

Neprovedl-li žalovaný úřad toto šetření a pojal-li chybně žádost stěžovatelky, způsobil, že naříkané rozhodnutí resp. řízení jemu předcházející trpí v těchto směrech podstatnou vadou, která činí nutným zrušení v odpor vzatého nálezu v tomto bodě dle § 6 zákona o správ. soudě.

### Č. 594.

**Ochrana nájemníků: I. \* Proti rozhodnutí nájemního úřadu vydanému po rozumu § 18 zák. ze dne 8. dubna 1920 č. 275 sb. z. a n. s účinkem pro nejbližší nájemní období jest vyloučena námitka věci rozsouzené, čerpaná z rozhodnutí obmezeného svou platností na období minulé. — II. \* Shledá-li nájemní úřad, maje projevit svůj souhlas se zvýšením nájemného nad 20 proc., že není zde důvodu ke zvýšení přes 20 proc., nesmí sám snížit nájemné na částku odpovídající zvýšení nejvýše 20 procentnímu, ježto příslušnost jeho začíná se teprve tenkrát, když jde o částku vyšší.**

(Nález ze dne 25. listopadu 1920 č. 10.581.)

**Věc:** František Lang v Bratislavě (adv. Dr. J. Jabloniczky z Bratislavy) proti nájemnímu úřadu tamtéž o zvýšení nájemného.

**Výrok:** Naříkané rozhodnutí, pokud jde o místnosti kavárenské, zrušuje se pro nezákonnost.

**Důvody:** Naříkaným rozhodnutím připustil žalovaný úřad k návrhu pronajímatelovu zvýšení činže z místností stěžovatelem najatých a to z bytu z 1500 K na 1800 K a z kavárenských místností ze 16.480 korun na 19.200 K.

O stížnosti do rozhodnutí toho podané, kterou stěžovatelův zástupce při veřejném ústním líčení obmezil pouze na výrok stran nájemného z kavárenských místností, uvažoval nejvyšší správní soud takto:

Předem, pokud jde o formální námitky a to námitku vznesenou pronajímatelem jako zúčastněnou stranou ohledně nepřipustnosti stížnosti k nejvyššímu správnímu soudu a námitku rei judicatae stěžovatelem přednesenou, neuznal nejvyšší správní soud ani onu ani tuto za důvodnou.

Když § 18 zákona ze dne 8. dubna 1920 č. 275 sb. zák. a nař. ustanovuje, že rozhodnutí nájemního úřadu nelze bráti v odpor dalším opravným prostředkem, vylučuje tím pouze řádné prostředky opravné pořadem instancí, vyslovuje tím, že rozhodování, pokud jde o úřady správní, náleží pouze nájemnímu úřadu jako instanci jediné, nevylučuje tím však stížnosti k nejvyššímu správnímu soudu jako prostředku mimořádného, protože podle § 2 zákona o správním soudě lze odporovati stížností k soudu tomu podanou v š e m rozhodnutím a opatřením úřadů správních, pokud dle § 3 nejsou odňata příslušnosti soudu toho a pokud věc dle § 5 cestou správní jest skončena.

Nejvyšší správní soud nemohl však uznati důvodnou ani námitku věci rozsouzené vznesenou ve stížnosti proti naříkanému rozhodnutí.

Návrh zúčastněné strany na povolení, aby nájemné bylo zvýšeno, datován jest dnem 10. května 1920 a naříkané rozhodnutí vydáno bylo dne

30. června 1920, tudíž v době, kdy již platil zákon ze dne 8. dubna 1920 č. 275 sb. z. a n., který v § 18 výslovně prohlašuje, že rozhodnutí úřadu o zvýšení činže lze kdykoli k návrhu změnit s účinkem pro nejbližší nájemní období a že návrhy na změnu rozhodnutí, jež se neopírají o nové skutečnosti, lze bez jednání zamítnouti.

Jestliže tedy zúčastněná strana poukazujíc na změnu poměrů dovolávala se nového rozhodnutí nájemního úřadu a úřad hledě také k novému právnímu stavu cit. zákonem přivoděnému k novému rozhodování o sporné otázce přistoupil, nelze mluvit o porušení zásady rei juricatae a není důvodu zabývat se dále otázkou, zda a pokud byly uvedeny nové okolnosti.

Ve věci samé opírá se náleze o následující momenty: Dle 1. odst. § 8 cit. zákona zvýšiti lze nájemné na d 20 proc. jen se svolením nájemního úřadu neb okresního soudu a v odst. 4 téhož paragrafu stanoveny jsou podmínky, za kterých úřad toto zvýšení na d 20 proc. může povolit. Podobně také dle 2. odst. § 9 ke zvýšení podnájemného nad procento, o které bylo přípustně zvýšeno nájemné nájemníkovi, jest třeba svolení úřadu a dle § 11, žádá-li se nájemné vyšší než 20 proc., případně podnájemné vyšší, než dle 2. odst. § 9 je dovoleno, musí se prokázati svolení úřadu, že požadované zvýšení je přípustné.

Podle § 14 pak zvýšení nájemného nebo podnájemného bez svolení úřadu, pokud svolení toho jest podle zákona třeba, jest neplatné a také přezkoumání nájemních smluv v paragrafu 16 uvedených náleží úřadu tomu pouze, pokud jde o zvýšení na d 20 proc.

Z ustanovení těchto je patrné, že příslušnost úřadu nájemního, pokud jde o zvýšení činže, nastává teprve tehdy, jde-li o zvýšení větší, než o 20 proc., čili, že zvýšení to pod touto sazbou do pravomoci úřadu toho vůbec nespadá. Neshledal-li žalovaný úřad v případě, o který jde, že by tu byly podmínky, za kterých by mohl povolit, aby nájemné v žádané míře, totiž přes 20 proc. bylo zvýšeno, náleželo mu návrh v tomto směru zamítnouti, aniž by však mohl a měl přistoupiti k řešení otázky v obor jeho příslušnosti nenáležející, zda a pokud přípustno je zvýšení to do 20 procent. Učinil-li tak úřad stanoviv, jak ve svém rozhodnutí výslovně uvádí, výši činže na obnos rovnající se 20 proc. zvýšení, překročil tím meze své příslušnosti, pročež bylo naříkané rozhodnutí po rozumu § 7 zákona o správ. soudě zrušiti stran nájemného z kavárenských místností, na které zástupce stěžovatelův stížnost při veřejném ústním líčení obmezil.

Tím ovšem odpadla také potřeba zabývat se ještě otázkou, jaký význam pro věc, o níž jde, má okolnost stěžovatelem tvrzená, že mezi ním a pronájemcem jest smlouva nájemní na určitou řadu let uzavřená a výslovně vylučující zvýšení nájemného po smluvní dobu, kterážto otázka padala by na váhu teprve při meritorním řešení, k němuž však nejvyšší správní soud nedospěl, když naříkané rozhodnutí zrušil již z formálního důvodu, totiž pro nepřislušnost žalovaného úřadu.