

Čís. 7018.

Předpisy zákona o ochraně nájemců ze dne 26. března 1925, čís. 48 sb. z. a n. nevztahují se na domy, přestavby, přístavby a nástavby domů, pro něž bylo uděleno nebo se udělí úřední stavební povolení po 27. lednu 1917, bez ohledu na to, kdy byly místnosti z nich zřízené upraveny k obývání a pronajaty (zda před 1. květnem či snad později), a na místnosti v jiných domech, které teprve po 1. květnu 1924 byly nově zřízeny, nebo z neobytných na obytné upraveny a pronajaty.

Nájemné jest dluhem přínosným. Měl-li nájemník platiti nájemné do určité doby pod následky výpovědi a byly-li mu za tím účelem zasilány pronajímatelem složenky poštovního šekového úřadu, aniž by však bylo umluveno, že nájemné lze platiti p o u z e složenkami šekového úřadu a aniž by se byl pronajímatel zavázal, dodati nájemci složenky pod ztrátou práva, dáti po marném uplynutí doby k placení výpověď, — nepominulo právo pronajímatele na výpověď tím, že nedodal nájemci v oné době složenky šekového úřadu, nýbrž bylo na nájemníku, by zapravil nájemné ve lhůtě jiným způsobem.

Předpisů §u 1 (2) a §u 4 (3) zák. čís. 48/1925 nelze použiti na nájemy, jež nepodléhají zákonu o ochraně nájemníků.

Upomínkou o zaplacení nájemného nevzdal se pronajímatel nároku na výpověď.

(Rozh. ze dne 26. dubna 1927, Rv I 600/27.)

Výpověď z bytu v nástavbě, k níž bylo uděleno stavební povolení po 27. lednu 1917, procesní soud první stolice k námitkám žalovaného zrušil. Odvolací soud ponechal výpověď v platnosti. D ů v o d y: Z nesporného přednesu stran vychází na jevo, že sporný byt jest v novostavbě, pro niž uděleno bylo stavební povolení po 27. lednu 1917. Ustanovení §u 31 čís. 1 zák. ze dne 26. března 1925, čís. 48 sb. z. a n. mluvíc o nově zřízených bytech v jiných domech má na mysli jen domy nespádající pod první větu tohoto §u a tedy případy, kde nešlo o nástavbu, a nelze proto byty v nástavbě právě zmíněné vylučovati z ochrany nájemníků jediné proto, že nespádají pod pojem bytů ve větě druhé §u 31 (1) cit. zák. zmíněných. Dle nesporného přednesu stran obsahoval článek II. smlouvy nájemní ustanovení, že doba nájemní trvá od 1. března 1924 do 28. února 1927, a že během této lhůty nemůže býti vypovězena, leč by nebylo nájemné do čtvrtého dne po splatnosti, t. j. od prvního dne toho kterého měsíce činžovního kvartálu zaplaceno, v kterémžto případě přísluší žalující straně právo smlouvu nájemní na čtvrt roku vypověděti. Dle přednesu strany žalované činže dne 1. října 1926 splatná nebyla ještě 4. října 1926 zaplacena a nastal tu nepochybně případ, dle něhož strana žalující nabyla na základě smlouvy nájemní právo smlouvu vypověděti. Do které doby měla však tato výpověď v tomto případě býti dána, smlouva nestanoví a proto z nedostatku ustanovení smluvního dlužno použití po rozumu §u 560 čís. 2 c. ř. s. ustanovení všeobecného výpovědního a stěhovacího řádu

pro Čechy, jenž pro tento případ připouští výpověď mezi 1. a 14. říjnem. Lhůtu tuto strana žalující také, jak mezi stranami nesporno, zachovala. Výpovědi po této lhůtě právem by mohla strana žalovaná vytýkati opožděnost. Soud odvolací přejímá zjištění prvního soudu, že žalovaný složenky na zaplacení činže koncem září 1926 jemu od strany žalující zasláné neobdržel, než přes to není toho názoru, jako prvý soud, že žalovaný ve lhůtě od 1. do 4. října nemohl proto zaplatiti, jelikož prý nevěděl, kolik a jakým způsobem (na čí účet) má zaplatiti. Z obsahu smlouvy odst. IV. a V., jež žalovanému byla známou, mohl bezpečně věděti, kolik má platiti, zejména, když dle odst. IV. smlouvy veřejné daně a dávky do činžovní kvoty počítány byly a jednati se mohlo toliko o poplatek za čišění, který činil toliko 110 Kč a který dle dopisu ze dne 9. října 1926 již za předcházející kvartál zůstal dlužen, a jenž ani v říjnovém termínu se neměnil. Jak strana žalující právem podotýká, šlo o dluh po rozumu §u 905 druhý odstavec obč. zák., tedy o dluh přínosný a bylo tudíž povinností žalovaného, by ve lhůtě smlouvou stanovené dluh ten v první radě k rukám žalující strany zaplatil. Pokud se týče příkazu žalobcem tvrzeného, že platiti se mělo u banky H. na složenky, má soud odvolací za prokázáno, že v měsíci červnu 1926 rozeslán byl k poukazu žalobce nájemníkům oběžník, jímž jim bylo sděleno, aby splatné činže až do odvolání výhradně platili u banky H., ke kterémužto oběžníku byla přiložena jedna složenka banky H., že u této banky měl žalobce otevřený účet, že možno platiti u ní také hotově, že za tím účelem, by banka měla přehled, a aby věděla, kdo platiti má činži, doručil jí před každým kvartálem seznam všech nájemníků. Bylo-li tudíž prokázáno, že nedošlo k ujednání, že platiti se má u banky H. toliko na složenky poštovní spořitelny, nesprošťovalo nezaslání těchto složenek před platebním termínem, pokud se týče aspoň během následujících dnů, žalobce povinnosti ku včasnému zaplacení dluhu. Bylo zajisté povinností žalovaného, by v této lhůtě buď složenky sám u žalobců si vyžádal, aneb u banky H. hotově zaplatil. Jenom tehdy mohlo se nezaplacení činže v ujednané čtyřdenní lhůtě pokládati za omluvena a prodlení žalovaného v placení smluvené činže nenastalo, kdyby bylo mezi stranami došlo skutečně k ujednání o způsobu placení tím způsobem, že platiti se mělo toliko na složenky poštovního úřadu. Soud odvolací nesouhlasí s názorem prvního soudu, že žalující strana dopisem ze dne 9. října 1925 vzdala se práva plynoucího jí z ustanovení čl. II. nájemní smlouvy proto, že práva výpovědi ihned nepoužila, nýbrž poskytla žalovanému lhůtu ku placení činže. Dopisem tímto žalobci toliko dlužnou činži upomínali, více z dopisu toho odvoditi nelze, zejména, že se jím zřekli nabytého práva k výpovědi. Je naprosto nerozhodno, upomínali-li žalobci dlužnou činži před neb po výpovědi, a z nezaplacení činže přes upomenutí mohl býti odvozen jen ten důsledek, že činže nezaplacená bude soudně vymáhána. Na upuštění od výpovědi mohlo by býti usuzováno jedině z té okolnosti, kdyby byli žalobci činži bez námítky přijali a tím mlčky na jevo dali svůj souhlas s pokračováním poměru nájemního.

N e j v y š š í s o u d nevyhověl dovolání.

D ů v o d y:

Dovolání, opírající se o dovolací důvody §u 503 čís. 3 a 4 c. ř. s., není oprávněno. Odvolací soud uvádí sice mylně v rozsudku, že sporné byty jsou v novostavbě, pro niž uděleno bylo stavební povolení po 27. lednu 1917, na místě v »nástavbě«, jak strany srovnale přednesly, avšak tato záměna slov stala se, jak patrně z prvopisu rozsudku, pouze přepsáním, aniž se týká tento rozpor okolností, důležité pro rozhodnutí rozepře, neboť jak nástavba, tak i novostavba spadají pod ustanovení §u 31 odst. (1) čís. 1 zákona o ochraně nájemníků a posuzují se tímž způsobem. Není tedy dovolací důvod rozporu se spisy opodstatněn. Po právní stránce (§ 503 čís. 4 c. ř. s.) posoudil odvolací soud věc správně. Soud dovolací souhlasí s právním výkladem, který odvolací soud dal §u 31 odst. (1) čís. 1 zákona o ochraně nájemníků ze dne 26. března 1925, čís. 48 sb. z. a n. Dle tohoto výkladu nevztahují se předpisy zákona na dva druhy obývacích objektů: a) na domy, přestavby, přístavby a nástavby domů, pro něž bylo uděleno nebo se udělí úřední stavební povolení po 27. lednu 1917, bez ohledu na to, kdy byly místnosti v nich zřízené k obývání upraveny a pronajaty (zda před 1. květnem 1924 či snad později) a b) na místnosti v jiných domech, které teprve po 1. květnu 1924 byly nově zřízeny nebo z neobytných na obytné upraveny a pronajaty. Správnost tohoto výkladu vyplývá i z důvodové zprávy k zákonu ze dne 25. dubna 1924, čís. 85 sb. z. a n., která rozeznává jednak nástavby nově provedené, jednak byty a místnosti nově zřízené a pronajaté teprve po vyhlášení zákona, t. j. po 1. květnu 1924. Byt žalovaného jest, jak nesporno, v nástavbě domu, pro niž bylo uděleno úřední stavební povolení po 27. lednu 1917. Byt ten byl sice pronajat smlouvou nájemní ze dne 24. února 1924 počínajíc dnem 1. března 1924, tedy před 1. květnem 1924, poněvadž však vzhledem k tomu, co bylo pod a) uvedeno, okolnost ta je, ježto jde o nástavbu, lhostejnou, nepodléhají byty žalovaného zákonu o ochraně nájemníků a byli proto žalobci oprávněni byty ty volně vypověděti, aniž byli vázáni na svolení soudu. Není tedy odůvodněna hmotněprávní námitka, že byty podléhají zákonu o ochraně nájemníků, která jest mylně označena jako námitka nepřípustnosti pořadu práva (§ 572 c. ř. s.). Dovolání v dalším uvádí správně, že nájemné jest dluhem přínosným. I když bylo ujednáno, že nájemné jest platiti bance H. a zasílány byly k tomu účelu složenky šekového úřadu poštovního, nebyla tím nikterak pozměněna povinnost nájemníková, zaplatiti nájemné do prvních čtyř dnů nájemního čtvrtletí. Vždyť nic nepřekáželo žalovanému, by nezaplatil bance H., u níž má žalobce otevřený účet, nájemné osobně nebo poslem, když složenky včas nedostal, aneb, by osobně, poslem nebo telefonicky včas hned po 1. říjnu 1926 si jich zaslání a vysvětlení vůbec nevyžádal na bance H. nebo na pronajímatelích. Když nebylo — jak odvolací soud zjistil — ujednáno, že nájemné lze platiti pouze složenkami šekového úřadu bance H. a když žalobci nepřevzali na se povinnost, dodatí žalovanému složenky pod ztrátou práva, dáti po uplynutí čtvrtého dne toho kterého čtvrtletí výpověď, nepominulo výpovědní

právo žalobců tím, že žalovaný v prvních čtyřech dnech čtvrtletí, jak nižšími soudy zjištěno, složenek nedostal a jimi platiti nemohl, neboť měl dle nájemní smlouvy povinnost do prvních čtyř dnů čtvrtletí nájemné zaplatiti, při čemž bylo nerozhodno, jakým způsobem tak učiní. Věděl, komu má platiti a kolik nájemné činí, a měl tedy do 4. října 1926 zaplatiti; nemohl-li tak učiniti složenkami, které ho, jak nižší soudy zjistily, nedošly, měl, chtěl-li vyhověti smluvní povinnosti, učiniti tak osobně nebo poslem u pokladny banky H., což by ho při rychlém spojení elektrickou drahou nebylo stálo ani zvláštní námahy, ani přílišného času, ani znatelného nákladu. Námitka, že vedlejší poplatky, které bylo současně zaplatiti, byly proměnlivé výše, může se, jak správně dovodil již odvolací soud, týkati pouze poplatků za čišění domu atd., jichž včasné nezaplacení, poněvadž poplatky ty nespádají pod pojem nájemného, nebylo by skytalo žalobcům práva k výpovědi, a měl proto žalovaný, chtěl-li se uchrániti výpovědi, zaplatiti nájemné aspoň bez těchto poplatků. Okolnost, že žalovaný zaplatil složenkami poštovního šekového úřadu, teprve dne 13. října 1926, avšak ještě před notářskou výpovědí, — jako den zaplacení platí den 13. října 1926, v který bylo placeno šekovému úřadu jakožto plnomocníku věřitelů, kteří doručením složenek úřad ten označili za svého zmocněnce — nemohla ho uchrániti výpovědi, neboť výjimečná ustanovení o právu, zaplatiti nájemné do 24 hodin po upomínce (§ 1 odst. (2) čís. 1) a že zaplacení nájemného před skončením soudního jednání zachraňuje nájemníka před výpovědí pro včasné nezaplacení nájemného (§ 4 odst. (3) zákona o ochr. náj.), platí právě jen pro byty, těšící se ochraně zákona ze dne 26. března 1925, čís. 48 sb. z. a n. a nikoli pro byty volně vypověditelné. V dovolání zmíněné výklady komentáře Krainze-Ehrenzweiga o včasnosti zaplacení, stalo-li se krátký čas po projití lhůty, avšak ještě před výpovědí, týkají se pouze práva k okamžitému zrušení poměru nájemního podle §u 1118 obč. zák. a nevztahují se na případ souzený. Rozhodnutí čís. 569 sb. n. s. týká se prodlení toliko jednodenního, které se po jedenáct let opakovalo a mlčky bylo trpěno, tudíž na tento případ rovněž se nehodí. Že upomínka o zaplacení nájemného nikterak neznamená vzdání se nároku na dání výpovědi, dovodil správně již soud odvolací a odkazuje se tu na jeho správné a zákonu odpovídající důvody.

Čís. 7019.

Usnesení prvního soudu, jímž nařídil cizozemci, učinivšímu podání v jazyku menšinovém, by je ve lhůtě podal v jazyku státním, jest opatřením procesním, do něhož jest přípustným rekurs.

Byl-li cizozemec, učinivší podání v jazyku menšinovém, zastoupen advokátem, dlužno vzhledem k §u 4 (1) jazykového nařízení podání odmítnouti, předpisu §u 85 c. ř. s. nelze tu použiti ani obdobně.

(Rozh. ze dne 26. dubna 1927, R II 372/26.)