

z předpokladu, že firmě Rudolf B. a německé bance v L. byla přikázána částka také z $\frac{1}{7}$ úpadkyně a uvádí, že těmto věřitelům vůbec nepřísluší zástavní právo na této sedmině. Dále uplatňuje v rekursu, že zástavní právo firmy T. zaniklo prý dle Šu 12 vyrovnacího řádu a nemohlo prý oživit vzhledem k ustanovením §§ 2 a 12 konk. řádu. Stěžovatel vytýká tedy rozvrhovému usnesení prvního soudu porušení zásad výše uvedených. Rekurs nelze proto zamítnouti z formálního důvodu, že stěžovatel nepodal odporu ve smyslu Šu 234 ex. ř.

Čís. 4523.

Ochrana nájemců (nařízení ze dne 17. prosince 1918, čís. 83 sb. z. a n.).

Předpis Šu 2 b) platí obdobně i v poměru mezi majitelem domu a nájemcem.

Jednoroční lhůta Šu 6 nařízení ze dne 17. prosince 1918, čís. 83 sb. z. a n. jest lhůtou promlčecí, třebas nároku na vrácení přeplatku nájemného nebylo lze se vzdáti.

(Rozh. ze dne 7. ledna 1925, R I 1032/24.)

Žalovaní pronajali žalobkyni na dobu od 1. dubna 1918 do 31. března 1919 krám v Karlových Varech za roční nájemné 2.000 K a to za krám 1.400 K a za zařízení krámu a opotřebení portálu 600 K. Před uplynutím této nájemní smlouvy uzavřely strany nájemní smlouvu na další rok od 1. dubna 1919 do 31. března 1920 za nájemné 5.000 Kč, z čehož připadlo na krám 3.000 Kč a na zařízení krámu a opotřebení portálu 2.000 Kč. Dne 7. srpna 1919 uzavřely strany smlouvu nájemní o krám na 10 let za roční nájemné 6.000 Kč čtvrtletně od 1. dubna 1920 předem splatné a dne 9. srpna 1919 ujednaly za používání zařízení krámu a amortisaci portálu ročně 4.000 Kč rovněž čtvrtletně od 1. dubna 1920 předem splatných. Opírajíc se o §§ 13 a 20 zákona na ochranu nájemců ze dne 26. dubna 1923, čís. 85 sb. z. a n., domáhala se žalobkyně vrácení rozdílu mezi umluvenou a přiměřenou úplatou za používání zařízení krámu a amortisaci portálu za dobu od 1. dubna 1920 do 30. června 1923. Procesní soud prvního stádu žalobu zamítl. Odvolací soud zrušil napadený rozsudek a uložil prvnímu soudu, by, doplně řízení, znovu rozhodl. Důvody: Jest pravda, že zákony nepusobí nazpět (§ 5 obč. zák.) a nelze tedy na nájemní smlouvu uzavřenou mezi stranami o krám a zařízení na dobu od 1. dubna 1918 do 31. března 1919 za nájemné 2.000 K a to za krám 1400 K a za zařízení krámu a opotřebení portálu 600 K použítí minister. nařízení o ochraně nájemců ze dne 17. prosince 1918, čís. 83 sb. z. a n. Naproti tomu na pozdější uzavření nájemní smlouvy (zvýšení nájemného) dlužno použítí v té době platných nařízení a zákonů o ochraně nájemců. Dlužno proto přisvědčiti právnímu názoru soudu prvního stádu, že na tento případ sluší použítí nařízení ze dne 17. prosince 1918 čís. 83 sb. z. a n. Soud odvolací nesdílí však právního názoru soudu procesního, že žalobkyně na vrácení úplaty za používání zařízení krámu a portálu za dobu

od 1. dubna 1920 do 30. června 1923 ve smyslu onoho nařízení nemá vůbec nároku. Poněvadž nájemné za dobu od 1. dubna 1918 do 31. března 1919 činilo 2.000 Kč, nelze použití ustanovení §u 2, nýbrž §u 2 a) nařízení. Dle tohoto zákonného ustanovení, přesahuje-li nájemné za jednotlivý nájemní předmět s vedlejšími poplatky částku v §u 2 (4) uvedenou, jest dovoleno, smluviti zvýšení nájemného s vedlejšími poplatky, jež nájemce měl dosud neb jež poslední nájemce měl platiti, avšak jen obnosem, jenž je dle okolností případu přiměřeným. Pokud smluvené nájemné přesahuje tyto meze, jest úmluva neplatná a to, co bylo plněno, může býti požadováno zpět (§ 6 nařízení). Promlčení nároku podle §u 6 poslední věty namítáno nebylo. Totéž právo přiznáno nájemci i všemi pozdějšími zákony o ochraně nájemcu s tím, že nárok ten promlčuje se do šesti měsíců od zrušení nájemní smlouvy. Kdyby však ustanovení §u 2 a) nařízení čís. 83 1918 na smlouvu o propůjčení užívání zařízení a portálu nebylo lze použiti, má po názoru odvolacího soudu tu místo předpis §u 2 b) (3) nařízení. Toto zákonné ustanovení mluví sice výslovně jen o podnájemci, avšak sluší ho použiti i tehdy, nejde-li o podnájemce, nýbrž propůjčí-li zařízení majitel domu sám. Neboť odporovalo by zřejmému úmyslu zákonodárce, který přece v prvé řadě na zřeteli měl ochranu nájemců, by přímý nájemce neměl požívatí také té ochrany, jakou předpis ten zaručuje podnájemci. Tato ustanovení o nájemcích byla také do pozdějších zákonů výslovně pojata (§§ 13, 16 (3) zákonů čís. 130/22, čís. 85/23). Po názoru odvolacího soudu měli tudíž žalovaní nárok jen na přiměřené zvýšení původně ujednaného nájemného 600 Kč za používání zařízení krámu a opotřebení portálu za dobu od 1. dubna 1920 do 30. června 1923. Žalobkyně má proto právo požadovati zpět onu částku, kterou nad přiměřené zvýšení původního nájemného 600 Kč zaplatila.

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

D u v o d y:

Rekurs není odůvodněn. Nejvyšší soud sdílí právní názor odvolacího soudu a poukazuje stěžovatele na správné důvody napadeného usnesení s dodatkem, že ministerské nařízení ze dne 17. prosince 1918, čís. 83 sb. z. a n. o ochraně nájemníků vztahuje se také na nájem obchodních místností a že nejvyšší nájemné pro obchodní místnosti ve smyslu §u 2 (4) tohoto nařízení činí 1.500 Kč a nikoliv, jak stěžovatelé míní, 2.000 Kč. Předmětem sporné smlouvy byl krám se zařízením a s portálem a proto přesahuje nájemné 2.000 Kč uvedenou částku 1.500 Kč, nehledíc k tomu, že Karlovy Vary dle ministerského nařízení ze dne 2. srpna 1908, čís. 154 ř. zák. byly zařazeny do druhé třídy aktivních přídatků státních úředníků a že proto jsou směrodatny částky 1.800 K a 1.200 K obsažené v §u 4 uvedeného ministerského nařízení. Odvolací soud poukazuje tedy právem k tomu, že zde nepřichází v úvahu § 2 tohoto nařízení, nýbrž jeho §u 2 a). Jelikož zařízení a portál jest příslušenstvím krámu a jelikož ve smlouvách ze dne 6. a 9. srpna 1919 bylo umluveno nájemné za veškeré tyto předměty, jest zřejmo, že zde jest nájemné 6.000 Kč za krám s vedlejším poplatkem 4.000 Kč za zařízení a portál ve smyslu

uvcdeného nařízení. § 6 nařízení ze dne 17. prosince 1918, čís. 83 sb. z. a n. ustanovuje výslovně, že nárok na vrácení toho, co bylo plněno proti jeho předpisu, promlčuje se do roka a proto tato lhůta není propadnou, nýbrž promlčecí. O tomto soukromoprávním nároku rozhodují soudy, které dle §u 1501 obč. zák. nejsou oprávněny, přihlížeti z úřední moci k jeho promlčení. Na tom ničeho nemění předpis třetího odstavce §u 6 nařízení, že tohoto nároku nelze se předem vzdáti. Tvzení stěžovatele, že soud přes tuto zákonnou ochranu tohoto nároku jest povinen, v neprospěch poškozeného z úřední moci žalobu zamítnouti, byla-li podána po uplynutí jednorocní lhůty, odporuje smyslu a účelu §u 6 nařízení o ochraně nájemníku. Názor odvolacího soudu, že v tomto případě přichází v úvahu také předpis třetího odstavce §u 2 b) tohoto nařízení, souhlasí s právním stanoviskem, jež zaujal Nejvyšší soud v rozhodnutí ze dne 15. dubna 1924, č. j. Rv II 63/24 čís. sb. 3727, kde poukázal k tomu, že zásada vyslovená v tomto §u platí zajisté, byť i to výslovně nebylo v nařízení tom vysloveno, obdobně i v poměru majitele domu k nájemci. Správnosti tohoto názoru nasvědčuje celý duch tohoto nařízení, zejména jeho ustanovení, obsažená v §§ech 2, 2 a) a 6. Vytyčuje-li zákonodárce předpis ten pro poměr nájemníka k podnájemníkovi, má to ten důvod, že pravidelně bývají žádány úplaty za bytová zařízení od podnájemníku. Žádána-li však úplata taková od pronajímatele na nájemci, jest zde též právní poměr a též zákonodárný důvod, zamezení požadování nepřiměřeně vysoké úplaty. Za tohoto právního stavu věci nelze se obejít bez doplnění řízení první stolice ve smyslu zrušovacího usnesení odvolacího soudu.

Čís. 4524.

Spor o žalobě dle §u 37 ex. ř. není věci feriální.

Ustanovení druhého odstavce §u 225 c. ř. s., podle něhož soudní prázdniny nemají vlivu na propadlé lhůty v opravném řízení proti rozsudkům pro uznání, platí také pro rozhodnutí takovýchto rozsudků v otázce útrat.

(Rozh. ze dne 7. ledna 1925, R I 1044 24.)

Nárok dle §u 37 ex. ř., zažalovaný Jindřichem P-em proti Janu K-ovi a oceněný na 10.000 Kč, žalovaný uznal, načež procesní soud první stolice vydal podle žaloby rozsudek pro uznání a přisoudil žalovanému 180 Kč útrat. Rozsudek byl doručen žalobci dne 30. července 1924. Jan K. navrhl dne 22. srpna 1924 exekuci proti Jindřichu P-ovi ku vydobytí útrat. Soud první stolice exekuci povolil, rekursní soud exekuční návrh zamítl. Důvody: Poněvadž nejde o věc nepatrnou, ani o rozsudek pro uznání, poněvadž nárok na náklady sporu nebyl uznán, počíná podle ustanovení §u 225 c. ř. s. čtrnáctidenní lhůta k odvolání teprve dnem 26. srpna 1924 a nebyl tedy rozsudek ten dne 23. srpna 1924, kdy exekuce byla povolena, právoplatným a netvořil ještě exekuční titul, jímž jest podle §u 1 ex. ř. jen rozsudek právoplatný.

Nejvyšší soud obnovil usnesení prvního soudu.