

odvolací soud přičí se ujednání ze dne 7. a 8. března 1927 zákonu i dobrým mravům, tím však neztrácí význam pro posouzení, zda žalobce měl při souložích úmysl obnoviti fakticky již zrušený manželský svazek. Právě ta okolnost, že k první souložii došlo týž den, kdy žalobce sprostil manželku povinnosti k věrnosti, vyhradiv si sám svobodu ve věcech pohlavních, a k druhé souložii, když se žalobce již odstěhoval ze společného bytu a tak i na venek projevil zrušení manželského společenství, nedopouští, by souložie mohly býti pokládány za projev vůle pokračovati v manželství, jako by se nebylo nic stalo. Námitka odpuštění měla býti zamítnuta a žalobě o rozluky pro cizoložství vyhověno. Z důvodu rozvratu nebylo žalováno, o důvodu nepřekonatelného odporu není třeba uvažovati. Nutno však při vyhovění žalobě rozhodnout i o otázce viny, a v této příčině nebylo dosud jednáno o dalším přednesu žalované strany, že i žalobce porušoval manželskou věrnost. Nezbylo než podle § 510 c. s. ř. zrušiti oba rozsudky nižších soudů a vrátiti rozepři soudu procesnímu k dalšímu jednání a novému rozhodnutí.

Čís. 9229.

Ochrana nájemců.

K přeplatkům na nájemném náležejí také přeplatky na příspěvcích na opravy domu nebo bytu, které tvoří jen součást zvýšeného nájemného.

Předpis § 22 (2) zákona ze dne 28. března 1928, čís. 44 sb. z. a n. nevztahuje se na přeplatky, jichž vrácení bylo do 31. března 1928 uplatněno podáním žaloby, třebaže do tohoto dne nebylo ještě ani v prvé stolici rozhodnuto.

(Rozh. ze dne 3. října 1929, Rv II 147/29.)

Žalobou zadanou na soudě dne 29. března 1928 domáhal se nájemce na pronajímatelích vrácení tvrzených přeplatků 1. na nájemném za dobu od 1. ledna 1922 do 31. března 1928, 2. na příspěvcích placených v letech 1924 až 1928 za opravy jeho vlastního bytu, provedené roku 1924, 3. na příspěvcích placených v letech 1924 až 1928 za všeobecné opravy domu, provedené také roku 1924, vše to s příslušnými úroky. Jako právní důvod těchto nároků uváděl žalovaný předpisy zákonů o ochraně nájemníků, které platily až do 31. března 1928, čímž mínil předpisy § 20 (1) a (3) těchto zákonů. Mimo to uváděl jako právní důvod nároku ad 2. také ještě předpis § 1096 obč. zák. (náklad, který učinil za pronajímatele podle § 1042 obč. zák.) a posléze smlouvu, podle níž prý se žalovaní zavázali, že mu nahradí veškeré náklady spojené s přestěhováním do nynějšího bytu ve druhém patře. Žalobce bydlel totiž v domě žalovaných již od roku 1892, původně v přízemí, od roku 1918 v prvním patře a od roku 1924 v druhém patře. **O b a n i ž š í s o u d y žalobu zamítly.**

N e j v y š š í s o u d zrušil rozsudky obou nižších soudů a vrátil věc soudu prvé stolice, by dále jednal a znovu rozhodl.

D ů v o d y:

První soud zamítl žalobu co do nároků 1. a 3. z důvodu, že tyto přeplatky nelze již za nynějšího práva zpět požadovati, protože prý předpis § 22 (2) nového zákona o ochraně nájemníků ze dne 28. března 1928 čís. 44 sb. z. a n. působí zpět i na přeplatky za dobu minulou. Pokud jde o nárok 2. odvětil prvý soud na důvod tvrzené úmluvy stran tím, že prý žalobce platil bez zdráhání, z čehož prý plyne, že tvrzené ujednání není věrohodné a že při nejmenším žalobce později s tím souhlasil, by sám nesl příspěvky na opravy jeho bytu. Prvý soud měl tu snad na mysli buď § 863 obč. zák. nebo § 1432 poslední věta obč. zák., ale ne všiml si dalšího tvrzení žalobce, že prý platil, co na něm bylo žádáno, jen s výhradou nároku na zpětné vrácení. Odvolací soud zamítl žalobu co do všech nároků z důvodu zpětného působení § 22 (2) zákona čís. 44/1928, pominuv mlčením tvrzenou úmluvu 2., ale naproti tomu »zjistiv« ze spisů v mimosporném řízení o úpravu nájemného, že prý pronájem bytu žalobci v druhém patře v roce 1924 byl t. zv. »prvním pronájemem«, při němž může býti nájemné volně ujednáno (§ 8 (2) zák. o ochr. náj.). S názory odvolacího soudu nelze ve všem souhlasiti, i když se nehledí k tomu, že bylo zajisté jeho povinností, by se vypořádal i s tvrzenou úmluvou, kterou žalobce také uplatnil jako právní důvod pro vrácení přeplateků 2. Přisvědčiti jest odvolacímu soudu jen v tom, že případné přeplatky na příspěvcích za opravy i domu i žalobcova bytu spadaly by, právě tak jako přeplatky na nájemném pod předpis § 20 (1) a (3) zákonů o ochraně nájemníků platných až do 31. března 1928, neboť náklady na tyto opravy byly podle § 12 zákonů o ochraně nájemníků jen důvodem pro přiměřené zvýšení nájemného a byly tedy součástí nájemného. Nutno však ohledně příspěvků na opravy podržeti na mysli, že zákony o ochraně nájemníků jinak posuzovaly náklady na opravy a na obnovy domu jako důvod zvýšení nájemného, do konce března 1925 a jinak později. Také nutno rozeznávati mezi příspěvky a) na opravu domu a b) na opravu nájemníkovy bytu. Ad a). Pokud jde o opravy domu, nebyly náklady učiněné po 1. dubnu 1925, tedy do budoucnosti již vůbec zákonným důvodem pro zvýšení nájemného (§ 12 (7) zákona čís. 48/25). Náklady za dobu minulou v době od 3. května 1920 až do 31. března 1925 byly sice důvodem pro zvýšení nájemného, ale jen, když se strany do 31. března 1925 dohodly o zvýšení nájemného z tohoto důvodu nebo když soud již pravoplatně připustil zvýšení nebo konečně když byl aspoň do 31. března 1928 včetně podán u soudu návrh na rozhodnutí o přípustnosti zvýšení nájemného (§ 12 (2) čís. 4 zák. čís. 48/25). Zákony o ochraně nájemníků připouštějí totiž dohodu o zvýšení nájemného z důvodů uvedených v § 12 (slova tohoto §: »nedojde-li k dohodě«, srov. k tomu také rozhodnutí čís. 6564 sb. n. s.). K b) Pokud jde o opravy bytu učiněné k žádosti nájemníkově, dovoluje i nový zákon čís. 44/1928 — právě tak, jako dřívější zákony — přiměřené zvýšení nájemného k úhradě nákladů na dobu, která stačí, by se náklady v přiměřené lhůtě umořily, ledaže byly nutné, by byl byt udržen

v užitelném stavu. Zdali byly v souzeném případě podle zákonů té které doby platných nějaké přeplatky buď na nájemném nebo na příspěvcích na opravy, nelze ovšem toho času rozhodnouti, protože chybí příslušná skutková zjištění. Nelze souhlasiti s názorem nižších soudů o zpětném působení § 22 (2) zák. čís. 44/1928, ana byla žaloba podána již před 1. dubnem 1928. Nejvyšší soud vyslovil již v rozhodnutí čís. 8410 a v celé řadě jiných rozhodnutí, že se předpis § 22 (2) cit. zák. nevztahuje na přeplatky, jichž vrácení bylo do 31. března 1928 uplatněno žalobou, třebaže nebylo do tohoto dne ještě ani v první stolici rozhodnuto. Odkazuje se tudíž na zevrubné důvody onoho rozhodnutí, kde jsou probrány a vyvráceny všechny opačné názory, které i v tomto případě nižší soudy a žalovaní zastávají. Stačí, byla-li žaloba před účinností nového zákona u soudu podána, a nezáleží na jejím doručení, neboť žalobce již podáním žaloby požadoval to, co podle práva tehdy platného byl oprávněn požadovati. Jak již řečeno, »zjistil« odvolací soud ze spisů Nc I 650/26, že prý šlo o t. zv. »první pronájem« podle § 8 (2) zák. o ochr. náj., a dodal, že »z toho důvodu byla žalobcova žádost o soudní ustanovení činže pravoplatně zamítnuta a že tedy žalobce nemůže nyní z téhož důvodu tvrditi, že činži přeplatil a že má nárok na její vrácení.« S těmito důvody nelze souhlasiti. Především není ono »zjištění« odvolacího soudu zjištěním skutkovým, nýbrž právním posouzením věci, protože otázka t. zv. »prvního pronájmu« ve smyslu § 8 (2) zák. o ochr. náj. jest otázkou právní, kterou lze rozřešiti jen na podkladě skutkových zjištění, jichž však v tomto sporu dosud není. Pokud chtěl odvolací soud snad říci, že tu jde o věc již pravoplatně rozhodnutou, jest rovněž na omylu. Ve zmíněné právní věci bylo v mimosporném řízení ve výroku usnesení první a druhé stolice pravoplatně jen rozhodnuto, že se odmítá návrh nynějšího žalobce na určení nájemného. Důvody tohoto odmítnutí nemohly nabýti a nenabýly moci práva a nejsou závaznými pro procesní soud v nynějším sporu. Nejvyšší soud vyložil již v rozhodnutí čís. 7026, jaký jest rozdíl mezi mimosporným řízením o úpravě nájemného podle § 22 a mezi sporným řízením o vrácení přeplatků podle § 20 odst. 1 a 3 zákona o ochr. náj. Mimosporný soudce může upravití nájemné jen pro budoucnost od nejbližšího nájemního období, sporný soudce však rozhoduje o nároku na vrácení případných přeplatků za minulost. K tomu cíli musí si sám zjistiti, zda a jaké přeplatky podle zákonů platných v té které době tu jsou. Protože nižší soudy v důsledku svých nesprávných právních názorů neobíraly se věcí samou, a to ani útočnými prostředky žalobcovými, ani obrannými prostředky žalovaných a protože neučinily potřebných pro rozhodnutí skutkových zjištění, nezbylo než postupovati podle § 510 c. ř. s.

Čís. 9230.

Předmět sporu nepozůstává výhradně z peněžité sumy, domáhá-li se žalobce proti svému dlužníku a proti třetí osobě, by proti jeho pohledávce byly za bezúčinné prohlášeny jednak opomenutí dlužníka, záleže-