebo jiné úplaty proti ustanovení § 8 až 13, 15, 16 neplatné a vzniká soukromoprávní nárok podnájemníků na vrácení přeplaceného peníze z neplatné smlouvy (§ 879 obč. zák.), kterýžto nárok soukromoprávní promlčuje se do šesti měsíců od zrušení nájemní, pokud se týče v tomto případě podle obdoby podnájemní smlouvy. Žaloba, o níž tu jde, byla podána 22. července 1926, podnájemní smlouva zrušena byla 15. března 1926, tedy podána byla žaloba včas. Jest tudíž nárok na vrácení přeplaceného peníze se zřetelem na § 20 zák. o ochraně nájemníků odůvodněn, při čemž se podotýká, že soudní smír ze dne 10. prosince 1925 nemá významu, neboť nelze z něho vyvozovati vzdání se práva na soudní ustanovení podnájemného, jak také vyřkl rekursní soud ve svém usnesení ze dne 12. února 1926, neboť předpisy, pokud se týče nájemného (podnájemného) a jeho zvýšení jsou rázu donucujícího a vízícího a dohoda stran, že podnájemné má býti

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,