

29. listopadu 1920, ale nikoli oznámení budoucího, které dle hořejších vývodů a vývodů zdejšího zrušovacího rozhodnutí propachtovateli v nastalém příštím termínu volno bylo a jež on také skutečně učinil a o něž nyní se jedná, tedy jen prvního termínu, jehož promeškáním nastala sice ztráta nároku, ale jen pro rok 1921. Že tomu skutečně tak, potvrzuje samo ono rozhodnutí, jež dle stěžovatelů zakládá prý věc rozsouzenou, neboť se v něm výslovně praví, že dopis propachtovatele ze dne 29. listopadu 1920, doručený pachtýřům až po 30. listopadu 1920, nemohl býti předmětem soudního řízení, což je dle smyslu rozhodnutí základní a jediný důvod zamítnutí návrhu, neboť se tam praví, že na základě dopisu toho nemohla býti provedena úprava pachtovného a musí tudíž návrh, o tento dopis se opírající, býti zamítnut. Byl tu sice ještě jeden dopis, ale i na tento dopis »nemohlo býti řízení o úpravu pachtovného zavedeno«, ovšem z jiných zase důvodů, o něž zde nejde. Nešlo tudíž o oduznání (zamítnutí) nároku, nýbrž zamítnut byl jen, jak výrok rozhodnutí výslovně praví, návrh a to jen proto, jak z důvodů jde, že se opíral o uvedený dopis. Nebyl-li tedy zamítnut nárok, tak opírá-li se nyní návrh propachtovatelův o jiný dopis, jenž je dle hořejších vývodů dodán v termínu některém následujícím v čas, není závady, aby se o něm řízení nezavedlo a dle práva neuznalo. Že v rozhodnutí zrušovacím ze dne 15. dubna 1924, R II 132/24 nebylo přehlédnuto, že propachtovatel v prvé žádosti žádal úpravu pro všechna pachtovní leta, plyne jasně z důvodů, kde se vícekrát praví, že propachtovatel žádal úpravu »již« pro rok 1921 a mluví se vícekrát o roce 1921 a zbývajících či následujících pachtovních letech: ale okolnost ta nebyla rozhodná, když zamítnuta jen žádost, opírající se o určitý dopis.

Čís. 4267.

Hostinská místnost o sobě dává se do nájmu, živnostenská koncese dává se do pachtu.

Zákony o ochraně nájemců připouštějí jen zvýšení nájemného, nikoli též zvýšení pachtovného.

Předpisy zákonů o ochraně nájemců, pokud jednají o zvýšení nájemného, vztahují se i k nájůmům, sjednaným na určitou dobu. Předpis Šu I čís. 1 oněch zákonů se ovšem k těmto nájůmům nevztahuje.

Slova »od nejbližšího nájemního období« (§ 15 zákona čís. sb. z. a n. 130/1922 a 85/1924) nemají na mysli nájemní dobu, nýbrž nejbližší nájemní lhůtu, to jest den nejbližšího placení nájemného.

(Rozh. ze dne 14. října 1924, Rv II 421/24.)

Smlouvou ze dne 11. května 1919 pronajal žalobce žalovaným na dobu od 11. června 1919 do 10. června 1927 restauraci a přenechal jim též hostinskou koncesi za úhrnnou roční úplatu 6.000 Kč. Odvolává se na zákony na ochranu nájemců domáhal se žalobce na žalovaných zaplacení zvýšeného nájemného počínaje 1. červnem 1920. O b a n i ž š i

s o u d y žalobu zamítly, o d v o l a c í s o u d z těchto důvodů: Jest nesporno, že pachtovní smlouva, o kterou v tomto případě jde, byla umluvena stranami dne 11. května 1919 na dobu 8 let od 11. června 1919 až do 11. června 1927, tudíž že byla umluvena před 3. květnem 1920 na dobu určitou. Takové smlouvy zanikají však ve smyslu §u 2 (1) zákonů o ochraně nájemců teprve po uplynutí smluvené doby pachtovní (nájemní), takže nejbližší nájemní (pachtovní) období při takových smlouvách počíná teprve po uplynutí původně smluvené určité nájemní (pachtovní) doby. Dle §u 15 zákona ze dne 27. dubna 1922, čís. 130 sb. z. a n., a téhož §u zákona ze dne 26. dubna 1923, čís. 85 sb. z. a n., jest obecně přípustné zvýšení nájemného (pachtovného) ve smyslu §§ 9 a 10 cit. zákonů — a o takovéto obecně přípustné zvýšení jde dle skutkových údajů žaloby v tomto sporu — účinné teprve od n e j b l i ž š í h o nájemního (pachtovního) období. Z těchto ustanovení zákonů jest nade vší pochybnost patrné, že i obecně přípustné zvýšení nájemného (pachtovného) ve smyslu §§ 9 a 10 cit. zákonů může platně nastati při smlouvách nájemních (pachtovních), ujednaných na určitou dobu před 3. květnem 1920 teprve po uplynutí smluvené doby nájemní (pachtovní), nikoli však, jak se toho v tomto sporu žalobce domáhá, též i za dobu již dávno uplynulou.

N e j v y š š í s o u d zrušil rozsudky obou nižších soudů a vrátil věc prvému soudu, by ji znovu projednal a rozhodl.

D ů v o d y:

Doslov a obsah smlouvy ze dne 11. května 1919 nevyklučují pochybností o tom, zda byl jí mezi stranami založen poměr nájemní (v užším smyslu) či poměr pachtovní. Nerozhoduje, že se ve smlouvě, která jest nadepsána jako »pachtovní a nájemní smlouva«, mluví o pachtu, pachtýřích, pachtovném atd., neboť listina o smlouvě, jak patrné z předloženého ověřeného opisu, nebyla sepsána právníkem, a jest známo, že nepravníci nerozceňují přesně mezi nájmem a pachtem; i v kontextu smlouvy užívá se na různých místech vedle zmíněných výrazů též slov nájem, nájemné, pronajaté atd., tak že není správným předpoklad odvolacího soudu, že smlouva důsledně mluví jen o pachtu, pachtýřích a pachtovném. Podle odstavce I. smlouvy »propachtovatelka propachtovává... svou restauraci S. a to celou budovu, dále užívání přilehlé restaurační zahrady... a zejména též se starým sálem za smluvenou roční činži 6.000 Kč. To by nasvědčovalo nájmu, neboť hostinské živnosti o sobě se pronajímají, poněvadž se výdělečná hostinská a výčepnická činnost v nich sice soustřeďuje, ale místnosti jako takové nejsou jejím přímým a bezprostředním předmětem. V odstavci IV. smlouvy však dále se stanoví, že »správa přenechává pachtýřům svou... na restauraci S. přenesenou reální koncesi hostinskou na celou dobu smluvní k provozování«. Živnostenská koncese dává se ovšem do pachtu, neboť využití koncese záleží v tom, že se živnostenské oprávnění činí předmětem výdělečné činnosti. Ale z odstavce IV. smlouvy není patrné, zda se přenechání koncese stalo úplatně či bezúplatně, pokud se týče zda a pokud v činži 6.000 Kč jest zahrnuta též úplata za přenechanou ho-

stinskou koncesi. Jen úplatné přenechání koncese bylo by však pachtem (§ 1090 obč. zák.). Že koncese nebyla za úplatu přenechána a že peníz 6.000 Kč jest jen nájemným za přenechané hostinské místnosti, tomu mohlo by nasvědčovati další ustanovení odstavce IV. smlouvy, že »kdyby tato koncese byla zrušena, opatří si pachtýři koncesi vlastní, ale nemají proto nároku na snížení pachtovného«. Co do otázky, zda jde o pacht či o nájem, nebyla však věc dostatečně vysvětlena a probrána, neboť soud první stolice se nepostaral dle §u 182 c. ř. s. o to, aby byl zjednán dostatečný a spolehlivý podklad pro vyřešení dotčené otázky. Kdyby šlo o pacht, byl by nárok na zvýšení smluvené činže ovšem bezdůvodným, neboť zákony o ochraně nájemníků připouštějí toliko zvýšení nájemného (podnájemného), nikoli zvýšení pachtovného. To plyne z §§ 8, 31 zákona ze dne 8. dubna 1920, čís. 275 sb. z. a n. a §§ 8, 30 zákonů ze dne 27. dubna 1922, čís. 130, 26. dubna 1923, čís. 85. a 25. dubna 1924, čís. 85 sb. z. a n. O pachtovních smlouvách (o provozování živností v najatých místnostech) zmiňují se tyto zákony jen v §u 6 (zákon čís. 275/1920) a §u 7 (ostatní zákony), ale výslovně tam stanoví, že se na takové pachtovní smlouvy vztahují jen přechodná ustanovení (§§ 1 až 5 pokud se týče 1 až 6), tedy ustanovení o výpovědi, nikoli však ustanovení následující, t. j. ustanovení o nájemném. To asi správně vycítil též žalobce, ježto trvá houževnatě na tom, že jde o nájem a ne o pacht. Jinak měla by se věc, kdyby tu byl nájem v užším smyslu. Nelze souhlasiti s názorem odvolacího soudu, že předpisy zákonů o ochraně nájemníků, týkající se zvýšení nájemného, se vztahují jen k nájemním smlouvám, učiněným na neurčitou dobu, nikoli ke smlouvám, ujednaným na určitý čas. Zákon v té příčině nerozčnává. Ale nejen doslov zákona, nýbrž i úmysl zákonodárce a obdobné předpisy jiných zákonů nedopouštějí takového úzkého výkladu. Správně poukazuje dovolatel k tomu, že se zákonodárcův úmysl nesl k tomu, by se majitelům domů dostalo přiměřené hodnoty za pronajatý předmět, když se od dojednání smlouvy nepředvídatelně změnily majetkové a hospodářské poměry měrou, na kterou strany nemohly pomýšleti. Tyto úvahy platí však stejně při nájemních smlouvách na dobu neurčitou, jako při nájemních smlouvách na určitý čas. S téhož hlediska vycházel zákonodárce též při pachtu polních hospodářství a jednotlivých zemědělských pozemků, připustiv opatřením Stálého výboru Národního shromáždění ze dne 8. října 1920, čís. 586 sb. z. a n. zvýšení pachtovného (podpachtovného) pro pachtovní rok 1921 a zbývajících smluvená pachtovní léta. Pachtovné takto zvýšené placeno i z pozemků, užívaných drobnými pachtýři, na něž se vztahoval zákon ze dne 12. srpna 1921, čís. 313 sb. z. a n.; proto není správným tvrzení prvního soudu, že při takových pachtech bylo zvýšení dosavadního pachtovného dovoleno jen, když po uplynutí smluvené doby žádal pachtýř za jejich obnovu. Zvýšení pachtovného dle §u 5 zmíněného zákona bylo zvýšením pachtovného, placeného po dobu smluvenou, tedy po případě zvýšením pachtovného, zvýšeného již podle §u 2 opatření Stálého výboru čís. 586/1920. Neprávem se tedy první soud dovolává ustanovení zákona ze dne 12. srpna 1921, čís. 313 sb. z. a n., pro svůj názor, že nelze zvýšiti nájemné při nájemních smlouvách, učiněných na určitou dobu. Podobně,

jako při pachtu polních hospodářství a zemědělských pozemků, upraveny byly zákonem ze dne 17. března 1921, čís. 121 sb. z. a n., starší smlouvy o těžbě dříví. I tu došla výrazu zásada, že se tomu, kdo dlouhodobou smlouvou přenechal někomu jinému výtěžky za úplatu pevně ujednanou, přes toto ujednání má dostati vyšší úplaty, než smluvené, hledíc k nastalým změnám hospodářských poměrů. Jest pravda, že při nájemních smlouvách, učiněných na určitou dobu, pronajímatel dle občanského zákoníka není oprávněn, zvýšiti ujednané nájemné po dobu smluvenou, ale tato zásada občanského zákoníka byla právě z důvodů spravedlivosti a slušnosti prolomena předpisy oněch zákonů, zejména též předpisy zákonů o ochraně nájemníků, připouštějícími zvýšení nájemného. Proto nelze nic dovoditi ze slova »smí« v §u 8 zákona ze dne 8. dubna 1920, čís. 275 sb. z. a n., k němuž prvý soud poukazuje, zvláště když se tam klade duraz nikoli na slovo »smí«, nýbrž na míru přípustného zvýšení nájemného bez úředního svolení. Pokud §§ 1 čís. 1 zákonů o ochraně nájemníků připouštějí výpověď, když nájemník nezaplatil nájemného (smluveného nebo zvýšeného v přípustné míře), platí to ovšem pro nájemní smlouvy, učiněné na dobu neurčitou, poněvadž nájemní smlouvy na určitý čas zásadně nelze zrušiti výpovědí. Ale z toho neplyne logický závěr, že při takových smlouvách není zvýšení nájemného přípustno. Ostatně byla ve smlouvě, o kterou jde, vyhrazena oběma stranám výpověď za určitých podmínek, a to majiteli zejména i tehdy, kdyby nájemné nebylo řádně placeno. Slova »od nejbližšího nájemního období« v §u 15 zákonů čís. 130/1922 a 85/1923 (nyní též zákona čís. 85/1924) nemají smyslu a významu, jaký jim přikládá soud odvolací, který stotožňuje »nájemní období« s »nájemní dobou (smluvenou)«. Dlužno spíše souhlasiti s dovolatelem, že zákon jimi míní nejbližší nájemní termín, neboli den nejbližšího placení nájemného. Tak jim rozuměly také žalované samy, neboť v žalobní odpovědi vytýkaly, že by žalobci nárok na zvýšené nájemné příslušel teprve od 11. června 1923, poněvadž první nájemní období po vyhlášení zákona ze dne 26. dubna 1923, čís. 85 sb. z. a n., jenž prý jediné přichází v úvahu, počalo se dle odstavce II. pachtovní a nájemní smlouvy dne 11. června 1923. Kdyby tedy šlo o nájem, měl by žalobce nárok na zvýšení nájemného dle zákonů o ochraně nájemníků. Z toho, co uvedeno, vyplývá, že výtka nesprávného posouzení právního jest oprávněna, ale že jest odůvodněna též výtka neúplnosti odvolacího řízení, protože nutno především doplniti řízení za tím účelem, aby byl zjednán spolehlivý podklad pro řešení otázky, zda-li jde o pacht či o nájem. Proto bylo z dovolacích důvodů §u 503 čís. 4 a 2 c. ř. s. vyhověno dovolání, podle §u 510 c. ř. s. byl zrušen napadený rozsudek a poněvadž jest patrně třeba jednání v první stolici, by se věc stala zralou k rozhodnutí, též rozsudek prvního soudu a věc byla vrácena do první stolice, by tam znovu byla projednána rozsouzena. Ukáže-li se, že tu jest poměr nájemní, bude na prvním soudě, by si uvědomil ustanovení druhého odstavce §u 21 zákona ze dne 26. dubna 1923, čís. 85 sb. z. a n., dle něhož také o zvýšení nájemného podle §§ 9 a 10, tedy v mezích obecně přípustných, rozhoduje soud v nesporném řízení (§ 23 odst. 2), neshodnou-li se strany o základním nájemném podle §u 8 neb o jiných

p o d m í n k á c h zvýšení nájemného (zde jest spornou otázkou, jde-li o velkou provozovnu, srv. § 11); jakož i ustanovení §u 25 téhož zákona, dle něhož, závisí-li rozhodnutí sporu o zaplacení nájemného zcela nebo částečně na tom, je-li přípustné zvýšení nájemného podle §§ 9, 10 a 12 čili nic, přeruší soud řízení, nebylo-li již o věci rozhodnuto, a vyžádá si toho rozhodnutí. Pro p ř e d č a s n o s t nebylo by tedy v tomto případě lze zamítnouti žalobu, a příslušné vývody žalovaných nejsou tudíž opodstatněny.

Čís. 4268.

Zvýšené nájemné dle zákona na ochranu nájemců lze požadovati jen za termíny, následující po té, kdy bylo nájemníku učiněno sdělení o zvýšení.

(Rozh. ze dne 14. října 1924, Rv II 423/24.)

Pronajímatel domáhal se na nájemci zaplacení zvýšku nájemného dle zákonů o ochraně nájemců za dobu od 1. května 1920 do 31. července 1923. Nájemce zaplatil požadovaný zvýšek až na 1.102 Kč, jichž se pronajímatel domáhal žalobou. Procesní soud první stolice uznal podle žaloby, odvolací soud přiznal žalobci pouze 462 Kč 42 h. Nejvyšší soud nevyhověl dovolání žalobcovu.

D ů v o d y:

Ve věci samé dlužno dovolateli odvětit, že zvýšení nájemného nastalo ani podle zákona ze dne 8. dubna 1920, čís. 275 sb. z. a n., ani podle žádného dalšího zákona, jimiž byl vystřídán samo sebou, neboť jak dovolatel to vyjadřuje, automaticky, nýbrž, když zákony ty praví, že nájemné smí býti zvýšeno, nebo, že je přípustno je zvýšiti, zjednávaly pronajímateli jen možnost, zvýšení žádati a tak jednostranným úkonem je provést. To jasně vysvětluje i z historického původu t. zv. ochrany nájemníků. Nejprve totiž byl vzat v ochranu jen nájemník v ten způsob, že mu nesměla býti dána výpověď, leč z určitých důvodů, avšak co se týče zvýšení nájemného, nebylo toto dovoleno, leč, jako za dob mírových (předválečných) souhlasnou vůlí stran, když totiž nájemce se zvýšku dobrovolně podrobil, avšak, kdežto za dob mírových, nepodrobil-li se, mohl pronajímatel dáti mu výpověď a předmětem nájmu jinak lépe naložiti, nemohl tak učiniti po zavedení ochrany nájemníků, která právě záležela v omezení výpovědi na určité důvody, mezi nimiž původně odpor, platiti žádané zvýšení činže se nevyskytoval. Když pak zvýšení činže v určité míře dovoleno, dovoleno právě i bez svolení nájemníkovy, proti jeho vůli, jednostranným prohlášením pronajímatele. Ale tohoto prohlášení (oznámení), že se činže zvyšuje, bylo a je vždy nutně třeba, a nastává zvýšení teprve pro budoucnost, od toho termínu, který byl nejbližší na řadě, když zvýšení požádáno, nikdy však nelze je žádati pro minulost. To vysvětluje z vyloženého právě historického vývoje, a z úvahy, že nájemníkovi jest vyhrazena volnost výpovědi —