

## P R A K T I C K É P Ř Í P A D Y.

**Zvýšení nájemného nad míru zákonem dovolenou bez svolení soudu jest neplatné a nájemník může vždy požadovati přeplatek.**

Zemský soud civilní v Praze uznal mezitímním rozsudkem Ck XVIa 707/26-7, že nárok nájemcův, že jest žalovaná majitelka domu povinna zaplatiti nájemcům od roku 1922 do roku 1926 přeplacené částky nájemného v úhrnném obnosu 17.000 Kč, není po právu, naproti tomu vrchní zemský soud usnesením rozsudek tento zrušil a nařídil soudu I. inst., aby po pravoplatnosti tohoto usnesení dále jednal a znovu rozhodl. Nejvyšší soud rekursu žalované nevyhověl a usnesení napadené potvrdil z těchto důvodů:

Žalobce domáhá se vrácení přeplateků nájemného s vedlejšími poplatky za dobu od 1. února 1922 do 30. června 1926, pokud platil více, než byl podle zákonů o ochr. náj. povinen. Odvolací soud již správně vypočetl, o které zákony v této době jde. Jest nesporno, že strany v uvedené době o výši nájemného ničeho neujednaly a že žalobce platil vlastníci domu na nájemném s vedl. poplatky bez námitek to, co požadovala, a že teprve, když žalovaná žádala k 1. dubnu 1926 značné zvýšení proti předcházejícímu čtvrtletí, dal si nájemné upravití soudem a že toto bylo upraveno s účinkem od nejbližšího nájem. termínu, t. j. od 1. července 1926, částkami značně nižšími, než nájemník do té doby platil.

Žalovaná zastává názor, že žalobce nemůže požadovati zpět, co jako nájemník **dobrovolně** platil, ač věděl a vědětí musil, kolik jest povinen podle zákona platiti, protože prý nějaká dohoda o nájemném za platnosti některého zákona o ochr. náj. podle § 20 odst. 1. mezi stranami uzavřena nebyla, protože úprava nájemného podle § 22 působí jen pro budoucnost, proto prý žalovaná není obohacena, ježto by bez ochrany nájem. obdržela na nájemném mnohem více než žalobce platí, protože prý tento spor nutno řešiti jen podle zákonů o ochr. náj. a protože prý v těchto zákonech není a nebylo předpisu, že by byl pronajimatel povinen vrátiti nájemné dobrovolně zaplacené, i kdyby převyšovalo míru zákonem dovolenou. V tom tkví právě zásadní omyl žalované a jest naopak přisvědčiti odvolacímu soudu v tom, že zvýšení nájemného nad míru zákonem dovolenou bez svolení soudu je vždy neplatné a že přeplatek může býti požadován zpět. Pro dobu od 1. února do 30. dubna 1922 platil ještě zákon čís. 275/1920, jehož § 14 předpisoval, že jest neplatné zvýšení nájemného s vedl. poplatky bez svo-

lení úřadu, pokud bylo takového svolení podle § 8 třeba — a že může býti požadováno zpět se zákon. úroky, co bylo plněno proti tomuto ustanovení. Pro dobu od 1. května 1922 do 30. dubna 1923 platil zákon čis. 130/1922, jehož § 20 předpisoval, že zvýšení nájemného s vedl. poplatky proti ustanovením §§ 8—13, 15 a 16 jest neplatné a že může býti požadováno zpět se zákon. úroky, co bylo plněno proti tomuto předpisu. Pozdější zákony čis. 85/1923, čis. 85/1924 a čis. 48/1925 nepraví již, že zvýšení nájemného proti předpisům zákona jest neplatné, nýbrž ustanovují v § 20, odst. 1., že *dohoda o nájemném* jest jen potud platna, pokud neodporuje ustanovením zákona, nebo nebude jinak upraveno rozhodnutím soudu podle § 22. Ale tento doslov odstavce prvního jest nový jen podle svého znění, neliší se však věcně od ust. § 20, odst. 1. zák. čis. 130/1922 a měl za účel jen jasně vyjádřiti význam *dohody stran o nájemném* a vysloviti, že ani dohoda neváže nájemníka, aby na nájemném platil, co slíbil, pokud smluvené nájemné odporuje, ustanovení zákona a že i toto smluvně přeplacené nájemné může býti zpět požadováno (odst. 3.). Nikterak však z tohoto nového doslovu nenásleduje, že v těch případech, ve kterých zde nebylo dohody o nájemném a ve kterých pronajímatel jen ve skutečnosti žádal nájemné proti předpisům zák. zvýšené a nájemník jen ve skutečnosti takové zvýšení platil, nemůže již nájemník přeplatku zpět žádati. V tomto směru nenastala proti dřívějšímu právu žádná změna. Věc jest zcela jasná již z prosté úvahy, že může-li nájemník žádati zpět, oč přeplatil podle smlouvy, tedy podle srovnalé vůle stran, může tím spíše žádati zpět, oč přeplatil beze smlouvy, neboť onen případ je silnější než tento a toto méně jest v onom více obsaženo. Ale nehledě k tomu, předpisují zákony právě uvedené způsobem rozkazujícím, že zvýšení nájemného jest obecně přípustno jen v mezích zákona (§ 8) a že zvýšení nad míru obecně dovolenou jest přípustno jen z důvodů v zákoně uvedených, a to jen tehdy, uzná-li okresní soud zvýšení přípustným (§ 12). Z toho je zase jasno, že zvýšení nájemného přes míru obecně dovolenou bez svolení soudu jest zakázáno a podle § 28 dokonce trestno. I kdyby došlo výslovně neb mlčky k dohodě o zvýšení nájemného nad míru obecně dovolenou — jak zákon v § 12 takovou dohodu připouští — byla by taková dohoda jen potud platná, pokud by smluvené nájemné neodporovalo ustanovením zákona, nebo pokud by nebylo jinak upraveno rozhodnutím soudu podle § 22. Za všech okolností jest tedy pronajímatel povinen vrátiti, oč více přijal, než mu zákon

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 jev, 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