

kové počala běžeti šestiměsíční lhůta promlčecí pro nárok na vrácení přeplatku na nájemném. Zánikem užívacího práva pronajímatelčina zanikl i nájemní poměr mezi žalobkyní a žalovanou, založený na smlouvě, čímž byla nájemní smlouva mezi smluvními stranami zrušena po rozumu poslední věty § 20 (3) zákona o ochr. náj. Žalovaná nemohla pak již poskytovat žalobkyni podle § 1090 obč. zák. užívání najatých místností za úplaty a nemohla přenést výkon služebnosti užívání, které již sama neměla. To plyne ze zásad vyslovených v §§ 442 a 529 obč. zák. Nezáleží na tom, že žalobkyně i pak používala najatých místností až do dne 31. srpna 1926. Tím nebyla nájemní smlouva mezi stranami mlčky obnovena až do konce srpna 1926, nýbrž nejvýše vstoupil do nájemního poměru se žalobkyní nový pronajímatel, vlastník domu, čímž však nebyla prodloužena nájemní smlouva s užívatelkou uzavřená a již zrušená. Mluví-li zákon v poslední větě § 20 (3) zákona o ochr. náj. o »zrušení nájemní smlouvy«, má při nároku na vrácení přeplatků na nájemném na mysli onu nájemní smlouvu, která byla mezi stranami a ze které nájemník svůj nárok na vrácení přeplaceného nájemného vyvozuje proti pronajímateli. Nemá na mysli smlouvu s jiným pozdějším pronajímatelem, neboť to by vedlo k důsledku, že by nárok na vrácení přeplatku proti původnímu pronajímateli nepromlčel třeba ani za 30 roků, kdyby nájemník tak dlouho pokračoval v nájemní smlouvě s jiným pronajímatelem. Zákon patrně sledoval cíl, by nájemník nemusil vésti spory s pronajímatelem, dokud jest nucen setrvati s ním v nájemním poměru. Tento ohled odpadne, jakmile byl nájemní poměr s pronajímatelem zrušen. Za to však vyžaduje právní řád a klidné soužití občanů, by byla nejistota o jsoucnosti nároku na vrácení přeplatků pokud možno brzy odstraněna. Těmito hledisky byv veden, zkrátil zákon odchylkou od § 1479 obč. zák. třicetiletou promlčecí lhůtu až na šest měsíců, ale současně pošinul odchylkou od předpisu § 1478 obč. zák., (podle něhož promlčení počíná vznikem nároku) její počátek až do zrušení nájemní smlouvy.

Čís. 8720.

Ochrana nájemců.

Byl-li návrh na vrácení nedovolené úplaty za vyklizení najatých místností urovnán smírem, zanikl dřívější závazek z předpisu § 20 (3) zák. o ochr. náj. a na jeho místo nastoupil nový právní důvod ze smlouvy. Stalo-li se tak v době, kdy nárok na vrácení úplaty nebyl ještě promlčen, nepodléhá již nový nárok ze smlouvy kratšímu šestiměsíčnímu, nýbrž pravidelnému třicetiletému promlčení.

(Rozh. ze dne 16. února 1929, Rv I 1119/28.)

Majitelka domu vyplatila v lednu 1925 nájemci za vyklizení místností 10.500 Kč. Nájemce místnosti vyklidil a majitelka domu domáhala se na něm napotom vrácení oněch 10.500 Kč. Strany se dohodly tak, že bývalý nájemce vrátí majitelce domu 3.000 Kč. Žalobou, o níž tu jde, domáhala se majitelka domu na bývalém nájemci zaplacení těchto 3.000

Kč. Žalobě bylo vyhověno soudy všech tří stolic, Nejvyšším soudem z těchto

důvodů:

Důvod nesprávného právního posouzení věci provádí žalovaný v ten rozum, že prý se nemohl novací platně zavázati k zaplacení dluhu, který neexistoval a který mimo to, kdyby existoval, by byl podle § 20 (3) zákona o ochr. náj. promlčen. Ale dovolatel není v právu. Žaloba na vrácení 3.000 Kč není opřena o zapovězené právní jednání podle § 20 (2) zákona o ochr. náj., nýbrž o ujednání stran a o uznání dluhu žalovaným. V té příčině zjistily nižší soudy, že žalobkyně vyplatila žalovanému v lednu 1925 10.500 Kč za vyklizení najatých místností, že toto vyklizení bylo skutečně provedeno v době od 20. do 22. ledna 1925, že však později žalobkyně žádala od žalovaného vrácení, tvrdíc, že jde o zakázanou úplatu podle zákona o ochraně nájemníků, že o tom bylo jednáno v době od 20. dubna do 22. května 1925 a že za jednání žalovaný nejprve se vzpíral vrácení úplaty vůbec, namítaje různé investice a náhrady, ale konečně se zavázal jak svým právním zástupcem, tak osobně, že vrátí žalobkyni 3.000 Kč na úplné vyrovnání všech vzájemných nároků a že je složí u svého právního zástupce, což také počátkem června 1925 skutečně učinil. Z těchto okolností jest zřejmo, že strany uzavřely o sporných, nebo pochybných nárocích narovnání řečeného obsahu, které jest platnou novací podle §§ 1376 a 1380 obč. zák., smlouvou, kterou musí žalovaný splnit. Právní důvod dřívějšího sporného závazku z předpisu § 20 (3) zákona o ochr. náj. novací zanikl a na jeho místo nastoupil právní důvod ze smlouvy. Stalo se tak v době, kdy nárok žalobkyně nebyl ještě podle § 20 (3) zákona o ochr. náj. promlčen a její nynější nárok ze smlouvy nepodléhá již kratšímu šesti-měsíčnímu promlčení, nýbrž pravidelné třicetileté promlčecí lhůtě podle § 1479 obč. zák., která ovšem ještě neuplynula.

Čís. 8721.

Ochrana nájemců.

Předpisy o »prvním pronájmu« platí také o místnostech, které byly sice dne 1. srpna 1914 pronajaty, ale později přestaly býti předmětem pronájmu.

(Rozh. ze dne 16. února 1929, Rv I 1161/28.)

Žaloba nájemníka proti pronajímatelům o vrácení přeplatků na nájemném za dobu od 1. dubna 1920 do 31. prosince 1926 byla zamítnuta soudy všech tří stolic, Nejvyšším soudem z těchto

důvodů:

Žalobce domáhá se vrácení domnělých přeplatků na nájemném za dobu od 1. dubna 1920 do 31. prosince 1926. Lze ponechati stranou, zda jest správný názor odvolacího soudu, že pozdějším doplňkem žalobního návrhu, podle něhož měli býti žalovaní odsouzeni k zaplacení v po-