

Předpis § 22(2) zák. o ochr. náj. ze dne 28. března 1928, č. 44 Sb. z. a n., podle něhož nelze zpět žádati přeplatku na nájemném za dobu minulou, vztahuje se také na přeplatky z doby před 1. dubnem 1928, nebylo-li jich vrácení žalobou uplatněno do 31. března 1928.*)

Důvody nejvyššího soudu: Nelze vyhověti dovolání opřenému jen o důvod nesprávného posouzení věci podle § 503 čís. 4 c. ř. s.

Nejvyšší soud vyslovil v rozhodnutí čís. 8410 sb. n. s. (také čís. 767 S. L. a Právník 241/1929), že předpis § 22(2) zákona ze dne 28. března 1928, čís. 44 Sb. z. a n., podle něhož nelze zpět žádati přeplatku na nájemném za dobu minulou, nevztahuje se na přeplatky, jichž vrácení bylo do 31. března 1928 žalobou uplatněno, třebaže do tohoto dne nebylo ještě ani v první stolici rozhodnuto. V důvodech bylo uvedeno, že tam zůstává neřešena otázka, co by bylo právem, kdyby byla žaloba podána až po 31. březnu 1928. Takový případ jest nyní řešiti, neboť žalobci domáhají se vrácení přeplatek na nájemném za dobu od 1. září 1925 do 30. června 1928, ale podali žalobu teprve dne 29. června 1928, tedy již za působnosti nového zákona. V řečeném rozhodnutí bylo již také vyloženo, jaké změny nastaly proti dřívějšímu právu v předpisech §§ 20 a 22 zákonem čís. 44/1928 a jak vysvětlovala tyto změny důvodová zpráva k vládnímu návrhu tisk 1475/1928.

Dřívější zákony o ochraně nájemníků neuznávaly platnosti smlouvy o nájemném, pokud toto bylo vyšší, než dovoloval zákon té které doby platný (§ 20/1), a výslovně stanovily, že přeplatky mohou býti požadovány zpět a že se tohoto nároku na vrácení nelze předem zříci (§ 20/3). Nový zákon čís. 44/1928 však nepřevzal předpisu prvního odstavce § 20 z dřívějších zákonů, čímž uznal smluvní volnost o výši nájemného a uznal ji přes doslov § 8(1), že zvýšení nájemného jest obecně přípustné jen v mezích § 9, a přes doslov § 12(1), že nad míru uvedenou v § 9 smí býti zvýšeno nájemné jen z důvodů uvedených v odstavci 2. až 5, a to, nedojde-li k dohodě o zvýšení, jen uzná-li okresní soud zvýšení přípustným. Tato svoboda smluvní není však bezvýhradná, neboť zákon ji obmezil hned předpisem § 22, odstavec 1. a 2., podle něhož soud přezkouší na návrh nájemníkův nebo pronajímatelův úmluvy o zvýšení nájemného nad míru uvedenou v § 9 a jest oprávněn nájemné »upraviti s účinkem od nejbližšího nájemního období přiměřeně v mezích to-

*) Protějšek k rozhodnutí uveřejněnému v Právníku, str. 241/1929.

hoto zákona«, t. j. přiměřeně v mezích předpisů §§ 9 a 12. Hned poté následuje věta, o jejíž výklad půjde, a která zní: »Přepłatku za dobu minulou nelze zpět žádati.«

Slova zákona, že soud »jest oprávněn«, neznamenají snad libovůli soudu, nýbrž znamenají, že soud jest k tomu povinen, jsou-li tu zákonné předpoklady splněny.

Zmíněný nový předpis nabyl účinnosti dnem 1. dubna 1928 (§ 37 cit. zák.).

Z toho, co dosud uvedeno, jde najevo, že nový zákon sice uznává platnost úmluvy o nájemném, ale že jí neuznává bezvýhradně, jak by tomu bylo podle všeobecných právních předpisů (§ 861 a další obč. zák.), nýbrž časově obmezeně do té doby, dokud jedna nebo druhá strana nenavrhne u soudu přezkoušení úmluvy a dokud soud jinak nájemné neupraví. Tato soudní úprava však se může státi jen s účinkem od nejbližšího nájemního období, nemá účinku zpětného a nelze žádati zpět, oč nájemník do té doby zaplatil více, než soud později v mimosporném řízení určil.

Vše to jest jasné, pokud jde o smlouvy o nájemném, ujednané teprve 1. dubna 1928 nebo později a pokud jde o činžovní přeplatky učiněné po tomto dni. V té příčině není tedy oprávněn žalobní nárok, pokud se v souzeném sporu domáhá vrácení přeplatků také za dobu od 1. dubna do 30. června 1928. (Pro úplnost jest podotknouti, že nutno rozeznávati nové smlouvy o nájemném od nových smluv nájemních, neboť tyto, byly-li uzavřeny až po vyhlášení nového zákona, t. j. po 31. březnu 1928, nepodléhají podle § 31 č. 4 již vůbec zákonu o ochraně nájemníků.)

Jiná jest však otázka, vztahuje-li se předpis § 22 o soudní úpravě nájemného a o vyloučení nároku na přeplatek za dobu minulou, také na smlouvy o nájemném, uzavřené do konce března 1928 a na činžovní přeplatky z doby před působností nového zákona a co jest správně rozuměti »dobou minulou«, zda totiž všechnu dobu minulou, či jen dobu uplynulou po 31. březnu 1928. V rozhodnutí čís. 8410 sb. n. s. byla — jak již řečeno — rozhodnuta otázka nároku na vrácení činžovních přeplatků za dobu před 1. dubnem 1928 jen potud, pokud byl nárok na vrácení přeplatků do konce března 1928 uplatněn žalobou, takže nutno rozřešiti ještě otázku, co jest právem, byla-li žaloba podána až po zmíněném dnu. S tím souvisí také otázka, zda úmluvy o nájemném, které odporovaly ustanovením zákona ze dne 26. března 1925, čís. 48 Sb. z. a n. a zákonů dřívějších a které byly podle § 20(1) neplatné, podle § 28 trestné a podle § 879 obč. zák. ni-

cotné, nabyly dnem 1. dubna 1928 platnosti s účinkem do minulosti.

Pokud jde o soudní úpravu nájemného, nemůže býti o tom nejmenší pochybnosti, že soudní přezkoušení úmluv vztahuje se také na úmluvy o nájemném z doby před 1. dubnem 1928, neboť zákon v té příčině nerozeznává a také dřívější zákony měly v § 22 obdobné ustanovení. Pochybnost však může nastati o zpětném působení § 22, odst. 2. nového zákona na nároky vzniklé za dřívějšího práva a nelze si zapírat, že tato otázka jest při stručnosti jediné zákonné věty, vsunuté do ustanovení o úpravě nájemného v řízení mimosporném, dále při nedostatku bližších přechodných ustanovení a při zření k § 5 obč. zák. velmi sporná. Vyloží-li se však zákon jak podle svého doslovu, tak podle zákonodárského důvodu a účelu, nelze dospěti k jinému úsudku, než že pravý smysl zákona jest ten, aby jím byly zasaženy všechny minulé činžovní přeplatky, pokud nebyly za dřívějšího práva žádaný, t. j. žalobou uplatněny, o čemž bude ještě řeč.

Doslov zákona: »Přeplatku za dobu minulou nelze zpět žádati« nijak nerozeznává, kdy přeplatek vznikl. Protože pak jest tato věta jen pokračováním předcházejících ustanovení o soudní úpravě nájemného s účinkem do budoucnosti a protože právě toto ustanovení bylo již také obsaženo v dřívějších zákonech, nutno nový předpis vztahovati na všechny činžovní přeplatky za dobu minulou vůbec. Práví-li zákon, že přeplatku za dobu minulou nelze zpět žádati, odnímá tím, počínajíc dnem, kdy začal působiti, nájemníkovi právo žádati vrácení přeplatků a odnímá soudu možnost přiznati nájemníkovi tento nárok. Tím jest vyloučena zásada § 5 obč. z. aspoň potud, pokud nárok nebyl do působnosti nového zákona žalobou uplatněn. Slovo »žádati« znamená tu tolik, jako žalobou uplatniti, neboť žalobní žádost není nic jiného, než procesní úkon, jímž se žalobce domáhá soudního rozhodnutí o tom, že mu uplatněný nárok proti žalovanému přísluší. Dnem 1. dubna 1928 počínajíc nelze již nároku na vrácení činžovních přeplatků uplatniti.

K témuž výsledku dojdeme, zkoumajíce pravý smysl zákona, podle jeho důvodu a účelu. Zákonodárství o ochraně nájemníků bylo vyvoláno mimořádnými poměry válečnými, zejména nastalou bytovou tísni a zasáhlo velmi ostře do smluvní svobody stran a do práv pronajímatelů. Jest to právo nepravdělné (*ius singulare*), které se odchyluje od všeobecně platných zásad (*ius commune*). Avšak tou měrou, jakou se životní poměry přibližují normálním poměrům předválečným, po-

zbývá toto nepravidelné právo svého důvodu a přizpůsobuje se právu pravidelnému. Proto zmírňuje každý další zákon o ochraně nájemníků dosavadní obmezení smluvní volnosti a obnovuje znenáhla svobodu domovního vlastnictví. To učinil i nyní platný zákon č. 44/1928 Sb. z. a n., a to jak ve příčině nájemních předmětů, na něž se vztahuje, tak ve příčině práva výpovědního, tak konečně ve příčině výše nájemného. Co se nájemného týče, praví důvodová zpráva k vládnímu návrhu tisk 1475/1928, že hlavní účel nové úpravy ochrany nájemníků sluší spatřovati nikoli v uvolnění výpovědního práva pronajímatele, nýbrž ve zvyšování nájemného ve starých domech v míře snesitelné s hospodářskými poměry nájemníků a že tento účinek směřuje k pohnutému odstranění ochrany nájemníků. Dále se praví o poměru mezi pronajímateli a nájemníky, že úprava ochrany nájemníků musí bráti zřetel k hospodářským poměrům v š e h o obyvatelstva, tedy nejen nájemníků, nýbrž i vlastníků domů. Z toho jest vidno, že vykládaná norma § 22(2) jest jedním z předpisů zmírňujících dosavadní obmezení pronajímatelů a zavádějících v jejich prospěch normální stav mezi nimi a jejich nájemníky. Krátce, zákon chtěl i ve příčině činžovních přeplatků za dobu minulou, pokud nebyly do jeho účinnosti uplatněny, ukončiti dosavadní nejistý stav mezi pronajímateli a nájemníky. Kdyby tomu tak nebylo, mohl by nájemník ještě po léta uplatňovati nárok na vrácení činžovních přeplatků, dokud by tento nebyl promlčen. Protože pak počíná 6měsíční lhůta promlčecí podle poslední věty § 20 teprve od zrušení nájemní smlouvy a mohlo by se státi, že by mezi stranami trval nájemní poměr třeba ještě 30 roků, hrozila by pronajímateli stále ještě žaloba na vrácení přeplatků z doby před 1. dubnem 1928, čímž by byly jistota a bezpečnost právních vztahů mezi stranami a klidné soužití občanů na nedohlednou dobu v nebezpečení uváděny.

Odvolací soud odůvodňuje tentýž názor také tím, že prý se ustanovení § 22(2) o přeplatcích za dobu minulou může vztahovati jen na přeplatky z doby před 1. dubnem 1928, protože za platnosti nového zákona a při volnosti dohody o nájemném nelze již po 1. dubnu 1928 mluvit o »přeplatcích«. S tímto názorem nelze potud souhlasiti, pokud vylučuje možnost jakýchkoli přeplatků po 1. dubnu 1928. Zákon nevrátil se k bezvýhradné smluvní volnosti, nýbrž k volnosti obmezené předpisem § 22 o možnosti přezkoušení výše nájemného soudem a o jeho soudní úpravě s účinkem od nejbližšího nájemního období. I kdyby nájemník byl navrhl přezkoušení nájemného hned po 1. dubnu 1928 a kdy-

by soud byl nájemné snížil, působila by tato úprava teprve od nejbližšího nájemního období, takže by se mohl i za působnosti nového zákona objeviti přeplatek, jehož vrácení však nelze již požadovati.

Konečně nutno se obíratí námitkou, které se dotýká také dovolací spis a která působí dojmem závažnosti, že totiž úmluva o nájemném, pokud toto bylo vyšší, než dovolovaly zákony o ochraně nájemníků té které doby platné, byla podle § 879 obč. zák. nicotná, že co bylo z tohoto důvodu placeno, nebylo pokládáno zákonem za nájemné, že bylo placeno bezdůvodně, že mohlo býti požadováno zpět již podle § 1431 obč. zák. a že smlouva od původu nicotná nemohla dodatečně zploditi právní účinky mezi stranami (*quod ab initio non valet, non potest tractu temporis convalescere*).

Se všeobecnými zásadami občanského práva nebylo by ovšem možno v těchto otázkách vystačiti. Již předpisy občanského zákona o placení nedluhu (§§ 1431 a další) nestačily by v tom případě, platil-li nájemník vyšší nájemné v ě d a, že je podle zákona není dlužen, neboť pak by nebyl mohl zpět žádati vrácení přeplatku podle § 1432 obč. zák. Proto přiznávaly dřívější zákony o ochraně nájemníků v § 20(3) výslovně nárok na vrácení přeplatku, nerozeznávající, zda bylo vyšší nájemné placeno omylem či vědomě a proto obsahovaly donucovací normu, že se tohoto nároku na vrácení nelze předem zříci.

Podle všeobecných zásad občanského práva nemohla by ovšem smlouva od počátku nicotná postupem času býti zhojena, ale zvláštní zákon může ustanoviti i takovou sanaci a může naříditi, aby smlouvy, které dosud zakazoval a za nicotné pokládal, byly od určité doby pokládány zase za platné s účinkem *ex tunc*, a to buď bezvýhradně, nebo s určitými výhradami, jak se stalo také v § 22(2) zákona č. 44/1928. To platí tím spíše při právu nepravidelném, které vyplynulo z určitých podnětů a které se vrací zase k právu pravidelnému, když tyto podněty odpadly.

Není tedy oprávněn žalobní nárok ani potud, pokud se domáhá vrácení přeplatků za dobu před 1. dubnem 1928 a bylo rozhodnuto, jak se stalo.

Rozhodnutí nejvyššího soudu v Brně ze dne 8. června 1929, čj. Rv I 85/29. Václav Cícha.