

dovoloval a za všech okolností jest nájemník oprávněn žádati podle § 20 odst. 3. zpět, co přeplatil. Těmito předpisy zákonů o ochr. náj. byly modifikovány předpisy obč. zákona o placení nedluhu (§§ 1431 a další) a nemá tedy význam námitka žalované, že vlastně obohacena není. Že nárok na vrácení přeplatků jest posuzovati podle zákona té doby, do které jeho vznik spadá (§ 5 obč. zák.), že nárok jednou vzniklý nezanikne tím, že zákon byl nahrazen jiným zákonem, pokud tento nebyl nadán zpětnou působností a že nelze spatřovati vzdání se nároku na vrácení přeplatků v tom, že nájemník po delší čas zvýšené nájemné platil, vyslovil již nejv. s. v rozh. č. 3216, na něž se odkazuje.

V § 22 jest upraveno řízení mimosporné; mimosporný soudce nemůže upravit nájemné za dobu minulou. Nárok na vrácení přeplatků podle § 20 odst. 3. nutno uplatniti v řízení sporném. Soudce sporný musí sám zjistiti, je-li tvrzení žalobcovo o protizákonných přeplatcích správné. Pro tuto činnost proces. soudce nemá předpis § 22 významu. Ani předpis § 25 o přerušení sporu se sem nehodí . . .

Podle toho, co bylo dosud vyloženo, jest na jevě, že žalobní nárok na vrácení přeplatků jest po právu, ač byly-li tu nějaké »přeplatky«, t. j. platili-li nájemníci větší nájemné s vedl. poplatky, než podle dotyčných zákonů o ochr. náj. byli povinni. O tom nutno rozhodnouti v doplněném řízení.

Rozhod. nejvyš. soudu ze dne 28. dubna 1927
č. j. R I 302/27-I. R. v. z. s. Doležal.

Spor mezi spoluvlastníky o tom, zda má býti zřízen společný správce, lze rozhodnouti jen pořadem práva (§ 836 obč. zák.). Trpí-li spoluvlastník, aby druhý spoluvlastník společnou věc spravoval, pokládá se tento podle § 837 poslední věty obč. zák. za zmocněnce, jakmile však nadále spoluvlastník mu toho nehodlá trpěti, přestává býti společným správcem (§ 1020 obč. zák.).

Odpor takový dlužno spatřovati i v žalobě na ustanovení společného správce.

Z důvodů nejvyššího soudu: Jak nesporno, jsou žalobce a žalovaný spoluvlastníky nemovitostí, o něž jde, každý jedné ideální polovice. Žalobce domáhá se rozsudku, že jest žalovaný povinen trpěti, aby byl ustanoven společný správce nemovitostí, a uvádí již v žalobě, že žalovaný některé místnosti

ve společném statku má v nájmu, že jiné místnosti jsou jinak pronajaty, že žalovaný svémocně a proti vůli žalobcově užívá zahrady a restauračního pavilonu, ačkoli jej žalobce opětne upozorňoval, že s jeho počínáním nesouhlasí, že žalovaný nechce dáti žalobci vyúčtování, ač jej tento několikrát o ně žádal, se sdělením, že není srozuměn, aby žalovaný vedl jakoukoli správu společných nemovitostí, že žalovaný ke všemu ještě zanedbává společné nemovitosti k škodě obou a že se nemůže se žalovaným dohodnouti o správě společné nemovitosti.

Žalovaný ve věci namítal, že je správcem společné věci podle § 837 obč. zák., protože ji i za předchůdce žalobcova spravoval a že má mimo to celý objekt najatý a platí správně nájemné, úroky, pojistné, daně a pod.

Jde tu tedy o spor, zda má býti zřízen společný správce. Tento spor lze rozhodnouti jen pořadem práva (srov. na př. rozhodnutí č. 558 sb. n. s.). Nižší soudy zjistily, že předchůdce žalobcův ve vlastnictví ideální polovice trpěl, aby žalovaný celé nemovitosti spravoval, že mu do správy nemluvil a proti ní žádných kroků nečinil a že žalovaný od té doby správu vede. Jde tedy o případ § 837 posl. věta obč. zák., podle které sluší považovati podílníka, jenž sice bez příkazu — ale také bez odporu — ostatních podílníků společnou věc skutečně spravuje, jako by byl zmocněncem. Správně mohl by se takový podílník pokládati toliko za jednatele bez příkazu (§ 1035 obč. zák.), ale zákon vychází z domněnky, že neodporující podílníci mlčky souhlasí. I takový faktický správce společného statku pokládá se za zmocněnce všech spoluvlastníků a to se všemi právy a závazky a platí o něm předpisy o zmocnění jak v poměru podílníků mezi sebou, tak i vůči třetím osobám, zejména také předpis § 1020 obč. zák. o možnosti odvolání plné moci kdykoliv. Odporuje-li tedy spoluvlastník tomu, co až dosud mlčky trpěl, totiž aby druhý spoluvlastník vedl společnou správu, přestává tento býti vůči odporujícímu podílníkovi společným správcem. Nelze přece připustiti důsledek, aby spoluvlastník, jenž se správy fakticky uchoпил, zůstal správcem tak dlouho, dokud by jemu bylo libo. Přestal tedy žalovaný býti společným správcem, jakmile tomu žalobce odporoval, což se stalo nejpозději žalobou na ustanovení společného správce, ve které opětovaně tvrdí, že se správou žalovaného není srozuměn, jak odvolací soud správně vyvodil. Nemůže tudíž žalovaný s poukazem na § 837 obč. zák. odporovati žádosti žalobcově o zřízení společného správce, když se oba spoluvlastníci o způsobu správy dohodnouti nemohou

(§ 828 obč. zák.) a když — jsouce podílíky stejným dílem — jeden druhého přehlasovati nemůže (§§ 833 a 836 obč. z.). Z toho je vidno, že nebylo třeba prováděti důkazů o tom, zda žalobce již dříve svůj souhlas odvolal a že není tu neúplnosti řízení podle § 503 čís. 2 c. ř. s., když se tak nestalo.

Ani dovolacího důvodu rozporu se spisy podle § 503 čís. 3 c. ř. s. zde není, neboť okolnost, že žalobce upírá žalovanému právo ku správě společné nemovitosti, jest již i ze žaloby zjevna a úsudek odvolacího soudu, že žaloba sama jest odvoláním správy, není skutkovým předpokladem, nýbrž právním závěrem.

Také další námitka žalovaného, že má celý objekt najatý, nemůže vyloučiti požadavek žalobců, aby byl společný správce zřízení, neboť i kdyby tomu tak bylo a kdyby nebylo správné tvrzení žaloby, že některé místnosti jsou jinak pronajaty a že některých částí statku užívá žalovaný svémocně, nebrání to žalobnímu žádání, protože správa společných nemovitostí pro oba spoluvlastníky nestává se bezpředmětnou pronájmem nemovitostí, naopak i v takovém případě jest třeba správce, který by vykonával dohled a správní úkony, jež jinak vykonává vlastník pronajaté věci.

Jest tudíž právní posouzení odvolacího soudu, jenž žalobě vyhověl, správné.

Rozhodnutí nejvyš. soudu z dne 10. února 1927, čj. Rv I 41/27.

Dr. Grešl.

D E N Í K.

Šedesáté narozeniny dr. Přemysla Šámala. Dne 4. října t. r. dovršil dr. Přemysl Šámal, kancléř presidenta republiky, svůj šedesátý rok. Je z těch, kdož, ač právní vědu nepěstovali literárně, nicméně prokázali právnickví služby neocenitelné. Neboť vyzbrojen důkladnými znalostmi práva, postavil se do jeho služeb a zjednával mu v životě platnost jako bystrý a důmyslný advokát, při čemž, hleděl-li na jedné straně úzkostivě k tomu, aby si zachoval svůj štít vždy bez poskvrny, nepočítal na druhé straně nikdy s tím, co mu to vynese. A tak jej vidíme před převratem, jak úspěšně vede Ústřední Matici školskou a nezištně podniká v její prospěch a ve prospěch našich menšin nesčetné a obtížné kroky a úkony právní; za války, jak na jedné straně obezřetně, ale odvážně staví se v čelo akce, usilující o naši svobodu, na druhé straně, jak obětavě ujímá se opuštěné kanceláře k smrti odsouzeného dr. Rašina a staví se po bok jeho rodině;