

Rozsah nesporného řízení podle zákona ze dne 12. srpna 1921 č. 304 sb. Kdy se hradí za zabrané (pouze k užívání vyvlastněné) místnosti vyšší nájemné než občanské. Náhrada konvencionální pokuty při zabrání neb vyvlastnění. Pactum de contrahendo a podmíněný kontrakt.

Nejvyšší soud v nesporné záležitosti Čsl. eráru (poštovní správy) proti vlastníku domu o náhradu za zabrané místnosti usnesení nižších stolic zrušil a doplnění nařídil, a to z těchto důvodů:

Jde ještě o dvě otázky a to:

- a) zdali erár nahraditi má odpůrci také náklad potřebný na uvedení sporných místností v předešlý stav a jakou částkou,
- b) zda jest mu povinen nahraditi i konvencionální pokutu, kterou hradil odpůrce F. K. a jakou částkou.

V obou případech nastává nejprve otázka, zda se o těchto nárocích má rozhodnouti v tomto řízení nesporném, či patří-li nároky ty na pořad práva a mají tedy naň odkázány býti.

Tu především předeslati sluší, že měly-li nižší stolice za to, že nároky ty uplatňovati lze jen sporem, měly je na pořad práva výslovně odkázati a nikoli rozhodnouti o nich tak, jako by ne- příslušely.

O obou nárocích dlužno však rozhodnouti v tomto řízení nesporném a nelze s opačným náhledem nižších stolic souhlasit.

Ad a) Pravda sice, že podle § 4 odst. 6. zák. ze dne 12. srpna 1921 č. 304 sb. jest zabírací úřad povinen dáti vlastníku zabraných místností přiměřenou peněžitou náhradu za veškeré prokázané hospodářské újmy, jež vlastník z a b r á n í m utrpěl, a bylo by ovšem možno příti se o to, zda pod tento nárok, o němž podle odstavce 9. téhož paragrafu rozhodnouti se má v řízení nesporném, spadá i nárok na náhradu škody vzniklé o p o t ř e b o v á n í m zabraných místností, avšak tento předpis odstavce 6. není tu sám, nýbrž jsou tu ještě předpisy další, a to:

§ 6, podle něhož, nebylo-li jinak ujednáno, hradí výdaje n a u d r ž o v á n í a správu zabraných místností zabírací úřad, tedy erár, a jest na výdaje ty zřetel vzíti při stanovení náhrady podle odstavce 6. § 4, což znamená, že v případě, že výdaje ty stihají erár, s r a z í s e z náhrady, kterou je erár povinen vlastníku. Tomuto předpisu porozumíme, uvědomíme-li si předpis § 1096 obč. zák., podle něhož pronajímatel (vlastník) povinen jest pronajatou místnost na vlastní náklad v upotřebitelném

stavu udržovati, neboť zabrání místností v podstatě věci není nic jiného, než vnucený nájem, a povinnost udržování, která stihá vlastníka při pronájmu dobrovolném, stihá jej vším právem také při tomto pronájmu nuceném. Měl by tedy vlastně vlastník udržovati místnosti v řádném stavu, ale když to uložil zákon zabíracímu úřadu (eráru), tedy se to z náhrady, v níž ovšem zahrnuto zvláště běžné nájemné, musí sraziti.

Dále souvisí s tím předpis odst. 1., § 7, jenž v 1. větě stanoví, že při vrácení zabraných místností nutno je uvést do původního stavu, t. j. že zabírací úřad (erár) musí je odvésti v tom stavu, v jakém je převzal, což zase odpovídá předpisu § 1109 obč. zák., podle něhož i nájemce musí místnost vrátiti v tom stavu, v jakém ji obdržel. Dále stanoví cit. § 7 v druhé větě, že investice, jež jsou pro vlastníka k prospěchu, musí on zabíracímu úřadu hraditi, a konečně v třetí větě, že když se strany nedohodnou, rozhodne soud v § 4 jmenovaný podle zásad téhož paragrafu, t. j. opět v řízení nesporném.

Tu jest otázka, vztahuje-li se tento konečný předpis o rozhodování v řízení nesporném jen na případ zmíněných investic anebo také na spor o uvedení do předešlého stavu, tedy nejen na druhou, nýbrž i na první větu. K otázce dlužno rozhodně přisvědčiti, neboť není příčiny, aby se s jedním sporem nakládalo jinak než s druhým, nýbrž je zřejmým úmyslem zákona, aby se všechny spory naskytující se při vrácení zabraného předmětu vyřizovaly v řízení nesporném. Tomu svědčí i to, že oba případy mohou se v předmětu stýkati, t. j. že uvedení v původní stav může právě záležeti v odstranění investic (úprav a změn), tož různých adaptací, právě jen k účelům, pro něž místnosti zabráný byly, podle odst. 4. § 4 provedených, pro vlastníka však potom bezcenných neb i škodlivých, takže odstraněny býti musí. Dále tomu svědčí i předpis odstavce 2. téhož § 7, podle něhož, vrací-li se zabrané zařízení, musí na žádost vlastníka přihlíženo býti k jeho znehodnocení nastalému zabráním, scil. užíváním, k vůli němuž zabránění se stalo (§ 1 odst. 1.), tedy ke škodě nastalé opotřebením, a je samozřejmé, že je to předpis pro řízení v odstavci 1. stanovené, tedy pro nesporné řízení, v němž soudce rozhoduje o sporech při vrácení zabraného předmětu se naskytujících. Jestliže však soudce rozhoduje v řízení nesporném o nárocích vlastníka z opotřebením zabraného zařízení, má zajisté rozhodovati v řízení nesporném i o nárocích jeho z opotřebením místností samých.

I kdyby tedy pravda bylo, jak nižší stolice míní, že tuto škodu vzniklou opotřebením zabraných místností nelze zařa-

dití pod hospodářské újmy vzniklé zabráním, jichž náhradu § 4 odst. 6. nařizuje, přece nemají nižší stolice pravdu se svým náhledem, že škoda vzniklá z opotřebování nemůže se vůbec vymáhati řízením nesporným, nýbrž prý jen pořadem sporu. Tento náhled, upívající pouze na § 4 odst. 6. a přehlízející § 7, na němž se nesporné řízení pro náš případ zakládá, jest v odporu s úmyslem zákonodárce a mařil by účel zákona, jenž chce, aby vlastník domohl se nároků svých rychle a lacino, a má k tomu účelu za vhodný prostředek řízení nesporné, ježto jde jen o nároky celkem jasné, zřízené zákonem samým, nikoli tedy o poměry, zakládající se na smlouvě, jež ovšem bývají často temné a složité.

Na rozhodnutí č. 2907 sb. n. s. se tu rekursní soud odvolává neprávem, neboť tam šlo o případ podstatně jiný: tam totiž vlastník za trvání poměru záborového žádal za z n o v u u ř e n í a tedy za z v ý š e n í náhrady, podle § 4 odstavec 6. pravo-
platně již vyměřené, z toho důvodu, že náklad na udržování, který měl podniknouti erár, ale nepodnikl, hradil on, vlastník sám, a tu vyslovil nejvyšší soud, že buď mohl vlastník přidržeti erár, aby opravy potřebné k udržování zabraného domu provedl, anebo, provedl-li je sám, může od eráru žádati náhradu podle § 1042 obč. zák., což však obojí že se může státi jen cestou sporu. To ovšem je správné, neboť pro tyto nároky ani v § 4, ani v §§ 6 a 7 není předepsáno řízení nesporné, na které ovšem bylo by došlo i zde, kdyby byl vlastník domu opravy sám neprovedl, nýbrž vyčkal, až by záborový poměr pominul, a pak byl žádal uvedení v původní stav nebo náhradu škody z opotřebení vzniklé.

V přítomném případě však žádná náhrada ani podle § 4 odst. 6. ještě vyměřena nebyla, nýbrž teprv se vyměřuje, vlastník sám opravy neprovedl a záborový poměr už pominul, takže jde zřetelně o vyměření náhrady podle § 4 odst. 6., při čemž má se podle § 6 zřetel vzítí na výdaje udržovací stihající erár, a mimo to žádá vlastník náhradu škody vzešlé mu neuvedením domu v předešlý stav, uplatňuje tedy nárok podle § 7. Zde tedy nesporné řízení zjevně místo má.

Ve věci samé dlužno si uvědomiti, že, jak řečeno, náklady udržovací, stihají-li erár, dlužno podle § 6 sraziti z náhrady vyměřené podle § 4 odst. 6. Tak by se zdálo, že to, co zde vlastník uplatňuje, vlastně je na jeho újmu, aneb aspoň bez zisku proň: bylať mu náhrada podle § 4 odst. 6. vyměřena tím, že mu za dobu záboru přirčena byla běžná činže, a kdyby byl erár dům skutečně v řádném stavu udržoval, musily by mu nyní náklady udržovací býti sraženy, kdežto, když opravy udržovací

nekonal, není sice co srážeti, avšak také vlastník nemůže od něho ničeho žádati, protože náklady ty jdou vlastně na jeho vrub, jak zákonem předepsaná srážka dokazuje, o čemž shora k § 1096 obč. zák.

Avšak docela tak tomu přece není. Bylo by tomu tak, kdyby šlo o obyčejného soukromého nájemníka, ale není tomu tak, když jde o veřejný erární podnik, jakým je pošta. Náhradu podle § 4 odst. 6. totiž vyměřili znalci a podle nich nižší stolice toliko běžnou činži, kterou by byl vlastník docílil obyčejným občanským pronájmem místností soukromým stranám. Při takovém pronájmu počítá se ovšem také s obyčejným občanským opotřebením, a to ovšem podle § 1096 obč. z. vlastník nésti musí. Avšak provozuje-li nájemce nějaké povolání nebo živnost, na př. advokacii nebo živnost hostinskou, nastává opotřebení mnohem větší, protože místnosti navštěvuje množství cizího obcenstva. To se však stupňuje zejména u veřejných úřadů, jako u soudů, berních úřadů, zvláště však u úřadů poštovních, o jaký v našem případě jde. Poněvadž je tu opotřebení mnohem citelnější, žádá se vždy také větší nájemné a pak ovšem může celé opotřebení spadat na účet vlastníků, poněvadž to plus je už zakalkulováno v činži. Když však zde se kalkulovala jen běžná činže občanská placená soukromými nájemníky, tedy je posud vzato ve zřetel také jen obyčejné občanské opotřebení a ne i to plus, jež způsobil poštovní úřad a jež ovšem je značné, neboť podle nálezu znaleckého všecko je téměř zničeno, podlahy, kama, omítka atd.

Musejí znalci provésti tedy kalkulaci podle těchto direktiv, buď tudíž vypočítati ono plus opotřebení anebo počítati činži nikoli běžnou občanskou, nýbrž pro případy tohoto druhu obvyklou zvýšenou, v kterémž případě by vše další odpadlo, protože po tom celé opotřebení šlo by už na účet vlastníků. Počítání jest nyní, kdy poměr záborový jest skončen a rozsah opotřebení jest definitivně viditelný, už velmi lehké: jde o činži, jakou by při tomto tak citlivém opotřebení platiti bylo.

Není tedy věc k rozhodnutí ještě zralá.

Ad b) O konvencionální pokutě, účtované obnosem 25.000 Kč, nižší stolice míní, že nespadá pod pojem hospodářských újem, vzniklých zabráním, jež podle § 4 odst. 6. erár vlastníku hraditi má, a že tedy nelze ji také žádati v tomto řízení nesporném. Patří prý sem jen újmy vznikající z toho, že vlastník nemůže na zabraném předmětu hospodařiti, nikoli i újmy vznikající z toho, že nemůže předmětem tím disponovati (roz. právně) a jím spekulovati. K tomuto mínění nelze přistoupiti.

Zákon ze dne 18. února 1878 č. 30 ř. z. o vyvlastnění k účelům železničním propracoval podrobně a zásadně otázku náhrady či odškodnění za vyvlastněný majetek, takže slouží zákonodárci v pozdějších zákonech všude za vzor, pravidelně tak, že zákony o vyvlastnění k jiným účelům pravidelně na jeho předpisy o náhradě odkazují. Ale tento zákon rozeznává v § 2 vyvlastnění trvalé a přechodné čili jak přesněji v § 3 vícekrátě praví, vyvlastnění k přechodnému užívání a stanoví pak v § 4, že vyvlastnitel musí vyvlastněnci nahraditi všechny majetkověprávní újmy vyvlastněním způsobené, tak aby docíleno bylo odškodnění zmíněného v § 365 obč. zák.

Patrno však jest, že zábor místností podle shora citovaného zákona o zabírání budov není ničím jiným než takovým vyvlastněním k přechodnému užívání, o jakém mluví citovaný železniční zákon, vždyť hned jeho § 1 odst. 1. definuje zábor ten jako zábor »k užívání« a že jde pouze o opatření přechodné, jež s t. zv. bytovou nouzí pominouti má, jest jasno jak z legislativního důvodu zákona, jenž nouzi té odpomáhati má, tak z obsahu zákona. Jde-li však při záboru vlastně a správně o vyvlastnění k přechodnému užívání, tedy zřejmo, že pod »hospodářskými újmami«, jež podle jeho § 5 odst. 6. hraditi dlužno, rozuměti sluší důsledně a nutně všechny »majetkověprávní újmy« (tedy úplné odškodnění), jak to vyjadřuje § 4 cit. žel. zák., ať škoda záleží v čemkoli. To vyžaduje spravedlnost, neboť nelze se do zákonodárce domýšleti, že by právě zde byl chtěl vyvlastněnce zkracovati a bytové tísní odpomáhati i na útraty jeho a nikoli na útraty vyvlastnitele, pokud se týče těch, jimž vyvlastnění slouží a v jejich prospěch se děje, což ovšem mohou býti i jiné osoby soukromé (srv. § 1 odst. 1., § 4 odst. 3. a 8.). Zákonodárce si ovšem neuvědomil, že zábor znamená vlastně vyvlastnění (podobně si to neuvědomil ani v zákoně o záboru velkého majetku pozemkového) a jen to je příčinou, že tu neužil technických terminů v právu vyvlastňovacím obvyklých a neodkázal na předpisy citovaného zákona železničního, to však nemůže vaditi, aby, když se pravá povaha záboru juristicky rozpozná, věc také podle ní posuzována byla.

Musí tedy erár vlastníku i konvencionální pokutu hraditi, pokud vlastník ji platiti opravdu povinen jest a pokud tuto jeho povinnost právě zábor zavinil. A tu tvrdí vlastník toto: Poštovní erár dal mu po rozumu nájemní smlouvy přípisem ze dne 8. listopadu 1923 půlletní výpověď z nájmu počínaje 1. únorem 1924, takže nájem koncem července 1924 skončiti měl, a vlastník výpověď tu dopisem z 9. listopadu 1923 potvrdil a přijal, a spolé-

haje na ni uzavřel pak s Fr. K. smlouvu ze dne 24. ledna 1924, kterou mu sporný dům prodal za 210.000 Kč s tím, že nebude-li dům po vypršení nájmu poštovním erárem vyklizen tak, aby se kupec mohl nejpozději 15. září 1924 nastěhovat, smlouva se ruší a vlastník zaplatí K-ovi konvencionální pokutu 25.000 Kč, za jejíž důvod udáno, že Fr. K. musí učiniti závčas dispoice, aby měl hotovost k zaplacení kupní ceny potřebnou, což bude spojeno prý s náklady. Na to po uzavření této smlouvy obdržel vlastník přípis okresní politické správy v Brandýse n. L. ze dne 24. dubna 1924 č. 12172, že zemská politická správa bude konati šetření za účelem záboru sporného domu, načež zábor také přes všechny námitky vlastníka, v nichž poukazoval na svou smlouvu s Fr. K., skutečně proveden a všechny stížnosti vlastníka zamítnuty, načež on pokutu Fr. K-ovi skutečně vyrovnal. Pak-li toto vše jest pravda, což finanční prokuratura nepopřela, naopak konkludentně doznává (l. 10 a 11), pak nelze vlastníku nárok na náhradu pokuty odepřít. Když totiž vlastník dostal od eráru výpověď, vším právem směl pro dobu po zániku nájmu domem volně disponovati a také k placení konvencionální pokuty se zavázati, i činí tato povinně zaplacená pokuta jeho škodu, kterou mu potomní zábor způsobil a kterou tedy musí mu erár jako majetkovou (»hospodářskou«) újmu nahraditi. Neprávem se mu namítalo, že smlouvu s Fr. K. uzavřel na své riziko, že měl počítati s tím, že může nastati zábor, vždyť v § 4 zákona výslovně se praví, že vlastník nesmí předmětem nakládati bez souhlasu ministerstva veřejných prací teprv tehdy, když mu bylo zabíracím úřadem oznámeno, že bude o něm zavedeno zabírací řízení, zde tedy práva dispoice vlastník pozbyl teprv dne 28. dubna 1924, kdy mu toto oznámení datované ze dne 24. dubna 1924 doručeno bylo, neměl je ale ještě v den smlouvy dne 24. ledna 1924. Výjimku z platnosti volných dispoic činí jen § 10 zákona, podle něhož smlouvy nájemní po dobu záboru pozbývají platnosti, a to tak, že nárok na náhradu je vyloučen, což tedy neplatí pro smlouvy kupní, neboť co ustanovení výjimečné nelze je na jiné smlouvy rozšiřovati.

Prvý soudce míní s finanční prokuraturou, že konvencionální pokutu nemusel vlastník platit, protože nemá na nesplnění smlouvy viny. Ta námitka není zde případná. Jest sice pravda, že v obyčejném případě může se dlužník podle § 1298 a 1447 obč. zák. vyviniti, že nemožnost plnění nastala bez jeho viny, tedy náhodou nebo vyšší mocí, avšak jisto jest, že smlouvou může se strana zavázati k placení konvencionální pokuty i pro případ bezvinného nesplnění smlouvy (Stubenrauch, 8. vyd.,

str. 731), a to se zde právě podle tenoru smlouvy stalo, když pokuta stipulována pro případ, že erár přes danou výpověď dům nevyklidí a kupec nebude se moci nastěhovati v ten a ten určitý den: s překážkou tedy, která bez viny vlastníkovy odevzdání domu znemožňovala, strany počítaly a právě pro případ, že tato překážka nastane, pokutu stipulovaly: musí proto, když překážka nastala, pokuta právě pro ten případ stipulovaná býti zapravena. Pokuta nebyla stipulována všeobecně pro případ, že prodávající nebude moci včas splnit smlouvu, nýbrž výslovně pro ten zvláštní případ, že ji nebude moci splnit proto, že poštovní správa dům včas nevyklidí. Otázka prodávatelovy viny nepřijde tedy na řadu.

Ale rozhodnutí býv. víd. nejv. soudu č. 9866 praví, že konvencionální pokuta může platně býti umluvena jen při smlouvě perfektní, ne tedy na př. i při smlouvě, která je odvislá od písemného vyhotovení ve smyslu § 884 a 886 obč. zák. Z toho se namanuje otázka, zda konvencionální pokuta přípustna jest i při předběžné úmluvě o budoucí smlouvu (*pactum de contrahendo*) ve smyslu § 936 obč. zák. a je tedy třeba ujasnit si, jaká smlouva v daném případě uzavřena, zda taková, jež úmluvu o konvencionální pokutu připouští.

Podle původního spisu ve spisech založeného praví se v ní, že vzhledem k výpovědi poštov. správou vlastníku dané uzavřeli on a Fr. K. »ujednání«, že vlastník se zavazuje, že dům č. p. 395 v B. prodá Fr. K-ovi pod tou podmínkou a s tou výslovnou výhradou, když dům ten bude skutečně po vypršení výpovědní lhůty poštovní správou vyklizen a vlastníkovy zpět odevzdán, a že stane-li se tak, uzavře se mezi vlastníkem a Fr. K. kupní smlouva toho obsahu: Kupní cena smluvena na 210.000 Kč a bude splatna hotově při podpisu smlouvy, kupující zavazuje se dům do 6 neděl po podpisu smlouvy depurovati, dnem podpisu smlouvy přejde na kupujícího povinnost placení daní a jiných veřejných dávek, jakož i vlastnictví, držení a užívání domu, poplatky převodní a útraty smlouvy a jejího vkladu nese kupující, zemskou dávku z přírůstku majetku prodávající, námitka zkrácení přes polovici nemá místa a dává se svolení ku vkladu smlouvy. V případě, že podmínka, že poštovní správa po vypršení výpovědní lhůty dům vyklidí tak, aby Fr. K. mohl se nejpozději do 15. září 1924 nastěhovati, by se nesplnila, zruší se uvedené ujednání a smlouva kupní k místu nepřijde: poněvadž však Fr. K. vzejdou s opatřením kupní ceny v hotovosti náklady, zavazuje se vlastník Fr. K-ovi v případě, že k uzavření kupní

smlouvy pro nesplnění uvedené podmínky nedojde (dům nebude včas vyklizen), zaplatiti smluvenou konvenční pokutu 25.000 Kč nejpozději 15. listopadu 1924.

To není ani pactum de contrahendo, ani to nejsou punktace ve smyslu § 885 obč. zák., nýbrž v dobře pojatém úmyslu stran definitivní a perfektní kupní smlouva, ovšem ale uzavřená pod podmínkou včasného vyklizení objektu poštovní správou, neboť úmyslem stran bylo zřejmě, aby dům byl již nyní prodán a koupen, aby obě strany byly právně prodejem a koupí zavázány, jen v zájmu Fr. K. připojila se řečená podmínka.

Definitivní a perfektní smlouva, třeba podmíněčná, připouští však bezesporně platnou úmluvu o konvencionální pokutu a proto ji erár vlastníku hraditi musí, jen jde o to, v jakém obnosu pokuta byla oprávněná, neboť podle zákona (§ 1336 obč. z.) musí stipulant trpěti snížení její na přiměřený obnos. A o přiměřenost tuto se jedná. Vlastník nebyl oprávněn na účet eráru práva na snížení se vzdáti, to mohl učiniti jen na svůj vlastní účet, erár je mu povinen nahraditi jen tolik, kolik Fr. K. byl podle práva oprávněn od něho žádati, tedy jen přiměřený obnos, tu míru nesměl vlastník na škodu eráru překročiti. V tom směru však nebylo ničeho vyšetřeno, zejména ne, jaké asi to náklady byly, jež Fr. K. s včasným opatřením kupní ceny v hotovosti stihnouti mohly a pro něž výslovně pokuta stipulována.

Je tedy věc i zde k rozhodnutí ještě nezralá.

Rozhodnutí nejv. soudu ze dne 29. září 1927
č. j. R I 805/27-1. A. H—k.

D E N Í K.

Sbírka zákonů a nařízení. Částka 48. Č. 139. Vyhláška ministra zahraničních věcí o ratifikaci Mezinárodní úmluvy o přepravě zboží po železnicích, podepsané v Bernu dne 23. října 1924. — Č. 140. Mezinárodní úmluva o přepravě zboží po železnicích. — Č. 141. Vyhláška o ratifikaci Mezinárodní úmluvy o přepravě cestujících a zavazadel po železnicích, podepsané v Bernu dne 23. října 1924. — Č. 142. Mezinárodní úmluva o přepravě cestujících a zavazadel po železnicích. — Č. 143. Nařízení, kterým se provádí § 1, odst. (2), zákona ze dne 14. července 1927, č. 110 Sb. z. a n., o železniční dopravě.

Částka 49. Vládní nařízení ze dne 17. července 1928,