

nerušiti nájemce v jeho nájemných právech, zejména v právu na nerušené užívání najaté věci. Věc se má podobně jako při ručení nájemce za škody pronajímateli způsobené porušením smluvních povinností, plynoucích pro nájemce, z nájemní smlouvy (§ 1111 obč. zák.). I tu ručí nájemce za škodu pronajímateli při užívání věci způsobenou, i když byla způsobena třetími osobami, trpí-li nebo trpěl-li jen užívání najaté věci těmito třetími osobami, neboť tím jich používá při plnění vlastní své smluvní povinnosti, dbáti o to, by najatá věc neutrpěla újmy, a ručí proto za jejich zavinění v užívání najaté věci jako za své vlastní. Ježto jest takto odůvodněno ručení žalovaného státu již podle § 1313 a) obč. zák., netřeba řešiti otázku, pokud by ručil i podle § 1315 obč. zák.

Čís. 10901.

Ochrana nájemců (zákon ze dne 28. března 1928, čís. 44 sb. z. a n.).

Bylo-li podle §§ 1114 a 1115 obč. zák. mlčky pokračováno v nájemní smlouvě, uzavřené před 1. dubnem 1928 o místnosti podléhající ochraně nájemců, platí od tohoto dne dřívější dohoda o nájemném, dokud mimo-sporný soudce k návrhu té neb oné strany neupraví podle § 22 zák. výši nájemného jinak.

(Rozh. ze dne 25. června 1931, R I 456/31.)

Žalobkyně měla v domě žalované najatý krám od roku 1920. Žalobou, o niž tu jde, domáhala se žalobkyně na žalované vrácení činžovních přepлатků za léta 1920 až 1926. Žalovaná namítla mimo jiné započtením vzájemné činžovní pohledávky za léta 1928 a 1929. P r o c e s n í s o u d p r v é s t o l i c e uznal právem, že žalobkyni náleží pohledávka 16.090 Kč, zároveň však uznal po právu též vzájemné pohledávky žalované, namítané k započtení a přisoudil žalobkyni po odečtení těchto pohledávek jen 1441 Kč. O d v o l a c í s o u d zrušil napadený rozsudek ve výroku, jímž byly žalované přiznány pohledávky 7.000 Kč a 7.000 Kč a vrátil věc prvému soudu, by ji, vyčkaje pravomoci, znovu projednal a rozhodl. D ů v o d y: Odvolání podala jen strana žalující a domáhá se jím změny napadeného rozsudku potud, pokud byly přiznány žalované straně vzájemné pohledávky 7.000 Kč a 7.000 Kč s přísl., místo 3.875 Kč a 3.875 Kč, pokud žalobkyni přiřknuty 5% úroky jen do 30. června 1929 a pokud uložena jí náhrada soudních útrat, takže napadený rozsudek ve výrocih o přípustnosti pořadu práva, o přiznání pohledávky 16.090 Kč s přísl., žalující straně a o přiznání vzájemné pohledávky 3.875 Kč straně žalované nabyt již moci práva. Jako důvod odvolací uplatněno jest jen nesprávné právní posouzení, jež shledává odvolání v právním názoru prvního soudu, že činže smluvená dne 1. října 1926 pro rok 1927 jest ve smyslu § 1114 obč. zák. směrodatná i pro léta 1928 a 1929 a že zákon o ochraně nájemníků ze dne 28. března 1928, čís. 44 sb. z. a n. připouští platnost úmluvy o vyšší činže nad meze zákonem stanovené. Odvolání nelze upřítí oprávnění. Soud první

stolice se mýlí, maje za to, že podle § 1114 obč. zák. jest nájemní smlouvu naposled dne 1. října 1926 pro rok 1927 písemně uzavřenou pokládati i co do výše činže za platnou a závaznou též pro následující rok 1928 a 1929 proto, že místnosti pronajaté byly i v těchto letech dále žalobkyní používány bez námitek žalované. I když jest připustiti, že tím nájemní poměr jako takový byl mlčky prodloužen, nelze z toho vyvozovati i dohodu co do výše činže. Výslovně k takové dohodě, jak nesporno, nedošlo a nemohlo k ní dojíti ani mlčky, konkludentním činem, vůli stran nepřímou vyjadřujícím, an v tu dobu projednáván byl již spor, o nějž tu jde na žalobu podanou dne 20. října 1927 a platnost činže 7.000 Kč posléz v roce 1926 smluvené popírající a, jak soud první stolice v důvodech, vztahujících se k nenapadenému výroku, sám uvádí, úmluva o činži v této výši pro rok 1927 byla podle tehdy platného § 20 zákona ze dne 26. března 1925, čís. 48 sb. z. a n. neplatná a nezávazná. Jest tudíž míti za to, že v roce 1928 a v roce 1929 nebylo dohody o výši činže. Avšak, i kdyby tomu tak bylo, nerozhodl soud první stolice správně. Otázkou touto nebylo by se třeba při rozhodnutí o této žalobě, domáhající se jen vrácení přeplatků za léta 1920 až 1926 zabývatí, kdyby žalovaná strana námitkou započtení dlužné činže za rok 1928 a 1929 nenutila soud, by zkoumal správnost této vzájemné pohledávky, uplatňované ročními 7.000 Kč a nedožadovala se touto cestou zaplacení činže dlužné v čase vynesení rozsudku. Jest ovšem správné, že zákon čís. 44/1928 novou úpravou § 20 vynecháním jeho prvního odstavce v doslovu zákona čís. 48/1925, prohlašujícího dohodu o nájemném nad přípustnou míru za neplatnou a zákazem vymáhání přeplatků v § 22, připustil fakticky možnost takovéto dohody, avšak přece v §§ 21 a násl. ponechal stranám právo domoci se jejího soudního přezkoumání a tudíž i po případě snížení činže, převyšující hranici v §§ 9 a 12 stanovenou a prohlásil k tomuto přezkoumání za výlučně příslušný okresní soud, jenž toto přezkoumání a po případě úpravu činže má předsevzíti, buď podle § 22 k návrhu strany, nebo podle § 25 k žádosti soudu, majícího rozhodnouti spor o zaplacení nájemného. Soud první stolice pochybil tudíž nejen v právním pojetí sporné otázky, nýbrž i v tom, že se sám pustil do zkoumání přípustnosti požadované činže žalovanou stranou v tomto sporu, byť i jen námitkou započtení. § 25 zákona čís. 44/1928 nebylo by sice lze použítí při pouhém vymáhání přeplatků z roku 1920 až 1926, avšak při řešení otázky placení činže za rok 1928 a 1929 jest použití jeho na místě, a to vzhledem na jeho kategorický doslov (přeruší, vyžádá si) obligatorně a bez ohledu na to, že podle § 22 výrokem svým upravuje činži jen pro budoucnost, neboť to platí právě jen, je-li příslušný okresní soud činným k žádosti stran, nikoli však, zabývá-li se otázkou tou podle § 25 k žádosti jiného soudu. Řízení před soudem první stolice trpí tudíž podstatnou vadou ve smyslu § 496 čís. 2 c. ř. s. a bylo je nutno proto zrušiti. Soud první stolice bude nucen podle cit. § 25 vyšetřiti, zda o věci, o přípustnosti činže nebylo snad již rozhodnuto, jak se v odvolání naznačuje, nebo řízení přerušiti a vyžádati si toto rozhodnutí od příslušného soudu okresního a pak znovu rozhodnouti.

Nejvyšší soud zrušil napadené usnesení a vrátil věc odvolacímu soudu, by znovu rozhodl o odvolání žalobkyně.

D ů v o d y:

Žalobkyně se domáhá žalobou, podanou dne 20. října 1927, vrácení činžovních přeplatků za léta 1920 až 1926. První soud uznal, že žalobní pohledávka jest po právu částkou 16.090 Kč, ale odpočetl vzájemné pohledávky žalované. Žalovaná namítala totiž započtením mimo jiné také vzájemné činžovní pohledávky za léta 1928 a 1929. O tuto námitku tu právě jde. Odvolací soud, přikloniv se k názoru žalobkyně, má za to, že nájemní smlouva, uzavřená naposled pro rok 1927 a mlčky obnovená také pro léta 1928 a 1929, nebyla obnovena i co do výše činže, pokud to odporovalo ustanovením zákona na ochranu nájemníků a že jest tedy doplniti řízení podle § 25 zák. o ochr. náj. Právem napadá žalovaná tento názor jako mylný a jest naopak přisvědčiti v tom směru správnému a pečlivě odůvodněnému názoru prvního soudu. Jak bylo prvním soudem zjištěno — a ostatně jest nesporno — uzavírala žalobkyně jako nájemnice se žalovanou jako pronajímatelkou o témže krámu nájemní smlouvu vždy na lázeňskou sezonu, naposled smlouvou ze dne 1. října 1926 pro rok 1927 za nájemné 7.000 Kč; nájemné bylo splatné vždy 30. června každého nájemního roku; za další léta nebyla již nájemní smlouva výslovně prodloužena, ale žalobkyně používala nájemné krámu i v letech 1928 a 1929, činži však vůbec neplatila. Uplatněním činžovních pohledávek 7.000 Kč a 7.000 Kč za léta 1928 a 1929 započtením nutí žalovaná soud, by o vzájemných pohledávkách rozhodl i co do jistoty, i co do výše, třebaže se žalobní pohledávka vztahuje jen na činžovní přeplatky za léta 1920 a 1926 (§§ 406 a 411 c. ř. s.). Má-li býti sporná otázka rozhodnuta, jest při místnosti podléhající zákonu o ochraně nájemníků zkoumati, jaké změny proti dřívějšímu právu nastaly v otázce nájemného a případných jeho přeplatků zákonem ze dne 28. března 1928, čís. 44 sb. z. a n., jenž nabyl působnosti dnem 1. dubna 1928 (§ 37). Nejvyšší soud to zevrubně vyložil již v rozhodnutích čís. 8410 sb. n. s. a čís. 9019 sb. n. s. Stačí tudíž jen stručně opakovati, že dřívější zákony na ochranu nájemníků neuznávaly v § 20 (1) platnost dohody o nájemném, pokud nájemné odporovalo ustanovením těch kterých zákonů nebo pokud bylo jinak upraveno mimosporným soudcem podle § 22. Vynecháním prvního odstavce § 20 v zákoně čís. 44/1928 uznal zákon smluvní volnost co do výše nájemného, ale nikoli bezvýhradně, nýbrž s obmezením § 22, podle něhož soud přezkoumá k návrhu té neb oné strany úmluvy o zvýšení nájemného nad výši uvedenou v § 9 a upraví nájemné s účinkem od nejbližšího nájemného období, tedy jen pro budoucnost a jen v řízení mimosporném. Dokud soud buď k návrhu nájemníka nebo pronajímatele neupravil nájemné jinak, dotud platila od 1. dubna 1928 úmluva o výši nájemného a nemohl nájemník žádati zpět, oť snad přeplatil [§ 22 (2)]. Tyto zásady ukazují již cestu, jak jest rozhodnouti spornou otázku. Protože však v souzeném případě nestala

se úmluva o nájemném pro léta 1928 a 1929 výslovně, jest tu hleděti též k předpisům §§ 1114 a 1115 obč. zák. o obnově nájemní smlouvy mlčky.

Jak již řečeno, uzavřely strany výslovně nájemní smlouvu jen pro rok 1927, ale pokračovaly v ní mlčky i v letech 1928 a 1929 (§ 1114 obč. zák. a k tomu § 569 c. ř. s.). I odvolací soud uznává, že tím byl nájemní poměr mlčky prodloužen, ale chybuje v tom, že z tohoto prodloužení vylučuje dohodu o výši činže, uváděje, že k ní nedošlo ani výslovně ani mlčky, čehož nejlepším dokladem jest prý tento spor. Odvolací soud však nehledí k podstatné změně v zákoně o ochraně nájemníků, jež nastala 1. dubnem 1928. Do té doby ovšem zákon neuznával platnost dohody o nájemném, pokud bylo vyšší, než sám připouštěl; do té doby mohl tedy nájemník buď odepřítí placení vyššího nájemného, nebo, platil-li je, mohl žádati přeplatky zpět. Od té doby však zákon již uznával platnost takové dohody a nájemník byl povinen plniti smlouvu (§ 861 obč. zák. a další), a to tak dlouho, dokud k jeho návrhu mimosporný soudce neurčil nájemné jinak; od té doby nemohl již nájemník žádati případné přeplatky zpět. Mezi stranami není sporné a žalobkyně ta sama v odvolacím spisu uvádí, že v letech 1928—1929 ani ta ani ona strana neučinila návrh podle § 22 zák. o ochr. náj. Žalobkyně ovšem zastává názor, že tak učiniti nemusila, protože se tímto sporem bránila vyššímu nájemnému za léta 1920 až 1926, tedy vtomně i pro budoucnost. Tento názor jest mylný, neboť, počínajíc 1. dubnem 1928 byla nájemnice povinna platiti ujednané nájemné a, nebyla-li s ujednaným nájemným spokojena, mohla nastoupiti jen cestu předepsanou v § 22, kterou zákon jedině stranám vyhradil k docílení průlomu do smlouvy. Jest tedy již jen zkoumati, zda tu byla dne 1. dubna 1928 dohoda o nájemném. I k této otázce jest přisvědčiti. Podle § 1115 obč. zák. děje se obnova nájemní smlouvy za těchže podmínek, za kterých byla před tím uzavřena, a to platí i o opětovaných obnovách (poslední věta § 1115 obč. zák.). Celý nájemní poměr se obnovuje za těchže podmínek. Nájemné ujednané 7.000 Kč na rok 1927 platilo tedy za ujednané i na léta 1928 a 1929. Až do 31. března 1928 včetně zákon ovšem neuznával platnosti dohody, pokud bylo nájemné vyšší, než zákon dovoľoval, ale počínajíc 1. dubnem 1928 odpadla tato zákonná překážka a platila dohoda v plném obsahu. Byl to poslední článek ve zmírňování ochrany nájemníků co do výše nájemného. Již před tím odbourával zákon tuto ochranu tím, že dovoľoval postupné zvyšování nájemného. Přepřácel-li nájemník po několik roků, přepřácel stále méně, až od 1. dubna 1928 nepřepřácel již nic. Nebyla-li žalobkyně spokojena s výší nájemného, které sama ujednala, bylo jí volno, by třeba hned 1. dubna 1928 anebo ještě před tím (§ 22 zákona ze dne 26. března 1925, čís. 48 sb. z. a n.) podala návrh podle § 22. Když tak neučinila, jde to na její vrub a nikoli na vrub pronajímatelky. Předpis § 25 zák. o ochr. náj., o nějž se odvolací soud opírá, tu vůbec nepřichází v úvahu, protože podle stavu, jak byl utvořen zákonem č. 44/1928, rozhoduje počínajíc 1. dubnem 1928, pro minulost jen dohoda a pro budoucnost jen rozhodnutí mimosporného soudce (§ 22). Jak se utvářily poměry v roce 1930, nelze v tomto sporu

řešiti, protože nájemné za tento rok není předmětem této rozepře. Odvolacím soudem nařízené doplnění by bylo zbytečné a proto bylo rozhodnuto, jak se stalo.

Čís. 10902.

Rozcházejí-li se dědici zesnulého veřejného společníka a pozůstavší veřejný společník v otázce, zda vzhledem ke společenské smlouvě úmrtím veřejného společníka nastalo zrušení veřejné obchodní společnosti, nemůže rejstříkový soud učiniti opatření o zrušení a o likvidaci společnosti.

Předpis čl. 133 obch. zák. jest rázu dispositivního a může býti změněn úmluvou stran.

(Rozh. ze dne 25. června 1931, R I 494/31.)

Dědičky po veřejném společníku navrhly likvidaci veřejné obchodní společnosti, s čímž nesouhlasil pozůstavší veřejný společník. Rejstříkový soud odepřel učiniti opatření ve směru žádané likvidace veřejné obchodní společnosti, ježto sporné otázky mezi účastníky musí býti řešeny pořadem práva. Důvody: Poměr dědiců po jednom ze tří společníků upraven jest odstavcem XIII. společenské smlouvy, pokud se týče dodatky k ní ze dne 4. března 1913, 28. ledna 1915, 10. června 1925, a dopisem ze dne 23. června 1927. Odstavec XIII. společenské smlouvy ustanovuje, že, zemře-li jeden ze tří společníků před 31. prosincem 1913, budou jeho dědicové povinni setrvati ve společnosti jako tišší společníci až do 31. prosince 1913. Zemře-li však některý ze společníků po 31. prosinci 1913, budou jeho dědicové oprávněni, ale nikoliv povinni, setrvati jako tišší společníci s právy, která příslušejí tichému společníku podle obchodního zákona. Toto ustanovení bylo v podstatě převzato do dodatku společenské smlouvy ze dne 10. června 1925 jen se změnou, že dědicové jednoho ze tří společníků jsou povinni setrvati ve společnosti jako tišší společníci až do 31. prosince 1930. Po 31. prosinci 1930 jsou oprávněni setrvati ve společnosti s právy tichého společníka. Posléze v dopise ze dne 23. června 1927 odkazují se dědičky Julie R-ová a Ludmila H-ová na společenskou smlouvu, podle níž zůstávají tichými společníky firmy V. J. R. Podle svého vyjádření ze dne 19. ledna 1931 dovozují dědičky, že nebylo ujednáno, že má veřejná obchodní společnost trvati, jakž vyžaduje čl. 123 obch. zák., poněvadž společnost po smrti jednoho veřejného společníka trvá jen tehdy, je-li ujednáno s dědici zesnulého společníka, že veřejná společnost má trvati s dědici dále, což se nestalo a což zbyvší společník ing. Vl. R. netvrdí. Není prý tudíž možné, by veřejná společnost dále trvala, jest tu případ, podle něhož veřejná společnost byla zrušena, což se může státi jen likvidací, kteréžto řízení má zahájiti rejstříkový soud podle čl. 129 obch. zák. Ve svém podání ze dne 31. října 1930 ing. Vl. R. jest názoru, že nelze tvrditi, že smrtí Ladislava R-a nastalo zrušení společnosti, a že není důvodu, by bylo přikročeno k její likvidaci. Neshodli se tedy účast-