

Podpisem závěrečného listu dal úpadce na jevo, že souhlasí s podmínkami objednávky, mezi nimiž byla též výhrada vlastnictví, a nezáleží naprosto na tom, že bylo zjištěno, že objednatel nevěděl o doložce nebo nebyl na ni zvláště upozorněn ještě jinak, nebo že jí nečetl. Nejen že žalobce, dodávaje mouku, projevil zřetelně v účtu, že si vlastnické právo ke zboží vyhrazuje až do zaplacení kupní ceny, nýbrž již zvláštní úmluvou při objednacím smlouvě si podmínil předání vlastnictví zaplacením a jest proto jeho žalobní nárok, an správce úpadkové podstaty nečinil jiných námitek co do výše vylučované úplaty, zcela odůvodněn.

### Čís. 7242.

**Ochrana nájemců (zákon ze dne 26. března 1925, čís. 48 sb. z. a n.).  
Neplatnost dohody o nájemném (§ 20 (1) a (3) zák.) týká se pouze této dohody o nájemném a i této jen pokud se přiči ustanovením zákona, nikoliv však samé nájemní smlouvy.**

(Rozh. ze dne 10. srpna 1927, Rv II 538/27.)

Pronajímatelka domáhala se na nájemkyni, by bylo uznáno právem, že nájemní smlouva jest nicotnou a že žalovaná jest povinna odevzdati žalobkyni najaté místnosti. Procesní soud první stolice žalobu zamítl, odvolací soud uznal podle žaloby. Důvody: Žalobkyně uvádí v žalobě, proč není nájemní smlouva mezi stranami po právu, prý proto, že byla žalobkyně rozsudkem krajského soudu ze dne 14. března 1927 uznána vinnou přestupkem § 8 zákona o válečné lichvě ze dne 17. října 1919, čís. 568 sb. z. a n., protože žádala přemrštěné nájemné. Tímto soudním výrokem jest nájemní smlouva prohlášena za nicotnou, zákonu se přičící, ku kteréžto nicotnosti smlouvy jest z úřední povinnosti přihlížeti, protože tu jde o zájem veřejný, který nemůže býti dán do dispozice soukromníka (viz rozh. nejvyššího soudu čís. 2223 sb.). Nicotnost jest něčím jiným než neplatností smlouvy. Tato jest dána dle § 17 cit. zákona do soukromé dispozice poškozeného.

Nejvyšší soud obnovil rozsudek prvního soudu.

### Důvody:

Rozsudkem krajského soudu jako soudu odvolacího ze 14. března 1927, jímž byla žalobkyně uznána vinnou přestupkem § 8 zákona ze dne 17. října 1919, čís. 568 sb. z. a n., proto, že, využívajíc mimořádných válekou vyvolaných poměrů požadovala na žalované zřejmě přemrštěné nájemné, nebyla nájemní smlouva prohlášena za neplatnou ani nicotnou a žalovaná v trestním řízení jako poškozená ani takového návrhu podle § 17 citovaného zákona neučinila. Podle § 20 (1) a (3) zákona na ochranu nájemníků čís. 48 z r. 1925 (podobně jako tomu bylo již v zákoně čís. 85 z roku 1923 a čís. 85 z roku 1924) může dohoda o nájemném platně býti učiněna jen potud, pokud smluvené nájemné neodporuje ustanovením zákona nebo pokud nebude jinak upraveno

podle § 22 rozhodnutím soudu. Co bylo proti tomu plněno, může býti požadováno zpět. Z toho nepochybně vychází, že neplatnost, kterouž tu zákon vyslovil, týká se toliko dohody o nájemném a jen pokud se příčí ustanovením zákona, nikoliv však samé nájemní smlouvy, podobně jako vyslovení neplatnosti úplaty podle druhého odstavce téhož § 20 nevztahuje se na samu smlouvu o postoupení nebo nájmu místnosti, která byla při tom sjednána. Bylo by také v příkrém rozporu se zákonem, jenž vůbec celou svoji tendencí a zvláště § 20 má nájemce chrániti, kdyby se z toho, že pronajímatel jednal proti tomuto zákazu, ba proti předpisům zákona o bytové lichvě, vyvozovalo, že i smlouva nájemní jest nicotná a že nájemník, poněvadž užívá bytu neb místnosti bez právního důvodu, je povinen je odevzdati a vykliditi. Tím by se pravý účel zákona podle konečného výsledku zvrhl v citelnou újmu nájemcovu, jehož chce zákon bráti v ochranu. Žalovaná dovolala se proti žalobkyni ochrany lichevního zákona, kteráž jí byla poskytnuta, a bylo by nyní přímo protismyslným, kdyby se jako důsledek toho mělo vysloviti, že též sám nájemní poměr mezi nimi jest nicotným, že žalovaná užívá bytu bez právního důvodu a že má místnost již užívanou žalobkyni odevzdati, pokud se týče že nemá nároku na odevzdání části bytu, který si později přinajala a jenž jí posud nebyl do užívání odevzdán.

### Čís. 7243.

**Námítka zahájené rozepře předpokládá totožnost stran a totožnost sporného předmětu. Pro totožnost stran jest bez významu, že mají v obou sporech opačné postavení. Totožnost sporného předmětu předpokládá souhlasnost právního důvodu a právního nároku v obou sporech.**

(Rozh. ze dne 16. srpna 1927, R I 650/27.)

Námítce zahájené rozepře soud první stolice vyhověl a žalobu odmítl. Rekursní soud zamítl námítku zahájené rozepře. Důvody: Námítka zahájeného sporu jest podle § 233 c. ř. s. odůvodněna jen tehdy, jde-li mezi týmiž stranami o týž nárok. Než ve sporech zahájených u okresního soudu v Z. pod značkou C 40/27 a u obchodního soudu v Praze pod zn. Ck V 6/27 nejde o týž nárok; v onom sporu domáhá se firma A. výroku, že Karel W. jest povinen byt vykliditi a odevzdati, v tomto sporu domáhá se Karel W. výroku, že firma A. jest povinna byt mu ponechati. Jde sice o totožnost bytu, nikoli však o totožnost nároku; to vysvitne jasně při úvaze, že i kdyby žaloba Karla W-a na ponechání v bytě byla zamítnuta, nebylo by tím rozhodnuto ještě o nároku firmy na vyklizení a odevzdání bytu a že by firma pouhým zamítnutím žaloby na ponechání bytu nezískala exekuční titul pro svůj nárok na vyklizení. Oba nároky jsou ovšem v logické souvislosti tak, že jeden z nich vylučuje nutně druhý, než tím nároky nestaly se totožnými, neboť nárok na vyklizení jest nárokem širším.

Nejvyšší soud nevyhověl dovolacímu rekursu.